

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**ESTUDIO DE DETALLE**

**PARCELA AVD. LA BORBOLLA - AVD. PORTUGAL. SEDE SOCIAL COMPAÑÍA ENDESA,  
Sevilla**

---



TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.  
Grupo Sacyr Vallemoso S. A.

Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.



22 FEB. 2013

DOCUMENTO NÚMERO: 11/005946-003  
TIPO DOCUMENTO: DOCUMENTO SUCESIVO  
OBRA: ESTUDIO DE DETALLE  
EMPLAZAMIENTO: AV DE LA BORBOLLA, 5; AV. PORTUGAL, MANUEL PACHECO  
POBLACIÓN: SEVILLA

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



ARQUITECTO(S): ABASCAL GARCIA, ENRIQUE

SOCIEDAD(ES) PROYECTISTA(S): ESTUDIO DE ARQUITECTURA ENABAS, S.L.P.

PROMOTOR(ES): TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

#### INFORMA

**QUE** respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

**QUE** se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

**QUE** se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

#### RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 20 de Agosto de 2.012



22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**I. MEMORIA**

**I.A ANTECEDENTES**

**I.B INFORMACION URBANÍSTICA**

I.B.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

I.B.2 CUMPLIMIENTO FICHA CATÁLOGO.

I.B.3 CATASTRO

**I.C INFORMACIÓN ESTADO ACTUAL.**

I.C.1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

I.C.2 ESTADO ACTUAL DEL ÁREA.

I.C.3 TOPOGRAFÍA.

**I.D ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

**I.E OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

**I.F ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN.**

I.F.1 DELIMITACIÓN. ÁMBITO.

I.F.2 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

I.F.3 ORDENACIÓN. DEFINICIÓN.

I.F.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN. JUSTIFICACION URBANÍSTICA.

I.F.5 RESUMEN DE SUPERFICIES.

**I.G ANEXOS**

I.G.1 ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 2.2.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

I.G.2 NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA PARCELA.

I.G.3 FICHA DEL CATALOGO COMPLEMENTARIO EDIFICADO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA AVD. LA BORBOLLA – AVD. PORTUGAL (Sevilla) SEDE SOCIAL COMPANIA EN D E S A

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## II. PLANOS

### II.1 PLANOS DE INFORMACIÓN GENERALES.

II.1.1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.	1:5000
II.1.2	ESTADO ACTUAL.	1:500
II.1.3	TOPOGRAFÍA. PLANTA	1:500
II.1.4	TOPOGRAFÍA. ALZADOS Y SECCIONES	1:500

### II. 2 PLANOS DE ORDENACIÓN.

II.2.1	DELIMITACION – ALINEACIONES - RASANTES.	1:500
II.2.2	ORDENACION DE VOLUMENES. ALZADOS Y SECCIONES I.	1:500



22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## I. MEMORIA

### I.A ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por iniciativa privada de TESTA INMUEBLES EN RENTA S.A., con objeto de definir y aclarar la volumetría, disposición y límites de la edificación, y establecer una definición concreta de los volúmenes edificables en la totalidad de la parcela de acuerdo con el Título I de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, Planes de Desarrollo y su artículo 15, Estudios de Detalle, para completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, pudiendo establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, fijando las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y no podrán en ningún caso, modificar el uso urbanístico del suelo fuera de los conceptos anteriores o incrementar el aprovechamiento urbanístico.

El Estudio de Detalle fue Aprobado Inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión de 4 de abril del 2012. El nuevo documento se redacta para adaptarse a las determinaciones contenidas en el Informe de la Dirección General de Bienes Culturales (Comisión de Patrimonio) de 27 de julio 2012, Consejería de Cultura, recogiendo igualmente la alegación particular de la Comunidad de propietarios de la calle Dr. Pedro de Castro. Se redactó el presente Estudio de Detalle atendiendo a dichas propuestas, para su aprobación.



22 FEB. 2013

## I.B INFORMACION URBANÍSTICA

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Se recogen en el apartado siguiente la información urbanística, correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana.

### I.B.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El documento del Plan General de de Ordenación Urbanística de Sevilla, fue aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de junio de 2006.

El Plan General, el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, define los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y contiene las normas para su desarrollo y ejecución.

En su Capítulo 2º, Instrumentos de Ordenación, se definen los instrumentos de ordenación como aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del PGOU, mediante las figuras de planeamiento, Planes de Sectorización, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales, Catálogos y Estudios de Detalle.

El artículo 2.2.9, definen los Estudios de Detalle como instrumentos para la debida aplicación del Plan General, y desarrollo de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, pudiendo redactarse, cuando fuese necesario, con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

Establecer alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones fijadas por las normas del Plan, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos

Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB 2013

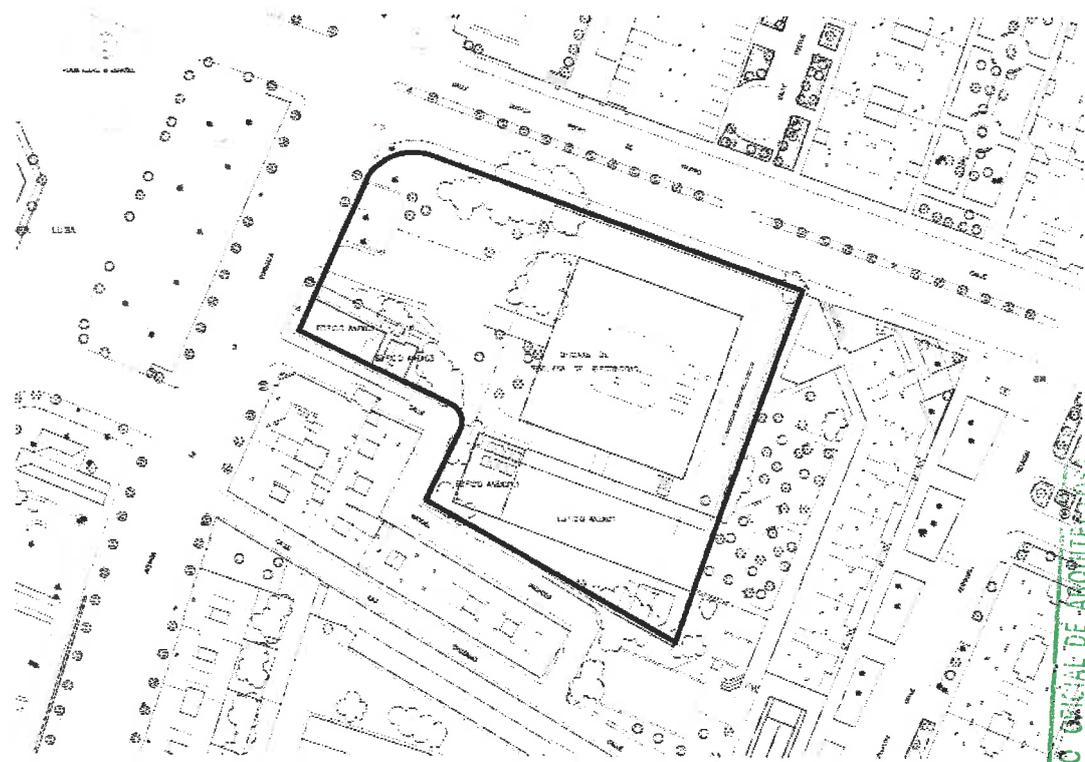


En el Título XII, Condiciones Particulares de la Ordenación de los servicios terciarios, se definen estas zonas como las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial.

Por lo demás, las sub-zonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias.

Sub-zonas: Edificación terciaria abierta (ST-A) Edificación terciaria compacta (ST-C).

En los planos de ordenación pormenorizada del PGOU, se define la parcela como ST-A (Edificación Servicios Terciarios Abierta). Las características de esta calificación, según las Normas urbanísticas se encuentran descritas en el artículo 12.12.3.





## Resumen Normativa Básica

22 FEB. 2013

Artículo 12.12.3. Condiciones particulares de la sub-zona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A).

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 1. Condiciones particulares de parcelas.

1.1. Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.

1.2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

### 2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

#### 2.1. Ocupación sobre rasante

a. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela. Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas la máxima ocupación será del treinta por ciento (30%).

b. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

2.2. Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

2.3. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas: En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados: diez (10) metros.

e. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

f. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.



2.4. Separación entre edificios.

22 FEB. 2013

a. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura ( $2h/3$ ). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas  $[(h_1+h_2)/3]$ .

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



b. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura ( $h/2$ ) en los paramentos con huecos a piezas vivideras

2.5. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N >3 plantas	( N x 3,5 m ) + 2,00

Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas.

2.6. Edificabilidad máxima. Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas, la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de Plantas	Edif. m2t/m2s
1	0,50
2	1,00
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB. 2019

Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas, y con independencia de las alturas máximas señaladas en los Planos de Ordenación Completa, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 3. Condiciones particulares de estética.

3.1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3.3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.

3.4. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

a. Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

3.5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros

3.6. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

### 4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

22 FEB. 2013

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta ( 150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia



b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas. 235



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA AVD. LA BORBOLLA – AVD. PORTUGAL (Sevilla) SEDE SOCIAL COMPAÑÍA ENDESA

22 FEB. 2013

PGOU. Conjunto Histórico. Catalogación y alturas.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Se debe tener en cuenta la catalogación del edificio principal, según el catalogo complementario edificado del conjunto histórico del PGOU, cuenta con un grado de protección global, nivel B. Las características de este nivel de protección se establecen según las Normas descritas en el artículo 10.3.17. Sección Tercera. Nivel B: Protección Global.



CONJUNTO HISTÓRICO - CATALOGACIÓN Y ALTURAS  
OP5



SEDE SOCIAL COMPAÑÍA ENDESA  
AVD. PORTUGAL, 100  
41013 SEVILLA (SE)

ARQUITECTO  
D. JUAN CARLOS GARCÍA GARCÍA  
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 100  
41013 SEVILLA (SE)

ARQUITECTA  
D. ANA MARÍA GARCÍA GARCÍA  
C/ ALFONSO X EL MAGNO, 100  
41013 SEVILLA (SE)

OFICINA DE ARQUITECTOS  
SEVILLA

21. AGO 12 05946/11T02  
**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Artículo 10.3.17. Definición y ámbito de aplicación.

22 FEB. 2013

1. El nivel de Protección Global es el asignado a aquellos edificios que por su carácter monumental y singular y por razones histórico-artísticas, la conservación de sus características arquitectónicas originales se hace necesaria y puede ser compatible con un cambio de uso.
2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en los Plano del Conjunto Histórico y en el Plano de Ordenación Detallada para el resto del territorio municipal (Catálogo periférico).

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia



Artículo 10.3.18. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma menor. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio, y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. Los edificios y construcciones en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.
4. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente y previa redacción de un Estudio de Detalle.
5. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones especificadas en el artículo 10.2.12. anterior. De igual forma se aplicarán las normas del artículo 10.3.25. I.B.2



22 FEB. 2013



Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

I.B.2 CUMPLIMIENTO DE LA FICHA CATÁLOGO.

En la ficha catalogo se describen los elementos, niveles de protección, condiciones y parámetros para la conservación del edificio existente, así como para la percepción y protección de su imagen, definiendo los limites de actuación.

**SEDE SOCIAL CÍA. SEVILLANA DE ELECTRICIDAD**  
**CC.11**

**DATOS BÁSICOS**

**DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS**

**FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

13-15

**DESCRIPCIÓN**

**ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

**VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN**

**OTROS DATOS DE INTERÉS**

**OTROS DATOS DE INTERÉS**

**OTROS DATOS DE INTERÉS**

Ficha del catálogo complementario edificado del conjunto histórico.

Por tanto para su cumplimiento se tendrá en cuenta:

**ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO**

Fachada y elementos característicos de la misma, composición interior a nivel espacial y estructural, tipo de cubiertas, elementos singulares, cerramientos de parcela, jardines y vegetación.

**OBRAS PERMITIDAS**

En el edificio principal:

- Conservación, acondicionamiento, restauración y consolidación
- Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, las fachadas y los tipos de cubierta.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

En el resto de edificios y de la parcela:

- Se admiten todo tipo de obras en el marco del PGOU y de las condiciones y parámetros de edificación de esta ficha de catalogación.

22 FEB 2019

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

**Ocupación:** La máxima permitida será la establecida en el PGOU, con las limitaciones de posición, forma y volumen especificados en esta ficha de protección.

**Posición:** Se mantendrá básicamente la actual, cifándose en todo caso la edificación que complementa al edificio principal al lindero de la parcela con la calle Manuel Pacheco. Se preservará en cualquier caso libre de edificación el espacio comprendido entre la Av. de la Borbolla, la Av. de Portugal, el edificio principal y el eje de acceso actual.

**Forma y volumen:** El edificio principal mantendrá la altura y la geometría actual. El resto de Edificabilidad se ajustará al lindero de la parcela con la calle Manuel Pacheco. Sus alturas serán las reguladas en el PGOU.

**Edificabilidad:** La permitida por el PGOU, con las anteriores limitaciones de ocupación, posición, forma y volumen.

**Varios:** No se contempla la posibilidad de agregación o segregación.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA AVD. LA BORBOLLA – AVD. PORTUGAL (Sevilla) SEDE SOCIAL COMPAÑÍA ENDESA

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**I.B.3 INFORMACIÓN CATASTRAL.**

La parcela es de forma sensiblemente rectangular, presenta fachada a tres calles y está adosada en su linde este a los jardines de una parcela residencial. Con una superficie de 9.773 m2, presenta fachadas principales a la Avenida de La Borbolla (57,51 metros, oeste), a la calle Doctor Pedro de Castro (121,91 metros, norte), y a una pequeña calle lateral, Manuel Pacheco (sur).

Referencia Catastral: 6011001TG3461S0001DS

Uso local principal: Oficinas



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
6011001TG3461S0001DS

**DATOS DEL INMUEBLE**

COMUNIDAD: AV BORBOLLA LA 5  
41004 SEVILLA (SEVILLA)

USO DESTINADO: Oficinas  
AÑO INSCRIPCIÓN: 1971

PREV. VALOR CATASTRAL: 100.000000  
VALOR CATASTRAL: 17.001

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

COMUNIDAD: AV BORBOLLA LA 5  
SEVILLA (SEVILLA)

NUM. ORDEN CATASTRAL: 17.001  
SUPERFICIE: 9.773  
TIPO DE FINCA: Parcela con un único inmueble

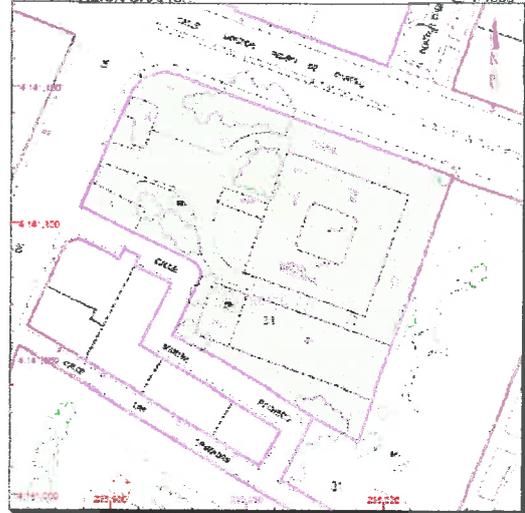
**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escala	Para	Para	Superficie
APARCAMIENTO	1	-1	01	3.073
OTROS USOS	1	-1	02	802
OFICINA	1	00	03	11.673
DE FERIA	1	00	06	280
ALMACÉN	1	00	04	952
SANIDAD	1	00	05	220
OFICINA	1	00	07	91

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

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 privilegiado" de la IGN.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Calle/Carretera
- Límite de Calle y espacio
- Límite zona verde
- Límite de

Miércoles, 18 de Mayo de 2011



22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## I.C INFORMACIÓN ESTADO ACTUAL.

### I.C.1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

La parcela objeto de Estudio de Detalle está situada en el sector 22, Huertas de la Salud, al Sur de la ciudad de Sevilla, en la esquina formada por la intersección de la Avenida de la Borbolla y la calle Doctor Pedro de Castro, limitada al sur por la calle Manuel Pacheco y está adosada en su linde Este a los jardines de una parcela residencial.



### I.C.2 ESTADO ACTUAL DEL ÁREA.

El Sector de la Huerta de la Salud, en el cual se ubica el área de Estudio de Detalle, es una zona preferentemente residencial, donde encontramos actuaciones como el edificio de la Compañía Sevillana de Electricidad, el edificio del hotel Meliá y el apeadero de San Bernardo como singularidades del sector.

En la parcela se sitúa la sede de la Compañía Sevillana de Electricidad (ENDESA), presidida por un edificio exento de oficinas, de PB + 4 y sótano. El edificio data de los años 70, edificio construido en estructura metálica, con núcleo central de comunicaciones y servicios, planta cuadrada de 48 metros de lado, alineado con la Avenida de Portugal. La parcela también contiene dos anexos uno en el acceso por la Avenida de la Borbolla, y un segundo en el sur de la parcela donde se encuentra el centro de control. El edificio principal (proyecto original)



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

contaba inicialmente con un Anexo sobre la calle Manuel Pacheco, que fue severamente modificado y transformado, por lo que la Ficha Catálogo no lo incluye en su protección.

22 FEB 2013

En esta parcela se levantaba anteriormente la Antigua Central Térmica del Prado de San Sebastián, edificio demolido en 1969.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Las edificaciones que rodean la parcela responden a bloques en altura, edificación abierta, predominantemente residencial. Al Norte en la avenida de Portugal se encuentra el edificio del Hotel Meliá y edificios residenciales, en la fachada Oeste, al otro lado de la avenida de la Borbolla se encuentra con un descampado, grafiado en el plano de ordenación como espacio



libre, parque urbano, utilizado como aparcamiento en superficie, al Sur en la calle Manuel Pacheco con edificios residenciales y en el Este con jardines de los mismos.

22 FEB. 2013



La parcela actualmente cuenta con un acceso principal, por la Avenida de la Borbolla, con control de acceso, otro secundario de emergencia por la avenida de Portugal, y un tercero (anexo) por la calle Manuel Pacheco, en el anexo oeste. El edificio principal, en la parcela, se encuentra rodeado de zonas verdes y vegetación principalmente en la zona situada a la Avenida de Portugal, y en su fachada principal, Oeste.



### I.C.3 TOPOGRAFÍA.

Se ha realizado un estudio topográfico inicial de la parcela, la cual presenta una pendiente ascendente desde cada uno de sus lados, con una cota promediada de +7.00 hacia el centro, en su encuentro con el piso de la planta Baja situado a la cota + 9,00 m.

Desde el acceso a la parcela por la Avenida de la Borbolla hasta la entrada al edificio, en una sección longitudinal, la rasante varía desde la +7,13 (en el acceso por el control de entrada), pasando por la +7.54 (en el encuentro con la rampa bajo la pérgola), hasta la +9.00 (en soportal de acceso a la planta baja del edificio).

En el frente de la Avenida de la Borbolla las cotas varían desde la +7.01 m hasta la +7.11 en la noroeste bajando por la Avenida de Portugal a la +6.99 hasta la +7.32 en la esquina noreste.

La calle Manuel Pacheco en su encuentro con la parcela, discurre desde la + 7.01, en la esquina suroeste, llegando a la +7.25 en el primer quiebro y +7.09 en el segundo, presenta una singularidad en el tramo final del recorrido en la parte este, donde se produce un descenso en la cota desde la +6.91m hasta la +4.56 m en su zona más baja.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA AVD. LA BORBOLLA – AVD. PORTUGAL (Sevilla) SEDE SOCIAL COMPAÑÍA ENDESA

22 FEB. 2013

**I.D. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



La parcela objeto del Estudio de Detalle es propiedad de Testa Inmuebles en Renta, S.A. con CIF A08356727 y domicilio en Paseo de la Castellana 83-85, Madrid.

**I.E OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objetivo de la redacción del Estudio de Detalle es servir como instrumento para definir las condiciones de la edificación y los espacios libres en el marco de la normativa urbanística superior.

Estudio de Detalle se redacta por iniciativa privada.

La justificación para la redacción de este documento, viene dada por la necesidad de abrir un camino para la ordenación interna de la parcela, proponiendo las bases formales y organizativas de la edificación y los espacios libres.

Al tratarse de una parcela en la que existen preexistencias de valor arquitectónico, con grado de protección global, el presente Estudio de Detalle tratará de organizar las áreas edificables con un sentido de adecuación y respeto, adaptando las posibles intervenciones en favor de lo existente.



22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**I.F ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN**

**I.F.1 ÁMBITO. DELIMITACIÓN.**

El ámbito del Estudio de Detalle, comprende la parcela actualmente ocupada por la sede de la Compañía Sevillana de Electricidad.

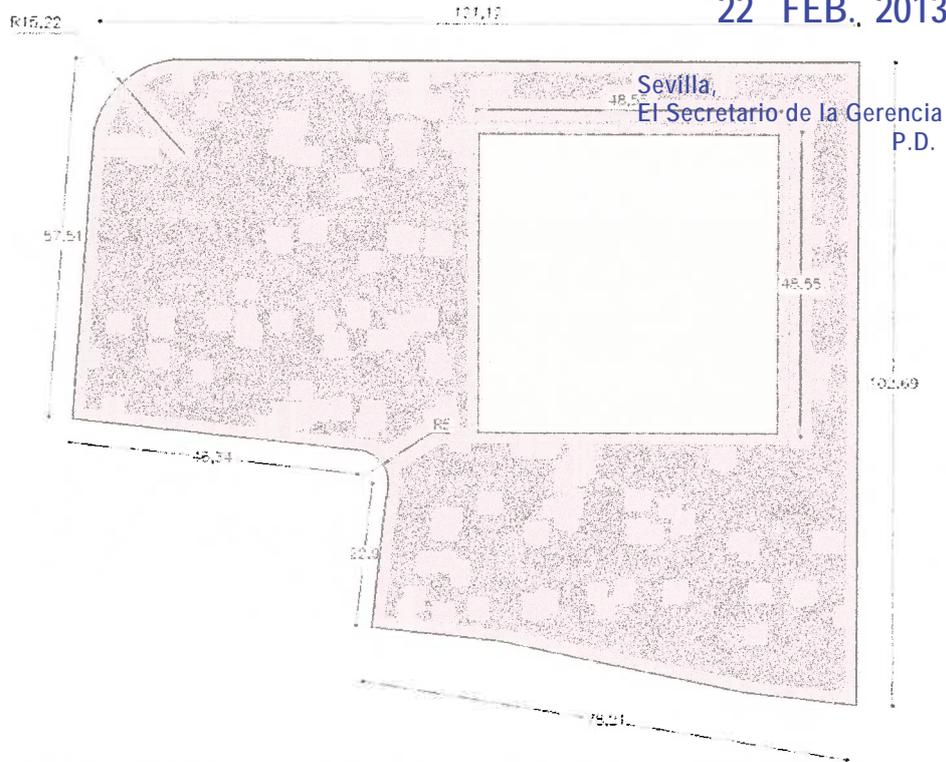
La parcela se encuentra delimitada entre la calle Doctor Pedro de Castro (continuación de la Avd. de Portugal) al norte, la Avenida de la Borbolla al oeste, la calle Manuel Pacheco al Sur y un jardín de edificio residencial con fachada a la calle Fernando Villalón.



Las dimensiones en metros de la parcela a la calle Doctor Pedro de Castro, 121,12 m y avenida de la Borbolla, 57,51 m, su unión con un radio de 15,22 y ángulo 94,12°, el lindero Este, 102,69 m perpendicular a la calle Doctor Pedro de Castro y la calle Manuel Pacheco con un total de la suma de sus tramos de 155,40 m y una superficie de parcela neta de 10.131,22 m<sup>2</sup>.



22 FEB. 2013



### I.F.2 CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El Estudio de Detalle respeta el edificio existente principal, catalogado y con grado de protección global, con el valor el arquitectónico que posee, organizando la parcela según las condiciones reguladas por el planeamiento superior. La propuesta contiene dos Anexos:

Anexo I : el Planeamiento recoge la reserva del espacio comprendido entre la Avenida de la Borbolla, la Avenida de Portugal, el edificio principal y el eje de acceso actual, considerando éste, el límite de la marquesina del edificio protegido, la alineación interior de la edificación que responde al Anexo I, se ajusta a la línea exterior de la marquesina. La separación en relación al edificio existente se aumenta (respecto la normativa), provocando una mejor percepción de éste en la parcela, conservando el área ajardinada existente. Se considera la altura de 4 plantas establecida por el PGOU.

El Anexo II : se alinea a la calle Manuel Pacheco conectado con el edificio principal dentro del área de movimiento normativo, con una altura de 4 plantas. La posibilidad de conexión del edificio existente y el nuevo anexo, supone igualar las cotas de los distintos niveles con los del edificio principal. Las alineaciones interiores de este segundo anexo se establecerán según PGOU, la separación en función de la altura de los edificios.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Se aumenta la separación al lindero Este, establecida en 10 metros por el PGOU, aumentándose en la zona sur-este, para provocar una alineación recta en esta fachada, continuando la línea de la parcela contigua en Manuel Pacheco, dotando a la parcela de una mayor zona verde.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Previendo una posible cabina de control de entrada, de carácter ligero, se considerada construcción auxiliar, y cumplirá con las condiciones de ocupación según PGOU.

Las rasantes, al tratarse de una reorganización de un edificio existente, se establecerán de acuerdo con los niveles que posibiliten alcanzar la cota de Planta baja del edificio principal. Las rasantes exteriores de la parcela se deberán tener en cuenta para la formalización de los niveles interiores del conjunto.

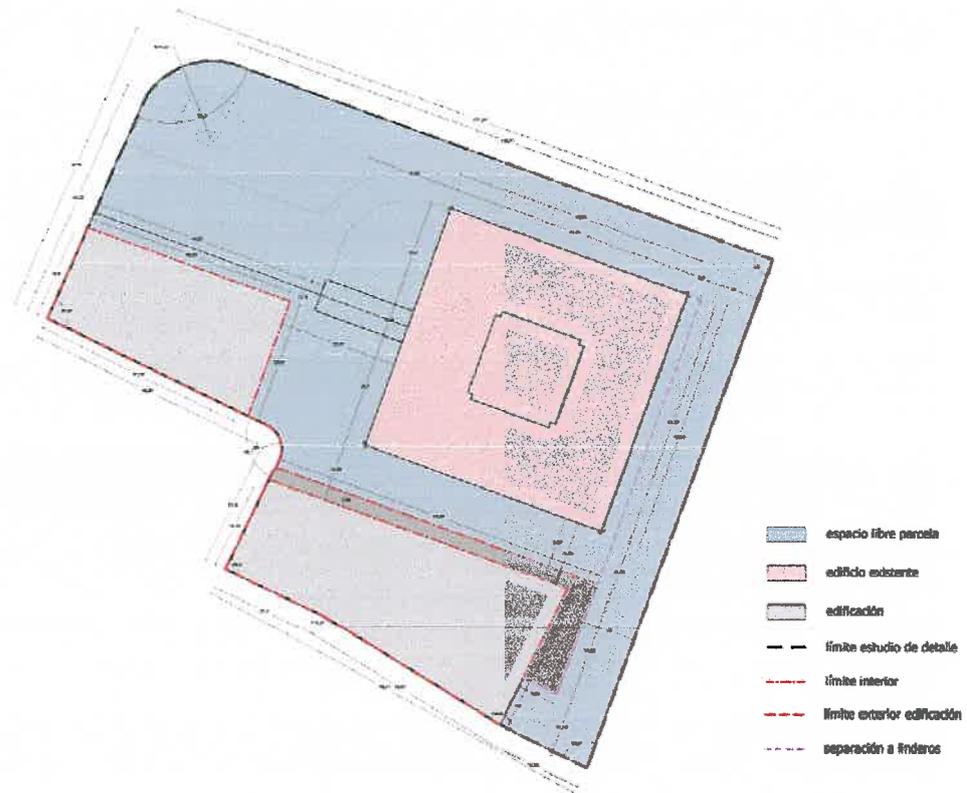


### I.F.3 ORDENACIÓN. DEFINICION

22 FEB. 2013

En la parcela se trazan las alineaciones exteriores e interiores que definen la superficie edificable de la parcela, según las alineaciones planteadas, que respetan y mejoran lo establecido en el PGOU, así como las separaciones a linderos que de igual forma marcan la separación con las parcelas adyacentes, de acuerdo con las cotas y el plano que se acompaña.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia



Se señalan las alturas máximas establecidas por el PGOU para la implantación de los distintos volúmenes edificables, que permitan una interpretación correcta del edificio existente, estableciendo una altura de PB + III, cuatro plantas.

El Anexo II, en relación a la separación entre edificios se adapta a la norma (PGOU) :

H1: altura edificio existente.                      20.25 m  
H2: altura anexo                                       $(H1+H2) / 3 = \text{separación}$



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

#### I.F.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN. JUSTIFICACION URBANÍSTICA.

22 FEB. 2013

El Estudio de Detalle se adapta y desarrolla el planeamiento superior, PGOU. Se cumplirán las condiciones de ocupación, posición, forma y volumen.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



La parcela tiene una superficie de 10.130,83 m<sup>2</sup> obtenidos a partir del levantamiento topográfico, sobre el que se calcula la edificabilidad.

La ocupación total de la edificación existente es de 4.017,23 m<sup>2</sup> y la superficie construida total 12.880,55 m<sup>2</sup> de techo. La ocupación del edificio principal es de 2.274,62 m<sup>2</sup>.

El edificio principal dispone de aparcamiento bajo rasante y un Anexo de sótano.

La edificabilidad Total de la parcela se mantiene en 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, siendo la edificabilidad total 20261.66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad consumida por el edificio existente es de 10.919,55 m<sup>2</sup>, quedando una edificabilidad de 9.342,12 m<sup>2</sup>. Los anexos existentes no se tienen en consideración a la hora del cómputo de la superficie edificada.

La edificabilidad disponible se distribuirá entre los dos anexos propuestos, entre las alineaciones exteriores e interiores señaladas y con las alturas grafadas en los planos.

La intervención propuesta en la zona con fachada a la Avenida de la Borbolla, el anexo 1, de 856,46 m<sup>2</sup> de ocupación, consume una edificabilidad de 3.427,22 m<sup>2</sup>, restando 5.914,90 m<sup>2</sup> que se utilizarán para la formalización del anexo 2. En el anexo 1 se incluye la posible cabina de control de entrada con una superficie de 50,67 m<sup>2</sup>, considerada como construcción auxiliar.

La ocupación en planta baja en ST-A, podrá ocupar el 60% de la parcela, siendo esta 6.078,50 m<sup>2</sup> (la ocupación del edificio principal es de 2.274,62 m<sup>2</sup>), restando 3.803,88 m<sup>2</sup> disponibles. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

El uso terciario dominante en la unidad se define mediante la determinación de las condiciones de dicho uso, siendo de aplicación los parámetros básicos correspondientes a la ordenanza ST-A.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

I.F.5 RESUMEN DE SUPERFICIES.

22 FEB. 2013

Parcela Avd La Borbolla – Avd Portugal / Sede Social Compañía Endesa

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



<b>SUP PARCELA</b>	<b>10.130,83</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>OCUPACION maxima 60%</b>	<b>6.078,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>OCUPACIÓN edificación existente</b>	<b>4.017,23</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>OCUPACIÓN edificio ppal. existente</b>	<b>2.274,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Edificabilidad Total PGOU</b>	<b>20.261,66</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2,00</b>	<b>m<sup>2</sup> T/m<sup>2</sup>S</b>
<b>Edificabilidad consumida</b>	<b>10.919,55</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>(sin edificios anexos)</b>
<b>Edificabilidad disponible</b>	<b>9.342,12</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Edificabilidad Anexo I</b>	<b>3.427,22</b>	<b>*</b>		
<b>Edificabilidad Anexo II</b>	<b>5.914,90</b>			
<b>Ocupación disponible</b>	<b>3.803,88</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
<b>Ocupación Anexo I</b>	<b>856,81</b>	<b>*</b>		
<b>Ocupación Anexo II</b>	<b>1.559,87</b>			

Nota: \*En el anexo I se incluye la cabina de control de entrada con una superficie de 50,67 m<sup>2</sup>

TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. Grupo Sacyr Vallermosto S. A.

Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.

Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA AVD. LA BORBOLLA – AVD. PORTUGAL (Sevilla) SEDE SOCIAL COMPAÑÍA ENDESA

22 FEB. 2013



**I.G ANEXOS**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

- I.G.1 ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 2.2.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- I.G.2 NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA PARCELA.
- I.G.3 FICHA DEL CATALOGO COMPLEMENTARIO EDIFICADO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

**I.G.1 ANEXO DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 2.2.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

22 FEB. 2013



**1.1 Estructura de la Propiedad y nota simple registral de la finca afectada.**

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

La parcela objeto del Estudio de Detalle es propiedad de Testa Inmuebles en Renta, S.A. con CIF A08356727 y domicilio en Paseo de la Castellana 83-85, Madrid.

Se adjunta en el presente anexo copia simple de la Certificación Registral de la parcela afectada.

**1.2 Modo de ejecución de las obras de urbanización.**

No procede, por cuanto no se contemplan obras de urbanización públicas.

**1.3 Estudio económico-financiero.**

No procede, no se prevén gastos de urbanización.

**1.3.a Conservación de las obras de urbanización.**

No procede, no se contemplan obras de urbanización públicas.

**1.3.b Constancia en la publicidad de la venta de inmuebles de la aprobación del planeamiento y del proyecto de reparcelación.**

La empresa promotora del presente Estudio de Detalle, no tiene prevista la venta de inmuebles. En todo caso en el supuesto de que se produjera publicidad para la venta, Testa Inmuebles en Renta, S.A. se compromete a hacer constar las fechas de la aprobación del planeamiento y del proyecto de reparcelación.

**1.3.c Constancia en los títulos de transmisión de las fincas de los extremos dispuestos por el arto 21 de la Ley 6/98.**

No procede, no existen compromisos asumidos.

**1.3.d Constancia en los títulos de transmisión de las fincas de los compromisos asumidos en Convenios Urbanísticos.**

No procede, no existen Convenios Urbanísticos suscritos que supongan obligaciones extraordinarias.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

- 1.4 Medios económicos para llevar a cabo la actuación, conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos. 2 FEB. 2013

No procede, no se contemplan obras de urbanización públicas. Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



2. Aval del 6% del coste de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización.

No procede, no se contemplan obras de urbanización públicas.



I.G.2 NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA PARCELA.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.





22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Información Registral expedida por

MANUEL MARTIN TRINCOCORTAS BERNAT

Registrador de la Propiedad de SEVILLA 8

correspondiente a la solicitud formulada por

TESTA INMUEBLES EN RENTA SA.

con DNI/CIF: A08356727

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud:M37HP12Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



FINCA DE SEVILLA N°: 47309  
IDUFIR: 41026000738313  
DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- Sita en la Avenida de la Borbolla, número cinco, de Sevilla. El solar limita al Norte, con calle Doctor Pedro de Castro; al Sur, con calle Manuel Pacheco; al Este, con terrenos de la propia Compañía, que fueron vendidos a particulares; y al Oeste, con la Avenida de la Borbolla. El citado solar tiene una superficie de diez mil ciento veintidós metros con treinta y cinco decímetros todos cuadrados, y en él hay construido tres edificios perfectamente diferenciados. El edificio principal ocupando la mayor parte del solar, preferentemente al lado Este del mismo. El edificio de comedores, próximo al edificio principal y ocupando el entrado del solar, en el lado Sur del mismo. El edificio de servicios médicos, sindicatos, cartería y control de accesos, adosado a la Avenida de la Borbolla. EDIFICIO PRINCIPAL: se desarrolla en altura, componiéndose de sótano, planta baja, cuatro plantas altas y castillete. El sótano de forma sensiblemente cuadrada tiene una superficie total de tres mil setenta y tres metros veintidós decímetros cuadrados. Tiene acceso a través de una escalera, tres ascensores y un montacargas, situados en el núcleo central y escalera lateral para acceso al edificio de mando. El acceso de vehículos a través de dos rampas situadas en la fachada Oeste, en conexión directa con la urbanización interior del solar. Esta ocupado en su parte central, por las dependencias para alojamiento de las maquinarias de instalaciones, núcleo de acceso, aseo, trituración, copias, impresos y disponible. En este núcleo se encuentran situados una serie de aparcamientos, así como en el perímetro del sótano, con una capacidad total de ochenta vehículos. En el lado Este se sitúa el archivo, cuatro aljibes y la sala de bombas y descalcificación de agua. La planta baja tiene forma cuadrada, con una superficie de dos mil ciento cuarenta y un metros, cuatro decímetros cuadrados, teniendo acceso desde la urbanización interior del solar a través de un porche en su fachada Oeste, mediante el cual se entra en un hall. En el núcleo central se sitúan, escaleras, tres ascensores, un montacargas para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos; contornando dicho núcleo se encuentran, espera de proveedores, despachos, oficina de caja, visitas y programadores, destinándose el resto de la superficie a dispatching, aprovisionamiento IBM e Información y Exposición, separándose unas dependencias de otras mediante mamparas móviles. Alrededor de todo el perímetro se sitúa un porche cubierto. La planta primera tiene forma cuadrada con una superficie total de dos mil trescientos cuatro metros cuadrados. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores y un montacargas, para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos. Contorneando dicho núcleo se encuentran despachos con divisiones fijas, destinándose el resto de la superficie a oficinas generales separadas mediante mamparas móviles. La planta segunda tiene forma cuadrada, con una superficie total de dos mil trescientos cuatro metros cuadrados. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores y un montacargas para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos. Contorneando dicho núcleo, se encuentran situados despachos en divisiones fijas; el resto de la superficie en su mitad Oeste se ocupan en despachos, salas y demás dependencias de dirección, separados mediante divisiones fijas. El resto de la superficie se destina a oficinas generales, separadas mediante mamparas móviles. La planta tercera tiene forma cuadrada, con una superficie total de dos mil trescientos cuatro metros cuadrados. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores y un montacargas para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos. Contorneando dicho núcleo se encuentran despachos con divisiones fijas, destinándose el resto de la superficie a oficinas generales separadas mediante mamparas móviles. La planta cuarta tiene forma cuadrada con una superficie total de dos mil trescientos cuatro metros cuadrados. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores y un montacargas para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos. Contorneando dicho núcleo, se encuentran despachos con divisiones fijas, destinándose el resto de la superficie a oficinas generales separadas mediante mamparas móviles. El castillete tiene forma cuadrada, se sitúa sobre el núcleo central del edificio y ocupa una superficie total de trescientos dieciséis metros cuarenta y un decímetros cuadrados, situándose en ellos la

escalera de comunicación vertical, cuartos para maquinaria de ascensores, montacargas y dispatching, disponibles y archivos y central telefónica. El resto de la planta esta descubierto y sirve de cubierta a las plantas inferiores. EDIFICIO DESTINADO A COMEDORES: se desarrolla en dos plantas, compuesta de sótano y planta baja. La planta de sótano tiene forma rectangular, con una superficie total de ochocientos un metros cincuenta y cuatro decímetros, siendo tres de sus lados muros de contención de hormigón y estando abierto el sótano del edificio principal, mediante el cual tiene acceso. El frente de este sótano se destina a aparcamiento con capacidad para quince vehículos, estando el fondo ocupado por dependencias para almacén, transformados, maquinaria de aire acondicionado, maquinaria para frigoríficos y disponible. La planta baja de forma rectangular tiene una superficie de novecientos cincuenta y dos metros dieciséis decímetros cuadrados, teniendo acceso lateralmente mediante escalera en conexión con el sótano y al frente en su fachada Norte, mediante una pasarela en conexión con el Edificio Principal. Esta planta esta destinada a comedor para servicio de empleados y las dependencias propias de este, cocina, oficina, economato, frigoríficos, almacenes y aseo. EDIFICIO DE SERVICIOS MEDICOS, SINDICATOS, CARTERIA Y CONTROL DE ACCESOS.- Edificio que se adosa a la Avenida de la Borbolla en su número cinco, que consta de tres cuerpos, anexos entre sí, cada uno de ellos con las siguientes características: Edificio principal, el más antiguo, que tiene dos plantas sobre rasante, y que actualmente se dedica a servicios médicos y sindicatos. La superficie construida de planta baja es de doscientos diecisiete metros, ochenta y siete decímetros cuadrados, superficie que es la que ocupa en la parcela, siendo la superficie construida en planta alta de doscientos diecisiete, ochenta y siete decímetros cuadrados, es decir, la misma. Edificio de cartería, de una sola planta, con cubierta inclinada, adosado al anterior como ya se ha dicho, y que tiene una superficie construida de setenta y seis metros, cinco decímetros cuadrados. Edificio de control de accesos desde la citada Avenida, que consta de una zona cubierta pero al aire libre en donde se sitúan los tornos de acceso de los empleados, y una garita, ya cerrada, para los empleados de control. La superficie ocupada es de sesenta y un metros, cuarenta y nueve decímetros cuadrados y la construida de la garita de control es de diez metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados. La superficie de la parcela ocupada es de trescientos cincuenta y cinco metros, ochenta y seis decímetros cuadrados. La superficie total de toda la obra nueva situada sobre el solar es de diecisiete mil setenta y cinco metros con cinco decímetros cuadrados.



TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO SA, 75,0000000% (3/4) del pleno dominio por título de compraventa. En escritura autorizada por el Notario de MADRID, por DON SANTIAGO RUBIO LINIERS el día 14/02/03 bajo el número de protocolo 291.	A39000013	1898	1194	90	3
HISPAMER SERVICIOS FINANCIEROS ESTABLECIMIENT 25,0000000% (1/4) del pleno dominio por título de compraventa. En escritura autorizada por el Notario de MADRID, por DON SANTIAGO RUBIO LINIERS el día 14/02/03 bajo el número de protocolo 291.	A79082244	1898	1194	90	3

CARGAS

Gravada la descrita finca con las siguientes SERVIDUMBRES A FAVOR DE "ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.," sociedad unipersonal, como empresa suministradora de energía eléctrica, todas ellas perpetuas, de naturaleza real y constituidas sin contraprestación alguna: 1.- SERVIDUMBRE DE USO.- Derecho de servidumbre de uso sobre las siguientes superficies: -Superficie de treinta y nueve metros cuadrados situada en el extremo noreste del sótano del Edificio principal -entidad 1-. Linda dicha superficie: al Norte, Este y Oeste, con zona de garajes subterráneos de dicho edificio principal; y al Sur, con zona de oficinas y archivos del edificio principal. En dicha superficie se encuentra instalado un centro de transformación denominado "Tena", junto con los elementos complementarios y necesarios para su funcionamiento -conjuntamente, el "Centro 1".- Superficie de ciento cincuenta metros cuadrados situada en el sótano del edificio destinado a comedores -Entidad 2 o edificio denominado "Cerca". Linda: al Norte, con zona de aparcamientos subterráneos del edificio principal o entidad 1; al Sur, con el muro de cerramiento que lo separa de la calle Manuel Pacheco; Este, con zona diáfana del sótano del edificio social; y Oeste, con muro que separa los jardines del complejo. En dicha superficie se encuentra instalado un centro de transformación denominado "Sevillana" junto con los elementos complementarios y necesarios para su funcionamiento - conjuntamente el "Centro 2".- Superficie de veinticuatro metros cuadrados situada en la parte sudeste del sótano del edificio principal o entidad 1. Linda: Norte, con la rampa de garaje y caseta jardinería; Sur, con almacén; Este, con Cooperativa de Periodistas; y Oeste, con almacén. En dicha superficie se encuentra situado un centro de seccionamiento, denominado "Prado", junto con los elementos complementarios y necesarios para su funcionamiento -conjuntamente, el "Centro 3".- Las anteriores superficies, conjuntamente, los "locales".-Las servidumbres de Uso facultarán asimismo a Endesa Distribución Eléctrica, S.L., a instalar en los locales equipos de telecomunicaciones. Se inserta en la escritura que motiva este asiento plano identificativo de dichas servidumbres. Endesa Distribución Eléctrica, S.L., permanecerá como propietaria de los denominados "Centros 1, 2 y 3 y demás equipos e instalaciones ubicados en los locales

-incluyendo los cables eléctricos y de telecomunicaciones que se mencionarán en la servidumbre de pasode cableado-, garantiza su funcionamiento y se obliga a su conservación, mantenimiento y reparaciones, a su exclusiva costa.- 2.- SERVIDUMBRES DE PASO Y ACCESO DE PERSONAS Y VEHICULOS.- Derechos de servidumbre de paso y acceso para personas y vehículos de Endesa Distribución Eléctrica S.L. de sus contrata, para el mantenimiento, reparación, mejora y sustitución de los Centros 1, 2 y 3, teniendo dichas servidumbres de paso las siguientes descripciones: -Servidumbre de paso y acceso para personas y vehículos para el mantenimiento, reparación, mejora y sustitución del Centro 1 -incluyendo las rejillas de ventilación que se encuentran situadas alrededor del Centro 1- existente en la zona de la servidumbre de uso descrita en primer lugar. La servidumbre discurrirá desde la entrada de esta finca, a través de la zona ajardinada y la rampa del sótano del edificio principal o entidad 1, a través de la misma, hasta el Centro 1, con una longitud de ciento noventa y siete metros y de ocho metros de ancho. -Servidumbre de paso y acceso para personas y vehículos para el mantenimiento, reparación, mejora y sustitución del Centro 2 -incluyendo las rejillas de ventilación que se encuentran situadas alrededor del Centro 2- existente en la zona de la servidumbre de uso descrita en segundo lugar. La servidumbre discurrirá desde la entrada principal de esta finca, a través de la zona ajardinada y la rampa del sótano del edificio destinado a comedores o entidad 2, y a través de la misma, hasta el Centro 2, con una longitud de noventa y dos metros y un ancho de ocho metros.- Servidumbre de paso y acceso para personas y vehículos para el mantenimiento, reparación, mejora y sustitución del Centro 3 -incluyendo las rejillas de ventilación que se encuentran situadas alrededor del Centro 3- existente en la zona de la servidumbre de uso descrita en tercer lugar. La servidumbre discurrirá desde la entrada principal de esta finca, a través de la zona ajardinada y la rampa del garaje, y a través de la misma, hasta el Centro 3, con una longitud de ciento treinta metros y un ancho de ocho metros. 3.- SERVIDUMBRE DE PASO DE CABLEADO.- Derechos de servidumbre de paso para cables de telecomunicaciones y canalizaciones de cables subterráneos, teniendo dichas servidumbres de paso las siguientes descripciones: -Servidumbre de paso para cables de telecomunicaciones y canalizaciones de cable subterráneos que transcurrirán desde el Centro 1 hasta el perímetro de la parcela de esta finca en la calle Doctor Pedro de Castro, y desde ese perímetro, hasta el Centro 3, teniendo esta servidumbre una longitud de diez metros. -Servidumbre de paso para cables de telecomunicaciones y canalizaciones de cable subterráneos que transcurrirán desde el Centro 2 hasta el punto B señalado en el plano inserto en la escritura -en el perímetro de la parcela de esta finca en la prolongación de la calle Manuel Pacheco- y el punto A señalado en dicho plano -en el perímetro de la parcela de esta finca con la calle Manuel Pacheco-, teniendo esta servidumbre una longitud de sesenta y cuatro metros ochenta décímetros. - Servidumbre de paso para cables de telecomunicaciones y canalizaciones de cable subterráneos que transcurrirán desde el Centro 3, por la fachada Este de esta finca, hasta la calle Doctor Pedro de Castro y a lo largo del perímetro Sur de esta finca, que linda con la calle Manuel Pacheco. Las canalizaciones subterráneas que parten de este Centro 3, tienen dos direcciones, hacia el Norte en dirección calle Doctor Pedro de Castro, con una longitud de noventa y dos metros y en dirección Oeste, hacia la Avenida de la Borbolla, en un caso siguiendo el perímetro de la calle Manuel Pacheco, con una longitud de ciento setenta y cinco metros y en otro caso, atravesando zonas de jardín y puesto de seguridad, con una longitud de ciento ochenta y un metros, cincuenta décímetros. Constituidas en la inscripción 3ª de fecha 24 de Junio de 2.003.

Formalizada en escritura con fecha 14/02/03, autorizada en MADRID, por DON SANTIAGO RUBIO LINIERS, nº de protocolo 291.Inscripción 3ª, del tomo 1.898, libro 1.194, folio 90 con fecha 24/06/2003.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES:  
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de veintitres de abril del año dos mil nueve, antes de la apertura del diario.

\*[PIE PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 47309  
Pág: \*[PIE PAGINA]\*

#### ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998)

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354.a del Reglamento Hipotecario.

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

I.G.2.1 CONTRATO LEASING

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



ADA *Sevilla*  
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB. 2013



Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

José Aristónico García  
*Notario*

Contrato de Leasing entre

"TESTA, S.A." Y "B.S.C.H." E "HISPAMER".-



Velázquez, 51 -

Teléf. 91 575 77 30  
Fax 91 575 78 57  
aristo@notariado.org

- 28001 MADRID

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno en sesión celebrada el día

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

22 FEB. 2003

En Madrid, a 14 de Febrero de 2.003.

**REUNIDOS**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



De una parte, D. Juan Fernando Gómez Hall, con domicilio profesional en Madrid, c/ Pedro de Valdivia, 10 y con DNI 37.636.222-B.

Actúa en nombre y representación de **TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A. ("TESTA")**, con domicilio en Madrid, c/ Pedro de Valdivia, 10, constituida como "Prima Inmobiliaria, S.A" constituida como "Prima Inmobiliaria, S.A." en fecha 30 de septiembre de 1974, ante el Notario de Barcelona D. Luis Roca Sastre Muncunill, y adaptados sus estatutos sociales a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en escritura otorgada ante el mismo Notario con el número 2.084 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3.940 general, 3.178 de la sección 3ª, folio 167, hoja 30.402, con CIF A08356727. Ostenta tal representación en virtud de su nombramiento de Presidente del Consejo de Administración, con plenas facultades delegadas por este órgano, formalizado en escritura pública otorgada el 15 de marzo de 2001 ante el Notario de Madrid D. José-Aristónico García Sánchez, bajo el número 927 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 15.948, libro 0, folio 39, sección 8, hoja nº M-12.508, inscripción 102.

De otra, D. Tomás González Peña, con domicilio profesional en Madrid, Pza. Manuel Gómez Moreno nº2, planta 20 y DNI 17.135.320.

Actúa en nombre y representación de **BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.** antes Banco Santander, S.A, con domicilio a efectos de notificaciones para este contrato en Madrid, Pza. Manuel Gómez Moreno nº2, Edificio Alfredo Mahou, planta 20, Departamento "Multileasing", y domicilio social en Santander, Pº Pereda 9-12 y NIF. A-39000013. Constituida por el Notario de Santander D. Ignacio Pérez el 14 de Enero de 1847, modificada por otras posteriores, inscrita al Libro 83, folio 1, hoja 9, inscripción 5519.

Actúa como apoderado solidario en virtud de escritura de fecha 26 de Julio de 2002 otorgada en Santander ante el Notario del Ilustre Colegio de Burgos D. José Mª de Prada Díez con el número 2.040 de orden de su protocolo.

Y D. Julio Gaztambide Hurtado con DNI 51.445.359-V y D. Javier de León Blanco con DNI 50.408.515-J, ambos con domicilio profesional en Madrid, c/ Costa Brava, 12.

En nombre y representación de la Compañía Mercantil **HISPAMER SERVICIOS FINANCIEROS, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, S.A.**, (en adelante **HISPAMER**) con domicilio en Madrid, calle Costa Brava nº 12 y C.I.F. nº A79082244. La citada sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "Centrobán, Entidad de Crédito Hipotecario S.A.", en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Luis Coronel de Palma, el día 16 de febrero de 1989, bajo el número 790 de su protocolo, modificada y subsanada por otra autorizada por el mismo Notario, el día 22 de Noviembre de 1989, bajo el número 5031 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 10120 general, 8702 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 15 hoja nº 91533-2 inscripción 1ª.

Actúan en virtud de escritura de poder especial otorgada en Madrid, el 7 de Febrero de 2003 ante el Notario D. Vicente de Prada Guaita con el número 331 de orden de su protocolo.

En adelante a esta parte se les denominará también conjuntamente "**LAS ENTIDADES FINANCIERAS**".

- EXPONEN -

I.- Que BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. tiene la condición de Entidad de Crédito y que HISPAMER tiene la condición de Establecimiento Financiero de Crédito inscrito con el nº 8236 en el Registro Especial del Banco de España.

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia P.D.



II.- Que TESTA es una entidad dedicada a la actividad inmobiliaria y tiene entre las actividades propias de su objeto social la tenencia y arrendamiento de inmuebles.

Así, interesó de LAS ENTIDADES FINANCIERAS que dichas compañías adquirieran la finca/s que se dirá/n más adelante y una vez adquiridas conviniere su arrendamiento financiero, al amparo de lo dispuesto en la Ley 26/1.988 de 29 de Julio.

III.- TESTA ha solicitado a LAS ENTIDADES FINANCIERAS, autorización para que una vez le sean cedidas en arrendamiento financiero, proceder arrendar (en régimen de arrendamiento urbano) a ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA S.L., Sociedad Unipersonal, la finca/s que se indica/n en el Expositivo V, según contrato que tiene pactado suscribir con dicha entidad en el día de hoy. En dicho contrato igualmente intervendrán las ENTIDADES FINANCIERAS a expreso requerimiento de TESTA.

Con carácter previo a interesar de LAS ENTIDADES FINANCIERAS la referida compra y arrendamiento financiero, TESTA, tuvo acceso a la referida finca, habiendo realizado con el anterior titular (ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.) una auditoría legal y técnica y manifiesta, en consecuencia conocer su situación legal y su estado de construcción. Dicha auditoría ha sido aceptada por las ENTIDADES FINANCIERAS a solicitud expresa de TESTA, asumiendo esta sociedad todos las obligaciones y responsabilidades que puedan derivarse de ella.

IV.- En el día de hoy y en cumplimiento del encargo recibido de TESTA, se ha otorgado ante el Notario de Madrid D. Santiago Rubio Liniers, escritura pública de compraventa en virtud de la cual LAS ENTIDADES FINANCIERAS han adquirido de ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L. la finca que más adelante se describe al exclusivo objeto de cederla en arrendamiento financiero a TESTA.

V.- Descripción de la finca objeto del presente contrato:

**URBANA.-** Sita en la Avenida de la Borbolla número 5 de Sevilla. El solar limita al Norte, con calle Doctor Pedro de Castro; al Este, con terrenos de la propia Compañía; y al Oeste, con la Avenida de la Borbolla. El citado solar tiene una superficie de diez mil ciento veintidós metros con treinta y cinco decímetros cuadrados y en él se han construido tres edificios perfectamente diferenciados. El edificio principal ocupando la mayor parte del solar, preferentemente al lado Este del mismo. El edificio de comedores, próximo al edificio principal y ocupando el entrado del solar, en el lado Sur del mismo. El edificio de servicios médicos, sindicatos, cartería y control de accesos, adosado a la Avenida de la Borbolla.

Edificio Principal ("Entidad 1"): se desarrolla en altura, componiéndose de sótano, planta baja, cuatro plantas altas y castillete. El sótano de forma sensiblemente cuadrada tiene una superficie total de tres mil setenta y tres metros veintidós decímetros cuadrados. Tiene acceso a través de una escalera, tres ascensores y un montacargas, situados en el núcleo central y escalera lateral para acceso al edificio de mando. El acceso de vehículos a través de dos rampas situadas en la fachada Oeste, en conexión directa con la urbanización interior del solar. Está ocupado en su parte central por las dependencias para alojamiento de las maquinarias de instalaciones, núcleo de acceso, aseo, trituración, copias, impresos y disponible. En este núcleo se encuentran situados una serie de aparcamientos, así como en el perímetro del sótano, con una capacidad total de ochenta vehículos. En el lado Este se sitúa el archivo, cuatro aljibes y la sala de bombas y descalcificación de agua. La planta baja tiene forma cuadrada, con una superficie de dos mil ciento cuarenta y un metros cuatro decímetros cuadrados, teniendo acceso desde la urbanización interior del solar a través de un porche en su fachada Oeste, mediante el cual se entra en un hall. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores, un montacargas para comunicación vertical, conducto de

instalaciones y aseos; contorneando dicho núcleo se encuentran en espera de proveedores despachos, oficina de caja, visitas y programadores, destinándose el resto de la superficie a dispatching, aprovisionamiento IBM e Información y Exposición. Separándose la dependencias de otras mediante mamparas móviles. Alrededor de todo el perímetro se sitúa un porche cubierto. La planta primera tiene forma cuadrada con una superficie total de dos mil trescientos cuatro metros cuadrados. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores y un montacargas, para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos. Contorneando dicho núcleo se encuentran despachos con divisiones fijas, destinándose el resto de la superficie a oficinas generales separadas mediante mamparas móviles. La planta segunda tiene forma cuadrada, con una superficie total de dos mil trescientos cuatro metros cuadrados. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores y un montacargas para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos. Contorneando dicho núcleo, se encuentran situados despachos en divisiones fijas; el resto de la superficie en su mitad Oeste se ocupan en despachos, salas y demás dependencias de dirección, separados mediante divisiones fijas. El resto de la superficie se destina a oficinas generales, separado mediante mamparas móviles. La planta tercera tiene forma cuadrada, con una superficie total de dos mil trescientos cuatro metros cuadrados. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores y un montacargas para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos. Contorneando dicho núcleo se encuentran despachos con divisiones fijas, destinándose el resto de la superficie a oficinas generales separadas mediante mamparas móviles. La planta cuarta tiene forma cuadrada con una superficie total de dos mil trescientos cuatro metros cuadrados. En el núcleo central se sitúan escaleras, tres ascensores y un montacargas para comunicación vertical, conducto de instalaciones y aseos. Contorneando dicho núcleo, se encuentran despachos con divisiones fijas, destinándose el resto de la superficie a oficinas generales separadas mediante mamparas móviles. El castillete tiene forma cuadrada, se sitúa sobre el núcleo central del edificio y ocupa una superficie total de trescientos dieciséis metros cuadrados y un decímetros cuadrados, situándose en ellos la escalera de comunicación vertical, cuartos para maquinaria de ascensores, montacargas y dispatching, disponibles y archivos y central telefónica. El resto de la planta está descubierto y sirve de cubierta a las plantas inferiores.

Edificio destinado a Comedores ("Entidad 2"): se desarrolla en dos plantas, compuesta de sótano y planta baja. La planta de sótano tiene forma rectangular, con una superficie total de ochocientos un metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, siendo tres de sus lados muros de contención de hormigón y estando abierto al sótano del edificio principal, mediante el cual tiene acceso. El frente de este sótano se destina a aparcamiento con capacidad para quince vehículos, estando el fondo ocupado por dependencias para almacén, transformados, maquinaria de aire acondicionado, maquinaria para frigoríficos y disponible. La planta baja de forma rectangular tiene una superficie de novecientos cincuenta y dos metros dieciséis decímetros cuadrados, teniendo acceso lateralmente mediante escalera en conexión con al sótano y al frente en su fachada Norte, mediante una pasarela en conexión con el Edificio Principal. Esta planta está destinada a comedor para servicio de empleados y las dependencias propias de éste, cocina, oficina, economato, frigoríficos, almacenes y aseo.

Edificio de servicios médicos, sindicatos, cartería y control de accesos y que se adosa a la Avenida de la Borbolla en su número 5 ("Entidad 3"), que consta de tres cuerpos, anexos entre sí, cada uno de ellos con las siguientes características:

Edificio principal, el más antiguo, que tiene dos plantas sobre rasante, y que actualmente se dedica a servicios médicos y sindicatos. La superficie construida de planta baja es de 217,87 metros cuadrados, superficie que es la que ocupa en la parcela, siendo la superficie construida en planta alta de 217,87, es decir, la misma.

Edificio de cartería, de una sola planta, con cubierta inclinada, adosado al anterior como ya se ha dicho, y que tiene una superficie construida de 76,5 metros cuadrados.

Edificio de control de accesos desde la citada Avenida, que consta de una zona cubierta pero al aire libre en donde se sitúan los tornos de acceso de los empleados, y una garita, ya cerrada,

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

para los empleados de control. La superficie ocupada es de 61,49 metros cuadrados y la construida de la garita de control es de 10,48 metros cuadrados.

22 FEB. 2013

La superficie de parcela ocupada es de 355.86 metros cuadrados.

La superficie total de toda la obra nueva, edificado sobre el solar es de 17.075,05 metros cuadrados.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia

En adelante, la Entidad 1, la Entidad 2 y la Entidad 3, conjuntamente, el "Inmueble" o "la finca".

**CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes, a excepción de las que constan en la información registral continuada adjunta a la escritura referida en el apartado Título cuyo contenido TESTA manifiesta conocer y aceptar.

**TITULO:** Escritura de compraventa otorgada en el día de hoy ante el Notario de Madrid Don Santiago Rubio Liniers.

**INSCRIPCION:** Pendiente de inscripción registral el título de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO E HISPAMER, se cita el antetítulo, inscrito en el Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, al tomo 1.898, libro 1.194 de Sevilla, folio 89, finca registral 47.309, a favor de Endesa Distribución Eléctrica, S.L., sociedad unipersonal.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 6011001TG3461S0001DS.

**SITUACIÓN ARRENDATICIA.** Libre de arrendamientos y ocupantes a excepción de diversas cesiones de uso y/o arrendamientos parciales para uso distinto del de vivienda sobre el Inmueble que se recogen en la escritura de compraventa referida en el apartado TITULO y que TESTA manifiesta expresamente conocer y aceptar.

Porcentaje de copropiedad de LAS ENTIDADES FINANCIERAS respecto de la finca objeto del arrendamiento financiero:

- A BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO le corresponde el	75 %.
- A HISPAMER le corresponde el	25 %
Total:	100%

VI.- LAS ENTIDADES FINANCIERAS y TESTA convienen el arrendamiento financiero de la finca descrita y a tal efecto otorgan el siguiente contrato:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día



22 FEB. 2013

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-**

- 1.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley 26/1988 de 29 de Julio, LAS ENTIDADES FINANCIERAS propietarias de la finca descrita en la parte expositiva de esta póliza, convienen su arrendamiento financiero con TESTA (en adelante "el USUARIO").
- 2.- El arrendamiento financiero se concierta por un periodo unitario que termina en el día 14 de Febrero de 2.018.
- 3.- Durante dicho plazo el USUARIO destinará la finca únicamente al ejercicio de sus actividades empresariales de arrendamiento de inmuebles.

Como ha quedado indicado en la parte expositiva, la finca será arrendada por el USUARIO a ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L. (, ocupando respecto de dicha sociedad la posición de arrendador urbano y manteniendo con ella las relaciones derivadas del arrendamiento).

Puesto que la propia existencia y las condiciones del citado arrendamiento urbano han sido pactadas exclusivamente entre el USUARIO y su arrendataria, sin el concurso de LAS ENTIDADES FINANCIERAS, se pacta expresamente que el USUARIO no podrá formular reclamación alguna frente a LAS ENTIDADES FINANCIERAS que pueda derivarse de la existencia y condiciones del arrendamiento.

Así, el USUARIO exonera a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de cuantas obligaciones y responsabilidades y gastos puedan derivarse del contrato de arrendamiento urbano citado, incluso una vez extinguido el arrendamiento financiero.

El USUARIO no podrá efectuar reclamación alguna frente a LAS ENTIDADES FINANCIERAS incluso en el supuesto de que el arrendamiento urbano se resolviera por razones (tanto técnicas como legales) directamente imputables al inmueble, viniendo obligado al pago de las cuotas derivadas del presente contrato de arrendamiento financiero con independencia de la vigencia del contrato de arrendamiento a favor de ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.

El USUARIO mantendrá indemnes a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de cuantas obligaciones, indemnizaciones, gastos, tributos y reclamaciones de cualquier tipo traigan su causa o puedan derivarse del contrato de arrendamiento urbano, ya se pretendan por ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L. o por terceros. Esta indemnidad comprende, sin perjuicio de cualesquiera otros, el supuesto en que LAS ENTIDADES FINANCIERAS se vieran subrogadas en la posición de arrendadoras urbanas en el citado contrato de arrendamiento urbano suscrito por el USUARIO, por lo que éste vendrá obligado a soportar cuantos gastos, responsabilidades e indemnizaciones sean reclamados o se devenguen a cargo de LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

- 4.- El precio contractual del arrendamiento financiero excluida la opción de compra es de VEINTISIETE MILLONES CUTROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (27.476.156,67 €) .A este importe deberá añadirse el I.V.A. correspondiente.

Dicho precio se abonará por el USUARIO a LAS SOCIEDADES FINANCIERAS de acuerdo con el porcentaje de participación que a cada una de ellas corresponde:

- A BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO le corresponde el 75 %
- A HISPAMER le corresponde el 25 %

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 FEB. 2013



El precio se pagará en 180 CUOTAS, con vencimientos sucesivos los días 15 de cada mes, siendo el primero el día de hoy, el segundo el día 15 de Marzo de 2003 y los siguientes en los sucesivos períodos mensuales a partir del 15 de Marzo de 2003. El importe y la composición de las citadas cuotas se indican en el anexo que firmado por las partes, se une a la presente póliza formando parte integrante de la misma.

Asimismo se unen a la presente póliza, como anexos y formando parte integrante de la misma, firmados por las partes, cuadros indicativos del importe que en cada cuota corresponde a cada una de las ENTIDADES FINANCIERAS.

Cada ENTIDAD FINANCIERA recibirá del USUARIO el importe que en cada cuota corresponda a su respectivo porcentaje de participación.

- A BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO le corresponde el 75 % de cada cuota.
- A HISPAMER le corresponde el 25 % de cada cuota.

A efectos puramente técnicos y de cobro, cada cuota se fraccionará en dos partes proporcionales a la participación de cada una de las ENTIDADES FINANCIERAS. No obstante, deberá mantenerse que sólo el pago total de cada cuota, es decir, de las dos partes que la integran, reputará pagada la total cuota correspondiente a cada vencimiento. Cada una de las ENTIDADES FINANCIERAS emitirá la factura a favor del USUARIO correspondiente a su porcentaje en la cuota.

Para facilitar el cobro de las cuotas, serán satisfechas mediante la domiciliación de las mismas en la cuenta corriente del USUARIO en el Banco Santander Central Hispano: 0049-1500-06-2510164385.

No supone alteración del lugar de pago convenido, las facilidades que LAS ENTIDADES FINANCIERAS libremente otorgan al USUARIO para el cumplimiento de sus obligaciones, mediante la domiciliación de los pagos en la cuenta señalada, adeudando el primer plazo al USUARIO en el día de hoy, y los restantes en las respectivas fechas de vencimiento.

Por razón del plazo de la cesión que se establece en el presente contrato, y con objeto de mantener el precio del arrendamiento financiero (leasing) adecuado a la coyuntura económico-financiera actual, las partes convienen expresamente que el importe del coste financiero se adaptará SEMESTRALMENTE a partir del 15 de Agosto de 2003 (coincidiendo con la cuota 7 ), mediante la adición del margen al EURIBOR .

Se entiende por EURIBOR , a estos efectos, el fijado en la pantalla "EURIBOR 365" de REUTERS o en aquel otro sistema de información que pudiera sustituirle en el futuro del séptimo día hábil anterior al inicio de cada período de ajuste de intereses .

El tipo de interés EURIBOR , que aparezca en la mencionada página REUTERS "EURIBOR 365" corresponde a la cotización de tipos de interés para depósitos interbancarios en euros a seis meses expresada en tanto por ciento anual, efectuada de acuerdo con las normas establecidas al efecto por la Federación Bancaria Europea.

Al USUARIO se le repercutirán los impuestos, comisiones, corretajes y gastos que graven la obtención de fondos siempre que los mismos hayan sido exigidos a las ENTIDADES FINANCIERAS, y que en la actualidad tienen carácter excepcional. En el supuesto de que tales impuestos, gastos, comisiones o corretajes no estuvieran establecidos porcentualmente, el importe de los mismos no incrementará el EURIBOR , sino que se añadirá su importe a la cantidad que resulte en concepto de coste financiero en el momento de practicarse la liquidación correspondiente.

El margen será del 0,50% anual.

COMUNICACIÓN AL USUARIO:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido otorgado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 de FEBRERO de 2013.

Las ENTIDADES FINANCIERAS comunicarán al USUARIO por correo, telefax o correo electrónico (Rafaelpalomo@vallehermoso.es), antes de las 17.00 horas del quinto día hábil anterior al inicio de cada período de ajuste de intereses, el tipo de interés nominal aplicable.

Cuando la comunicación por correo, telefax o correo electrónico, no fuera posible, será retirada dicha comunicación por el USUARIO (contemplando los plazos fijados en la presente estipulación), en la sucursal en la cual se produce el adeudo de las cuotas.

Las partes aceptan de forma expresa el sistema establecido para las comunicaciones, conviniendo que satisfice plenamente el derecho del USUARIO al conocimiento exacto de las variaciones sufridas en el tipo de interés nominal.

Si por cualquier razón que afecte al Mercado Interbancario, resultara imposible para LAS ENTIDADES FINANCIERAS determinar el tipo de interés en base EURIBOR conforme a lo establecido anteriormente, se determinará y aplicará un tipo de interés sustitutivo, en la forma que se establece en el párrafo siguiente:

Una vez constatada por LAS ENTIDADES FINANCIERAS la imposibilidad de aplicar el tipo de interés en base EURIBOR, se tratará de obtener el citado tipo de interés el sexto día hábil anterior, o en su defecto el quinto día hábil anterior. Si aun así no fuera posible obtener el reiterado tipo de interés, se comunicará tal circunstancia al USUARIO en el quinto día hábil anterior al inicio del período de ajuste de intereses.

Al mismo tiempo, se le notificará el tipo de interés sustitutivo, que será la media aritmética de los tipos de interés referenciales para créditos y préstamos a un año comunicados (o vigentes) en el mencionado día por los bancos BBVA, Bankinter, Sabadell y Popular Español, al Banco de España. Si cualquiera de estos dejara de operar, será eliminado a efectos del cálculo de esta media, siempre y cuando queden al menos dos bancos de los citados; en el supuesto de que no permaneciera ninguno, o solamente uno de los mencionados, se incorporará aquel o aquellos de los bancos españoles, hasta completar el número de dos, que figure mejor clasificado en la última relación de bancos, en función de los recursos ajenos, elaborados por el Banco de España u organismo que le sustituya en esta función.

A los efectos contemplados en esta cláusula, y con el fin de determinar el tipo de interés a aplicar en la revisión del contrato, se considerarán como días hábiles los que sean operativos para la banca en Madrid capital excluyendo los sábados y los días festivos.

La adaptación de los tipos de interés nominales llevará consigo la de la correspondiente fiscalidad indirecta. Asimismo dará lugar a la variación de la Tasa Anual Efectiva (TAE); la cual se calculará con el nuevo tipo de interés nominal obtenido.

Los intereses se devengarán día a día en base a un año de 360 días, y se capitalizarán mensualmente a los efectos de devengo de nuevos intereses. Dichos intereses se liquidarán en las fechas de pago de las cuotas.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, no sea posible determinar el tipo de interés aplicando los tipos de referencia citados en la presente estipulación (principal y sustitutivo) y dicha situación se prolongara por período de un mes; si las partes dentro de dicho mes no llegaran a un acuerdo para determinar el tipo de interés aplicable en los períodos de interés sucesivos, el USUARIO deberá cancelar el contrato en el plazo de un mes, abonando a LAS ENTIDADES FINANCIERAS la deuda pendiente a esa fecha, es decir, la suma de los conceptos siguientes, a los que se deberá añadir los impuestos vigentes: a) cuotas vencidas e impagadas, en su caso, más b) intereses de demora, en su caso, más c) amortización (coste de recuperación) de las cuotas pendientes de vencimiento, más d) valor residual o precio de la opción de compra, más e) comisiones y gastos repercutibles a clientes, en su caso. Hasta el pago de la deuda pendiente, será de aplicación el último tipo de interés que se hubiera venido aplicando al contrato antes de hacerse imposible la determinación del nuevo tipo de interés.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 FEB. 2013



Las partes manifiestan que el tipo de interés aplicable hasta la primera fecha de revisión es el 3,1050 % nominal anual.

5.- Se fija en DIEZ MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS (10.388.482,65 €) el precio por el que el usuario podrá adquirir la finca objeto de este contrato si, al término del plazo unitario de cesión de uso, ejercita la opción de compra en las condiciones que se fijan en la Estipulación TERCERA. A esta cantidad habrá que añadir los impuestos correspondientes que sean exigibles en el momento del ejercicio de tal opción.

Dicho precio será recibido por LAS ENTIDADES FINANCIERAS (en caso de ser ejercitada dicha opción de compra) en proporción al porcentaje de participación antes indicado.

6.- A los efectos de información oportunos, de acuerdo con las normas establecidas por la Circular del Banco de España 8/1990 de 7 de Septiembre, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela (B.O.E. 20 de Septiembre de 1.990 pág. nº 27.498) se hace constar que el tipo de interés nominal anual inicial de esta operación es el 3,1050 % y el Tasa Anual Efectiva (TAE) es el 3,150 %. (sin incluir comisiones)

Las partes pactan que el USUARIO solo podrá efectuar cancelaciones anticipadas en las fechas de revisión del tipo de interés y que le serán repercutidos por las ENTIDADES FINANCIERAS todos los gastos que puedan derivarse de la cancelación de las operaciones especiales de financiación que puedan haber realizado las ENTIDADES FINANCIERAS en virtud de este contrato, dadas las características del mismo. Asimismo, se aplicará una comisión por cancelación anticipada del 0,50% sobre el importe cuyo reembolso se adelante, siempre que la cancelación se realice en los cinco primeros años de vigencia del presente contrato.

Para conocer los intereses de cada cuota éstos se calculan de la siguiente forma:  
(Para operaciones con cuota prepagable con intereses 1ª cuota):

$$\text{Intereses de cada cuota} = \frac{(Co - x) J(k)}{100 k}$$

- Co: Pendiente de recuperación en el periodo anterior
- X: Importe de la cuota neta que se paga en el periodo
- J(k): Tipo de interés nominal anual
- K: Nº de veces que se cobra la cuota durante el año.

## SEGUNDA.-

1.- Conforme se expone en la parte Expositiva del presente contrato, el USUARIO ha convenido directamente con la vendedora las condiciones de la compraventa, y realizado una auditoria legal y técnica del inmueble, todo ello sin intervención de LAS ENTIDADES FINANCIERAS, quienes han concertado la compraventa conforme a las expresas instrucciones del USUARIO. En consecuencia el USUARIO y LAS ENTIDADES FINANCIERAS convienen que las obligaciones asumidas por estas últimas quedan limitadas al pago del precio de la compraventa y otorgamiento de la escritura pública quedando liberadas de toda responsabilidad por cualquier otra condición o pacto de la compraventa, que son directamente asumidos por el USUARIO, tanto frente a LAS ENTIDADES FINANCIERAS como frente a terceros. A tal efecto, el USUARIO queda subrogado desde este momento en cuantos derechos, acciones y responsabilidades se deriven de la compraventa, que deberá ejercitar directamente frente al vendedor.

En dicha escritura de compraventa, en cuya redacción se han seguido las instrucciones de TESTA y recogidos los pactos preliminares de esta última con ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA,S.L., ha comparecido el USUARIO, quien como antes se ha indicado ha realizado previamente una "due diligence" sobre el citado inmueble, a los efectos de ratificarse en el conocimiento de las condiciones de la misma. TESTA asume frente a LAS ENTIDADES FINANCIERAS todas las obligaciones y garantías que siendo propias del vendedor y promotor no quedaran asumidas por ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA,S.L. por cualquier causa o motivo. Así, TESTA se obliga a mantener indemne, en todo momento y sin limitación

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 FEB. 2013

de plazo, a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de cualquier obligación, gasto, tributo, contingencia reclamación, que pueda derivarse de la compraventa, construcción y de cualquier otra circunstancia predicable de la finca, incluso en el supuesto de que el USUARIO ostente la condición de arrendatario financiero. Todo ello con independencia de cualesquiera otros pactos o garantías asumidas por el USUARIO a favor de LAS ENTIDADES FINANCIERAS en el presente contrato

Además, el USUARIO responderá frente a LAS ENTIDADES FINANCIERAS y frente a terceros, de cualesquiera obligaciones, responsabilidades y reclamaciones que tengan su origen en el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones que son propias del vendedor, así como de cualesquiera otras obligaciones, responsabilidades y reclamaciones relacionadas con la finca y edificación objeto de arrendamiento financiero, su construcción o hechos acaecidos en la misma.

Cuando exoneraciones y garantías se recogen en el presente contrato y estén relacionadas con la adquisición, titularidad y conservación del inmueble deberán entenderse realizadas a título enunciativo sin que su mención o la omisión de otras pueda entenderse que limita o restringe la exoneración de carácter general recogida en los párrafos anteriores.

Las obligaciones asumidas y las garantías prestadas por el USUARIO en el presente contrato se mantendrán en vigor, en todo momento y sin limitación de plazo, incluso en el supuesto de que el USUARIO deje de ostentar la condición de arrendatario financiero.

- 2.- El usuario conoce perfectamente y ha elegido la finca objeto del presente contrato y propuso a LAS ENTIDADES FINANCIERAS que la adquirieran, como cuerpo cierto y se la cediera en régimen de arrendamiento financiero, lo que LAS ENTIDADES FINANCIERAS aceptaron y realizaron en sus propios y exactos términos.

En consecuencia, el usuario libera a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de toda responsabilidad por las condiciones tanto físicas como legales y registrales del inmueble y su adecuación al fin a que queda contractualmente afectados. Las reclamaciones a que haya lugar por saneamiento, vicios de construcción, defectos de la cosa o causas análogas, deberán ser ejercitadas directamente por el usuario ante el constructor/es o promotor/es del/os inmueble/s o ante su anterior/es titular/es dominical/es. El USUARIO exige a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de toda obligación al saneamiento por evicción y vicios y defectos del inmueble, aparentes u ocultos, renunciando por tanto el USUARIO a exigir de las ENTIDADES FINANCIERAS la realización de cualquier clase de obras de reparación y/o conservación del inmueble. Tales obras y reparaciones las realizará el USUARIO a sus propias y exclusivas expensas. El USUARIO, manteniendo indemne a LAS ENTIDADES FINANCIERAS, expresamente asume las obligaciones y responsabilidades derivadas del estado de conservación del inmueble financiado, especialmente en lo relativo a la obligación de reconstrucción y/o mantenimiento del mismo, cumpliendo en todo caso con la normativa aplicable considerando especialmente, la medioambiental y en su caso, el régimen de protección y/o catalogación del que disfrute.

Se tendrán por incluidos en el párrafo anterior toda clase de gastos, cargas, afecciones fiscales y obligaciones de cualquier tipo que fueren, que deban correr a cargo del vendedor de la finca objeto de este contrato, comprometiéndose el USUARIO a dirigir frente al mismo, cualquier reclamación por tal concepto, eximiendo a las ENTIDADES FINANCIERAS de toda responsabilidad.

De acuerdo a lo convenido LAS ENTIDADES FINANCIERAS subrogan al USUARIO en todos sus derechos frente al vendedor del inmueble para exigirle el saneamiento en los términos que previenen los artículos 1480 y siguientes del Código Civil, y en su caso, y a quien proceda, las responsabilidades a que se refieren el artículo 1.591 y concordantes del Código Civil, y en su caso no obstante, el USUARIO deberá poner en conocimiento de LAS ENTIDADES FINANCIERAS la eventual existencia de vicios que afecten al inmueble.

Igualmente, LAS ENTIDADES FINANCIERAS no responden de la situación jurídica, registral y urbanística del inmueble objeto del contrato, debiendo exigir el USUARIO al vendedor del mismo, en su caso, cualquier reclamación por tal concepto, eximiendo a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de toda

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 FEB 2013



responsabilidad.

LAS ENTIDADES FINANCIERAS ceden al USUARIO todos los derechos y acciones que se derivan de las Manifestaciones y Garantías otorgadas por la vendedora en la escritura de compraventa, a excepción del resultado o efecto económico del ejercicio de tales derechos y acciones. Tal cesión podrá ser revocada a instancia de las ENTIDADES FINANCIERAS en el supuesto en que el USUARIO no se encuentre al corriente en el cumplimiento de obligaciones derivadas del presente contrato. Conforme a lo anterior, cualquier acuerdo entre el USUARIO y el vendedor en relación con el contenido, alcance o carácter de las Manifestaciones y Garantías será válido y vinculante para LAS ENTIDADES FINANCIERAS. No obstante, será necesaria la comunicación previa a las ENTIDADES FINANCIERAS en el supuesto en que dicho acuerdo suponga una disminución en el valor del inmueble financiado. El pago hecho por la vendedora en relación con cualquier contingencia o responsabilidad relativa a las Manifestaciones y Garantías se realizará directamente a LAS ENTIDADES FINANCIERAS, quienes lo aplicarán a reducir el coste de recuperación del bien del presente contrato de arrendamiento financiero.

No obstante, LAS ENTIDADES FINANCIERAS podrán reclamar al USUARIO la obtención de permisos, licencias, certificados, y la realización de cualquier actividad tendente a regularizar la situación jurídica, registral o urbanística del inmueble (incluidas modificaciones o ampliaciones de declaraciones de obra nueva), siendo todos los gastos e impuestos de cuenta del USUARIO. Asimismo el USUARIO realizará todas las gestiones y comunicaciones necesarias derivadas de la aplicación de cualquier régimen de protección o catalogación especial del inmueble financiado, asumiendo los costes correspondientes. Las ENTIDADES FINANCIERAS podrán realizar esas gestiones, siendo los gastos e impuestos de cuenta del USUARIO, o podrá requerir al mismo su ejecución. Todo ello sin perjuicio de lo pactado expresamente en la escritura de compraventa y, en su caso, en el posterior contrato de arrendamiento con ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L. En cualquier caso, el USUARIO responderá de todo perjuicio producido a LAS ENTIDADES FINANCIERAS no imputable a dichas entidades.

Asimismo EL USUARIO manifiesta especialmente conocer y aceptar el estado en que se encuentran las licencias solicitadas en cuanto al edificio y la actividad que en él se pretende desarrollar, pactando expresamente que corren por cuenta de dicho USUARIO cuantos gastos correspondiese satisfacer a LAS ENTIDADES FINANCIERAS por razón de dichas licencias su modificación o su cesión u obtención.

En ningún caso la demora u incluso la no obtención de todas o algunas de las licencias será causa para la modificación de las condiciones o incluso la extinción del presente contrato de arrendamiento financiero.

El USUARIO manifiesta conocer y aceptar la existencia de los contratos de cesión de uso (cualquiera que sea su naturaleza: antenas, centros de transformación, viviendas...) referidos en la escritura de compraventa del inmueble, comprometiéndose a respetar sus términos y condiciones y a responder frente a los citados usuarios del cumplimiento de cualesquiera obligaciones derivadas de los contratos de cesión de uso en especial de la devolución de las fianzas, en su caso; obligándose a mantener indemnes a las ENTIDADES FINANCIERAS así como a asumir cualesquiera gastos e impuestos derivados de su modificación, extinción o resolución. Igualmente declara conocer y aceptar las servidumbres constituidas sobre el inmueble en la escritura de compraventa, asumiendo el cumplimiento de obligaciones y responsabilidades y el pago de gastos e impuestos que puedan derivarse, eximiendo a las ENTIDADES FINANCIERAS de toda responsabilidad.

El USUARIO mantendrá indemne a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de cualesquiera reclamaciones de terceros en relación con la finca y edificación objeto de arrendamiento financiero, su construcción o cualquier hecho acaecido en la misma.

- 3.- Correrán a cargo del usuario las obras que deban realizarse en el/los inmueble/s (y en su caso, en la/s finca/s de que éste/os forma/n parte) para completar su construcción, acondicionarlo/s, distribuirlo/s o dividirlo/s, restituirlo/s a su integridad, cumplimentar disposiciones legislativas, reglamentarias o de otro rango o de cualquier obra impuesta por resolución legal, administrativa o judicial, y reparar sus daños y deterioros ordinarios y extraordinarios y los gastos correspondientes a la obtención de licencias o autorizaciones o

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 FEB 2013

incluso los derivados, si fuere menester, de su inscripción registral, si ellos correspondieren a LAS ENTIDADES FINANCIERAS. Estas obras no podrán desviar el/los inmueble/s de su afectación al exclusivo uso o destino pactado, ni vulnerar los Estatutos de la Comunidad o los Planes Parciales y Generales de Urbanismo que conciernan a la/s finca/s. En el supuesto de que el inmueble goce de especial protección, las obras habrán de cumplir y respetar lo dispuesto en la normativa aplicable.

Sevilla, El Secretario de la Gerencia

La realización de obras que pudieran afectar a la estructura, seguridad, estabilidad o estanquidad del inmueble, requerirá consentimiento previo y escrito de LAS ENTIDADES FINANCIERAS. No obstante, éstas se comprometen a no denegar o demorar dicho consentimiento salvo causa justificada. La falta de respuesta de LAS ENTIDADES FINANCIERAS en el plazo de treinta días naturales a la solicitud del consentimiento realizada por el USUARIO acompañada del proyecto de obras correspondiente, se entenderá como consentimiento tácito de LAS ENTIDADES FINANCIERAS a la realización de aquellas. Serán de la exclusiva responsabilidad del USUARIO los daños que pudieran derivarse de las mismas. Las ENTIDADES FINANCIERAS podrán imponer el control de su técnico en las obras de que se trate, siendo sus honorarios de cuenta del USUARIO.

Todas las obras que el USUARIO realice en la finca se entenderán adquiridas por accesión, y quedarán en beneficio de la propiedad sin indemnización alguna por parte de LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

Las ENTIDADES FINANCIERAS a través de sus representantes podrán visitar en cualquier momento el inmueble, avisando con la antelación suficiente al USUARIO para lo cual éste presta, en este contrato, por medio de su representante, su consentimiento.

- 4.- Se pacta expresamente por las partes que el usuario soportará, a su exclusivo cargo, las responsabilidades que según lo dispuesto en los artículos 1907 a 1909 del Código Civil pudieran afectar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS por su condición de propietario del inmueble, así como los menoscabos, deterioros, daños o siniestros incluso en los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, que sufra el inmueble durante el periodo de arrendamiento financiero debiéndolos reparar a su costa y restituir el inmueble a su integridad.

Asimismo EL USUARIO asume a su exclusivo cargo el pago de cuantas cantidades pudiera corresponder a LAS ENTIDADES FINANCIERAS como consecuencia de eventos acaecidos en relación con la construcción, reconstrucción, conservación adaptación a la normativa aplicable, sustitución de materiales, responsabilidades medioambientales, laborales y de todo tipo que se deriven del inmueble financiado.

Para garantizar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS el cumplimiento de las obligaciones de reparar y restituir, el usuario suscribirá –por sí o a través de terceros– y mantendrá en vigor a su cargo, hasta la restitución del inmueble a LAS ENTIDADES FINANCIERAS; una póliza de seguros de daños, incendio, destrucción, pérdida total o parcial del inmueble por cualquier causa, incluso por caso fortuito, y en general todos los que hubieran asumido LAS ENTIDADES FINANCIERAS por su condición de propietarias del inmueble, por el valor que en cada momento tenga el mismo, fijándose en este momento la cifra de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (8.873.664 €).

El USUARIO queda obligado a justificar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS que se halla al corriente en el pago de las correspondientes primas.

Si bien la obligación de asegurar el inmueble objeto del contrato corresponde al USUARIO, si, transcurridos dos meses desde el día de hoy, el USUARIO no hubiera cumplido con la obligación del envío de la copia del contrato de seguro; podrán LAS ENTIDADES FINANCIERAS contratar un seguro del inmueble con la compañía que libremente elija y en los términos pactados en la presente estipulación. En este caso, la cantidad que por prima de seguro abonen LAS ENTIDADES FINANCIERAS le será repercutida al USUARIO incluyendo, en su caso, los intereses por demora al tipo pactado en el presente contrato, desde el día en que el pago se hizo efectivo a la compañía de seguros por LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

La póliza deberá contener una cláusula por la cual se obligará a la compañía de seguros a informar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de los retrasos en el pago de las primas, de tal modo que puedan ser pagadas por ésta, si no lo hubiera sido por el USUARIO y siempre antes de que el impago dé lugar a la

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

rescisión de la póliza. Si LAS ENTIDADES FINANCIERAS abonaran las primas del seguro por cuenta del USUARIO deberá ser reembolsado por éste inmediatamente. En caso contrario, la deuda será incrementada en el interés de demora al tipo pactado.

22 FEB. 2013

La póliza de seguro, que cubrirá al menos todo el periodo del arrendamiento financiero, contendrá una Cláusula designando beneficiario con carácter irrevocable de la indemnización a LAS ENTIDADES FINANCIERAS, quien, una vez reparados los efectos del siniestro por el usuario, entregará a éste el importe de la indemnización percibida de la Compañía aseguradora (o recibida de cualquier otro organismo y/o particular). Se entenderá reparado el daño y por tanto se procederá a la entrega de la indemnización percibida por LAS ENTIDADES FINANCIERAS al usuario cuando así se convenga por las partes; en especial se procederá a la entrega de la indemnización proporcionalmente al coste total de reparación, contra entrega de las correspondientes certificaciones de obra visadas por tasador, en su caso, o en su defecto por informe pericial de un Arquitecto designado por insaculación de la lista del Colegio de Arquitectos de Madrid, cuyos gastos y honorarios serán de cuenta del USUARIO.

La duración del seguro será igual a la del presente contrato y no se podrá efectuar ninguna anulación ni reducción del capital asegurado y riesgo cubierto por la póliza de seguros sin la previa autorización por escrito de LAS ENTIDADES FINANCIERAS. Al producirse algún siniestro de la importancia que fuera, el usuario informará a LAS ENTIDADES FINANCIERAS en el plazo máximo de diez días, mediante envío de una copia del parte que curse a la compañía aseguradora, y en cuya tramitación el usuario habrá de poner la debida diligencia, siendo responsable de los perjuicios que en caso contrario puedan producirse.

En caso de siniestro parcial y si la indemnización no cubriera el importe de la reparación o reconstrucción, el usuario correrá con la diferencia, incluidos los impuestos correspondientes.

En caso de ruina y/o destrucción total del inmueble objeto del contrato, el usuario completará a sus expensas el importe de la indemnización del seguro, hasta pagar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS la totalidad de las cuotas pendientes (incluido I.V.A.) más el importe fijado para el ejercicio de la opción de compra (Valor Residual); en el momento del pago se descontarán al usuario las cargas financieras pendientes.

Si la indemnización del seguro cubriera en exceso las cantidades anteriores, la diferencia será entregada por LAS ENTIDADES FINANCIERAS al usuario. El solar resultante y demás elementos comunes pasarían en ambos casos a ser propiedad del usuario, siendo de su cuenta y cargo todos los gastos e impuestos de su transmisión, incluido el Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos.

Para el supuesto en que el inmueble fuera objeto de expropiación parcial, el objeto del arrendamiento financiero quedará reducido a la parte no expropiada y su precio se reduciría, en el momento en que LAS ENTIDADES FINANCIERAS cobren efectivamente el importe del "justiprecio" y exactamente por ese importe. En el supuesto de que el inmueble fuera objeto de expropiación total se aplicará lo aquí previsto para los supuestos de destrucción total del inmueble.

La producción de cualquiera de los supuestos mencionados en este número no interrumpirá la obligación del usuario de atender el pago de las cuotas pactadas en la Estipulación Primera de este contrato, excepto que el usuario hubiera abonado ya la totalidad del precio del Arrendamiento Financiero y el importe del precio fijado para el caso de que ejercite la opción de compra.

5. - Estando obligadas LAS ENTIDADES FINANCIERAS únicamente, al pago del precio de adquisición del inmueble objeto del presente contrato, responderá el USUARIO de cualquier otra cantidad que debiera satisfacerse a consecuencia de la propiedad o posesión del inmueble. A modo meramente enunciativo, serán de la exclusiva cuenta del USUARIO, los gastos siguientes:

1) Los gastos, impuestos (excepto IVA), arbitrios y tasas derivados u originados por la escritura de compraventa del inmueble, incluso los necesarios para la cancelación de cargas, condiciones resolutorias, pagos aplazados, afecciones fiscales, censos...; los de cualesquiera otros contratos conexos, previos o complementarios, que sean necesarios para formalizar la presente operación; así como los que se generen por el presente contrato hasta la total extinción del mismo; incluidas las liquidaciones fiscales

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 FEB 2013. Sevilla. El Secretario de la Gerencia P.D.



complementarias y los intereses de demora, que pudieran practicarse tanto por la comprobación de valores como por el no reconocimiento de exenciones tributarias. Las ENTIDADES FINANCIERAS repercutirán al USUARIO el coste económico que ello le ocasione. También serán de cuenta del USUARIO los gastos e impuestos derivados de la inscripción de cualesquiera títulos o documentos pendientes de inscripción relativos al inmueble financiado, así como los gastos e impuestos derivados de la constitución, modificación y extinción de las servidumbres inherentes a la finca.

2) Impuestos, contribuciones, arbitrios, tasas, etc..., del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, actualmente vigentes, incluso los pendientes de pago (especialmente el IBI del 2003), o los que se impongan en el futuro y graven bien la propiedad o posesión del inmueble o bien la actividad a desarrollar en el mismo por el USUARIO, incluidas las liquidaciones complementarias e intereses de demora. El Usuario se obliga a realizar las gestiones oportunas, para estar al corriente en el pago de los mencionados tributos, dentro del período de pago en plazo voluntario, aun en el caso de no mediar notificación previa alguna.

3) Los gastos por servicios, incluido portería, suministros o cualesquiera otros de los que integran las cuotas que se abonan a la comunidad de propietarios y/o "complejos inmobiliarios", Entidades de Conservación,, Entidades de Colaboración Urbanística y similares, incluso los pendientes de pago en la fecha de adquisición del inmueble por las ENTIDADES FINANCIERAS así como las derramas por gastos ordinarios y extraordinarios de la comunidad de propietarios y otras entidades y los posibles gastos de urbanización, saldos pendientes o gravámenes urbanísticos que pudieran ser exigidos a LAS ENTIDADES FINANCIERAS por su condición de propietarias del inmueble.

4) Los legalmente necesarios hasta obtener las autorizaciones y licencias necesarias para el ejercicio de la actividad del USUARIO, así como los derivados de la cesión de licencias, en su caso.

5) En caso de modificación del régimen fiscal vigente, el incremento fiscal que se produzca, siempre que la normativa autorice la repercusión.

Como consecuencia de la asunción por parte del USUARIO de cualquier gasto que pudiera surgir, LAS ENTIDADES FINANCIERAS subrogan al mismo en todas las acciones que pudieran corresponder al propietario frente a terceros.

6.- El retraso en el pago de las cantidades que, por razón de este contrato, acredite LAS ENTIDADES FINANCIERAS frente al usuario, causará un recargo de demora al tipo resultante de incrementar en dos puntos porcentuales el tipo de interés de la operación vigente en cada momento, sobre de la cantidad de que se trate, a contar desde el momento en que su pago debió producirse.

La misma facultad tendrán las ENTIDADES FINANCIERAS para el caso en que el USUARIO no reembolse inmediatamente, el importe de conceptos imputables a aquél que hubieran sido anticipados por LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

Cuando el USUARIO realice un pago con posterioridad a la fecha en que era exigible, se aplicará dicho pago en primer lugar a cubrir los intereses o cargas financieras vencidas, y en segundo lugar a la parte de capital vencida, hasta donde alcance, en los tres supuestos con el impuesto correspondiente. En cualquier caso, el pago de cualquier cuota no presupone el de las anteriores no satisfechas.

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por las ENTIDADES FINANCIERAS en la forma convenida por las partes en el presente contrato.

7.- El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato por el usuario y especialmente la falta de pago de cualquiera de las cuotas del precio del arrendamiento financiero -incluida la correspondiente repercusión del Impuesto- dará origen a que LAS ENTIDADES FINANCIERAS requieran notarialmente al USUARIO el cumplimiento de las citadas obligaciones y especialmente exigiendo el importe

02 FEB 2013

de las cuotas vencidas e impagadas más sus correspondientes intereses de demora. Para el caso en que el USUARIO no contestara satisfactoriamente al requerimiento consignando el importe reclamado en el plazo de cinco días hábiles, LAS ENTIDADES FINANCIERAS, sin perjuicio de su derecho a reclamar el importe de las citadas cuotas vencidas e impagadas, podrán optar entre las siguientes posibilidades:

A) Considerar vencido el precio contractual del Arrendamiento Financiero, anticipándose así a exigibilidad de las cantidades que debieran ser de otro modo pagadas durante el periodo contractual aún no transcurrido. Del precio contractual en cuestión se deducirán por tanto los importes de las cuotas efectivamente pagadas por el usuario, así como las cargas financieras de las cuotas pendientes de vencer y se le adicionará una indemnización del 0,50% sobre la cantidad resultante. La cantidad resultante tendrá carácter de líquida y exigible y devengará el interés de demora pactado.

B) Considerar extinguido el arrendamiento financiero y exigir del usuario la inmediata entrega posesoria del bien objeto del contrato en perfecto estado de mantenimiento y conservación, así como el pago de las cuotas vencidas e impagadas más su correspondiente recargo por demora hasta el momento en que se haga efectiva la reintegración en la posesión física del inmueble a LAS ENTIDADES FINANCIERAS. La extinción deberá ser comunicada fehacientemente al usuario, quien en el plazo de diez días a contar desde la recepción de dicha notificación podrá enervarla poniéndose al corriente de pago de sus obligaciones, incluidos los intereses de demora correspondientes y los gastos de la notificación.

Las mismas facultades podrán ser ejercitadas por LAS ENTIDADES FINANCIERAS, en caso de incumplimiento de la obligación de afectar exclusivamente el inmueble a la finalidad pactada en este contrato, y en caso de impago de las primas del seguro sobre dicho inmueble, así como en los siguientes supuestos:

- 1) Absorción, disolución, fusión, transformación social o reducción del capital del USUARIO, siempre que suponga una disminución notoria en la solvencia del USUARIO; salvo conformidad expresa de LAS ENTIDADES FINANCIERAS
- 2) Por haberse promovido contra el USUARIO o contra alguno de sus fiadores o avalistas (en su caso) cualquier procedimiento judicial o extrajudicial que pueda producir el embargo o subasta de sus bienes, así como la declaración o simplemente la solicitud de suspensión de pagos, quiebra o concurso de acreedores, o la petición de quita o espera, bien se haga a través de un procedimiento judicial o por tratos extrajudiciales con los acreedores, siempre que suponga una disminución notoria en la solvencia del USUARIO.
- 3) Por la comprobación del falseamiento de los datos facilitados a LAS ENTIDADES FINANCIERAS por el USUARIO que hayan servido de base como prueba de su solvencia o actividad para la realización de este contrato o la variación sustancial de las expresadas circunstancias de solvencia o actividad a juicio de las ENTIDADES FINANCIERAS o de la autoridad correspondiente.
- 4) Que el USUARIO realice actos que pongan en peligro o disminuyan notablemente su solvencia.
- 5) Incumplimiento de las obligaciones recogidas en el punto 5 de la estipulación segunda.

La totalidad de los gastos que se produzcan a causa del incumplimiento de las obligaciones por parte del USUARIO serán de cuenta del mismo, así como los honorarios de abogados y procuradores e incluso las costas procesales, aun cuando su intervención no sea preceptiva.

8.- Al término del periodo de arrendamiento financiero fijado en la Estipulación PRIMERA de este contrato, sin que el usuario haya ejercitado su opción de compra, o al extinguirse el contrato por razón de lo pactado en el apartado precedente, el usuario deberá dejar libre el inmueble y ponerlo en posesión de LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

Si el usuario demora la entrega posesoria del inmueble, deberá pagar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS, por cada mes o fracción de mes de retraso, la cantidad equivalente a una cuota de las fijadas en el anexo,

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

incrementando en un cincuenta por ciento de su importe en concepto de indemnización por incumplimiento. Todo ello sin perjuicio de otras acciones que pudieran corresponder a LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

22 FEB. 2013

- 9.- El usuario autoriza desde este momento a LAS ENTIDADES FINANCIERAS para que puedan ceder el presente contrato, total o parcialmente a otra u otras compañías de arrendamiento financiero, Bancos, Cajas de Ahorro o Cooperativas de Crédito de reconocida solvencia, obligándose a suscribir cuantos documentos públicos o privados fueren necesarios para documentar la cesión. LAS ENTIDADES FINANCIERAS harán constar en la citada cesión, la existencia y condiciones del presente contrato de arrendamiento financiero así como la del contrato de arrendamiento posterior con ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L. Las ENTIDADES FINANCIERAS comunicarán previamente al USUARIO cualquier cesión que pretendan realizar a terceros, salvo supuestos de cesión a empresas pertenecientes al Grupo Santander Central Hispano.

El USUARIO se obliga a no ceder, vender, traspasar, aportar, o en cualquier otra forma transmitir en todo o en parte los derechos que a su favor resultan del presente contrato, aun cuando se trate de sucesor o continuador de su negocio, sin la expresa o escrita autorización de LAS ENTIDADES FINANCIERAS que en caso de concederla podrá fijar las condiciones sobre la garantía solidaria y demás que estimen oportunas. En los supuestos de fusión y absorción, LAS ENTIDADES FINANCIERAS no podrán denegar su autorización siempre que la entidad resultante fuera de similar solvencia, todo ello sin perjuicio de los derechos que la Ley de Sociedades Anónimas confiera a LAS ENTIDADES FINANCIERAS. El USUARIO se obliga a comunicar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS la adopción de cualquier acuerdo de fusión dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que éste hubiera sido adoptado.

Con carácter inmediatamente posterior a la formalización del presente contrato, el USUARIO va a formalizar contrato de arrendamiento a favor de ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L. con el aval de ENDESA, S.A. sobre el inmueble objeto del presente y asimismo, va a constituir derecho real de prenda sobre los créditos derivados de dicho contrato de arrendamiento a favor de las ENTIDADES FINANCIERAS en garantía del cumplimiento de sus obligaciones asumidas en este arrendamiento financiero. En dicho contrato de arrendamiento, comparecerán las ENTIDADES FINANCIERAS al efecto de autorizar expresamente su otorgamiento y condiciones. En el supuesto en que se produjera la resolución del citado contrato de arrendamiento, el USUARIO podrá celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con tercero, previo consentimiento de las ENTIDADES FINANCIERAS y formalización de la correspondiente prenda. Dicho consentimiento no podrá ser denegado en el supuesto en que el arrendamiento se celebre en condiciones similares a las pactadas con ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L., a favor de empresa/s y/o garante de reconocida solvencia y con capacidad económica suficiente, a juicio de las ENTIDADES FINANCIERAS, para hacer frente a los compromisos derivados del contrato de arrendamiento y siempre que se constituya prenda a favor de las ENTIDADES FINANCIERAS en los mismos términos que los pactados.

- 10.- El usuario se obliga a remitir a LAS ENTIDADES FINANCIERAS sus cuentas anuales dentro de los treinta días siguientes a su depósito en el Registro Mercantil.

Asimismo el usuario se obliga a comunicar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS cualquier cambio de domicilio, considerándose a estos efectos que cualquier notificación efectuada al domicilio que consta en el Expositivo de la presente póliza es válida y vinculante para el usuario.

- 11.- Si por cualquier causa resultara nulo o anulado o se resolviera el título de adquisición de LAS ENTIDADES FINANCIERAS del inmueble objeto del presente contrato, salvo que esta nulidad o resolución se produzca a instancia injustificada de LAS ENTIDADES FINANCIERAS, el USUARIO vendrá obligado al pago inmediato de las cantidades satisfechas por LAS ENTIDADES FINANCIERAS hasta ese momento en especial el precio de adquisición, más los intereses devengados al tipo de interés vigente de la operación de arrendamiento financiero, hasta la fecha del reintegro efectivo, y los impuestos que pudieran exigirse; subrogándose el USUARIO en todas las acciones y derechos de LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

El USUARIO libera de toda responsabilidad a LAS ENTIDADES FINANCIERAS por este motivo, asumiendo plenamente las consecuencias que pudieran derivarse de ello, ya que conoce el estado de

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en la



la finca y las condiciones de su adquisición, ya que la misma fue encargada a las ENTIDADES FINANCIERAS.

22 FEB. 2013

**TERCERA.-**

1.- El usuario podrá, según su libre opción, y una vez transcurrido el periodo unitario fijado para el arrendamiento financiero adquirir de LAS ENTIDADES FINANCIERAS el inmueble objeto de este contrato en el precio que para ello queda fijado en la Estipulación PRIMERA número 5. Esta opción de compra forma parte inseparable del presente contrato de arrendamiento financiero y carece de contraprestación separada.

2.- Para el ejercicio válido de la opción de compra el usuario deberá encontrarse al corriente de las obligaciones de pago que se derivan del presente contrato haber satisfecho la totalidad del precio del arrendamiento financiero y pagar a LAS ENTIDADES FINANCIERAS el precio de adquisición fijado en la Estipulación PRIMERA número 5.

A partir del término del periodo de arrendamiento financiero dicho precio de adquisición, se incrementará con el interés de demora pactado hasta que sea satisfecho a LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

Transcurridos tres meses a partir del término del arrendamiento financiero sin que el usuario haya ejercitado válidamente la opción de compra, ésta quedará extinguida de pleno derecho.

3.- Ejercitada en tiempo y forma por el usuario la opción de compra y siempre que se cumplan las condiciones previstas en el número anterior, las partes otorgarán la escritura pública de compraventa, ante el Notario que al efecto designe el USUARIO. Serán de cuenta del usuario todos los gastos, incluso notariales y registrales, impuestos, tasas y arbitrios que se ocasionen por dicha compraventa, incluido el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

**CUARTA.-**

1.- Las partes, atendiendo a que LAS ENTIDADES FINANCIERAS adquirieron mediante compraventa el inmueble objeto del presente contrato con la exclusiva finalidad de concertar éste, según escritura referida en la parte expositiva (cuyos términos fueron previamente consensuados entre el USUARIO y el anterior titular dominical) ratifican en que corren por cuenta del usuario todos los gastos, impuestos, contribuciones y arbitrios, incluido el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, cuyo pago corresponda a LAS ENTIDADES FINANCIERAS por razón de aquella compraventa. Sólo queda excluida de esta asunción de obligaciones el Impuesto sobre el Valor Añadido, cuyo pago corresponda a LAS ENTIDADES FINANCIERAS por razón de aquella compraventa. Conviene también que corren por cuenta del usuario todos los gastos, impuestos, contribuciones y arbitrios que encuentren su causa en la presente póliza y en los actos y contratos que en ella se contienen.

A interés de cualquiera de las partes se instrumentará la presente póliza en escritura pública al efecto de su inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo en dicho supuesto todos los gastos e impuestos que ello comporte de cuenta y cargo del USUARIO. No obstante, LAS ENTIDADES FINANCIERAS se comprometen a no solicitar el otorgamiento de escritura pública, salvo causa justificada.

El precio de la compraventa consignado en la Escritura de Compraventa había sido previamente establecido por el vendedor y el USUARIO, por lo que este último exonera a LAS ENTIDADES FINANCIERAS de cualquier consecuencia fiscal o de otra índole que de la fijación de dicho precio pudiera derivarse, asumiendo el USUARIO cualquier gasto o perjuicio que LAS ENTIDADES FINANCIERAS pudieran soportar por este motivo.

2.- Las partes se someten, con renuncia expresa de cualquier otro que pudiera corresponderles, al fuero que elija el demandante entre los que competen a los Juzgados y Tribunales de a) el lugar donde está sito el inmueble objeto de este contrato o b) el domicilio de cualquiera de los demandados.

Constituye el presente pacto expresa cláusula sumisoria de competencia alternativa.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 22 FEB. 2013



**QUINTA.-**

- 1.- En relación con el arrendamiento financiero, las partes manifiestan que se trata de una operación sujeta al impuesto sobre el Valor Añadido, y cuyo carácter unitario a efectos fiscales está reconocido en la Ley 38/1992 de dicho impuesto (artículo 11º, 2, 2º), por lo que ni como arrendamiento ni como opción de compra está sujeto al concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (sin perjuicio de cuanto concierne al concepto de Actos Jurídicos Documentados). Solicitan de la oficina liquidadora competente las oportunas declaraciones de no sujeción.
- 2.- A los efectos fiscales oportunos, y al concurrir la condición de activos no amortizables en una parte del bien objeto de la presente operación (terreno), el USUARIO señala que la proporción correspondiente a activos susceptibles de amortización en la parte destinada a la recuperación del coste del bien dentro de cada cuota es de 62,81 %.
- 3.- Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 128.4 de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, la entrega inicial se distribuye a los efectos fiscales oportunos, a lo largo de todo el periodo de arrendamiento financiero en la manera que aparece en el anexo.

**SEXTA.-**

BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO queda designado en el presente acto como AGENTE del presente contrato de arrendamiento financiero.

La posición contractual que, de conformidad con la respectiva participación en el presente contrato de arrendamiento financiero, asumen las ENTIDADES FINANCIERAS, reviste carácter mancomunado, siendo por tramos enteramente independientes sus derechos y obligaciones, salvo que otra cosa se disponga en este contrato.

En el supuesto de que alguno de las ENTIDADES FINANCIERAS no cumpliera con las obligaciones que asume en el presente contrato, la otra entidad financieras no estará obligada a asumir la parte correspondiente a la incumplidora, sin perjuicio de las acciones que el USUARIO pudiera ejercitar frente a dicha entidad financiera.

Cualquiera de las ENTIDADES FINANCIERAS podrá llevar a cabo actos de naturaleza extrajudicial conducentes a la conservación y defensa de sus propios derechos e intereses y de la restante entidad financiera, pero solo podrá ejercitar en vía judicial sus propios derechos. Ambas sociedades se comprometen a comunicarse mutuamente y con carácter previo, las acciones judiciales que pretendan entablar.

Sin merma alguna del carácter mancomunado de las ENTIDADES FINANCIERAS en la presente operación, se estipula que en cuanto se refiere al desenvolvimiento y operativa del contrato, el AGENTE actúa además de por sí, como mandatario especial con carácter irrevocable de la otra entidad financieras; debiendo entenderse en consecuencia que los pagos de cualquier naturaleza derivados del contrato que deban ser realizados por el USUARIO al AGENTE cuando así se estipule en este documento, surtirán plenos efectos liberatorios para el USUARIO desde el momento en que las cantidades se encuentren realmente a disposición del AGENTE, como si hubieran sido recibidos en la proporción correspondiente por las ENTIDADES FINANCIERAS. De igual modo, cualquier notificación hecha o recibida por el AGENTE surtirá los mismos efectos que si hubiera sido formulada o recibida por ambas ENTIDADES FINANCIERAS.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido otorgado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 13 de FEBRERO de 2003.



Así lo otorgan, solemnizan y consienten y en prueba de conformidad, lo firman EN CUATRO EJEMPLARES en el lugar y fecha arriba señalado, solicitando su intervención por el Notario de Madrid D. José Aristón García.

**TESTA INMUEBLES EN RENTA, S.A**

p.p.

D. Juan Fernando Gómez Hall

**HISPAMER SERVICIOS FINANCIEROS, S.A. E.F.C**

p.p.

D. Julio Gaztambide Hurtado

D. Javier de León Blanco

**BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.**

p.p.

Sevilla  
El secretario de la Gerencia

P.D.

D. Tomás González Peña

Con mi intervención: Doy fe de la identidad, capacidad y legitimidad de las firmas de los otorgantes, así como de su conformidad y aprobación con el contenido de la presente póliza de arrendamiento financiero por las partes, la cual va extendida en treinta hojas, incluidos sus anexos, mecanografiadas por unas sola de sus caras, numeradas, rubricadas y selladas por mi el Notario y por cuadruplicado.- Madrid, a 14 de Febrero de 2.003.-





DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA AVD. LA BORBOLLA - AVD. PORTUGAL (Sevilla) SEDE SOCIAL COMPAÑÍA ENDESA

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## II. PLANOS

### II.1 PLANOS DE INFORMACIÓN GENERALES.

II.1.1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.	1:5000
II.1.2	ESTADO ACTUAL.	1:500
II.1.3	TOPOGRAFÍA. PLANTA	1:500
II.1.4	TOPOGRAFÍA. ALZADOS Y SECCIONES	1:500

### II. 2 PLANOS DE ORDENACIÓN.

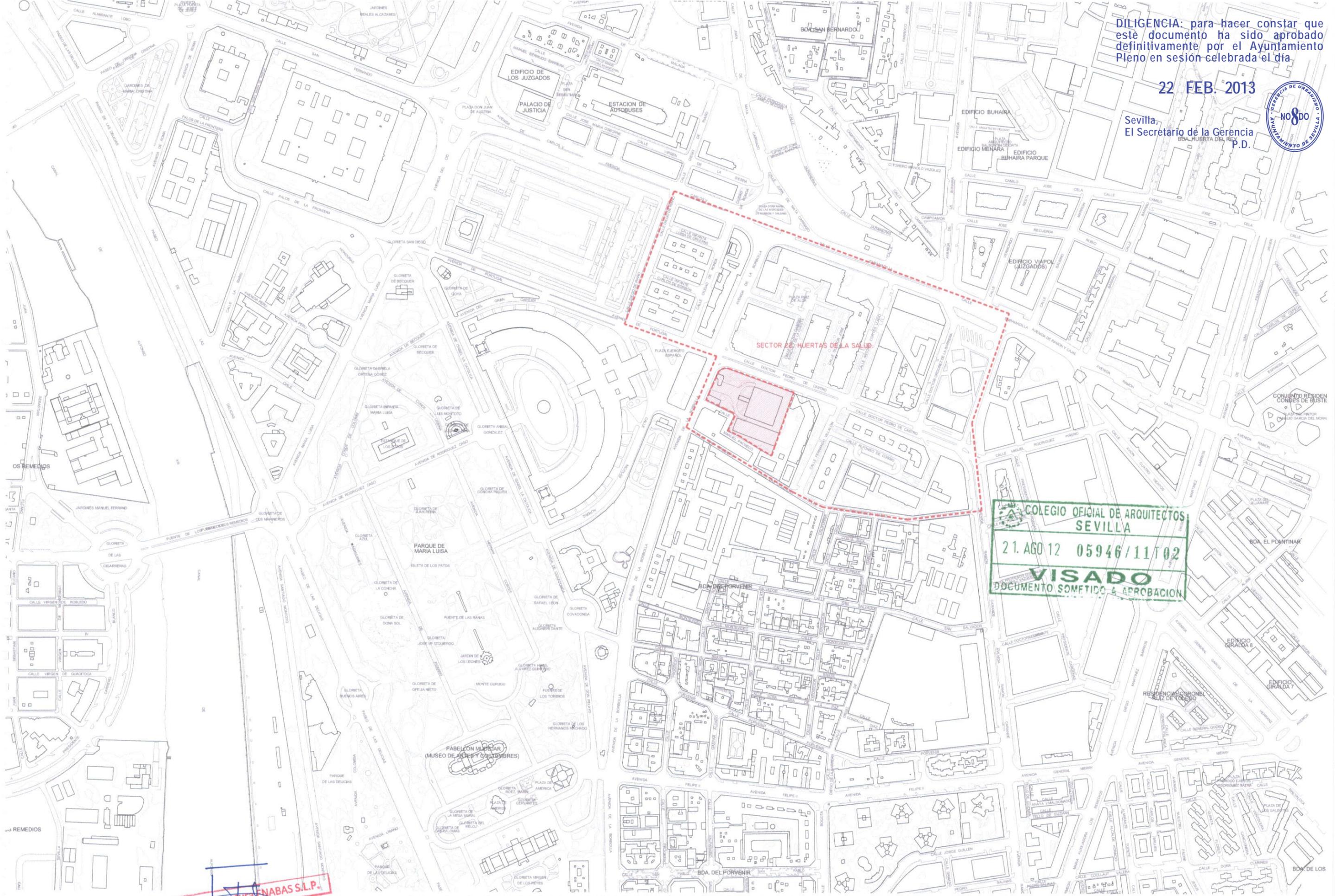
II.3.1	DELIMITACION - ALINEACIONES - RASANTES.	1:500
II.3.2	ORDENACION DE VOLUMENES. ALZADOS Y SECCIONES I.	1:500



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
BDA HUERTAS DE LA SALUD P.D.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA  
21. AGO 12 05946/11T02  
VISADO  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.



PROMOTOR: <b>Testa</b> TESTA Compañía Patrimonialista del Grupo Socyr Vallerhermanos	ARQUITECTO REDACTOR: Enrique Abascal Garcia. Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.	TITULO: ESTUDIO DE DETALLE PARCELA PARCELA AVD. LA BORBOLLA - AVD. PORTUGAL SEDE SOCIAL COMPAÑIA ENDESA. SEVILLA	PLANO: 1:1.1	TITULO PLANO: SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO	ESCALA: 1/5000	FECHA: Agosto 2011
---	--	---	-----------------	--	-------------------	-----------------------

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

-I+XI  
22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA  
21. AGO 12 05946/11 T 02  
**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.

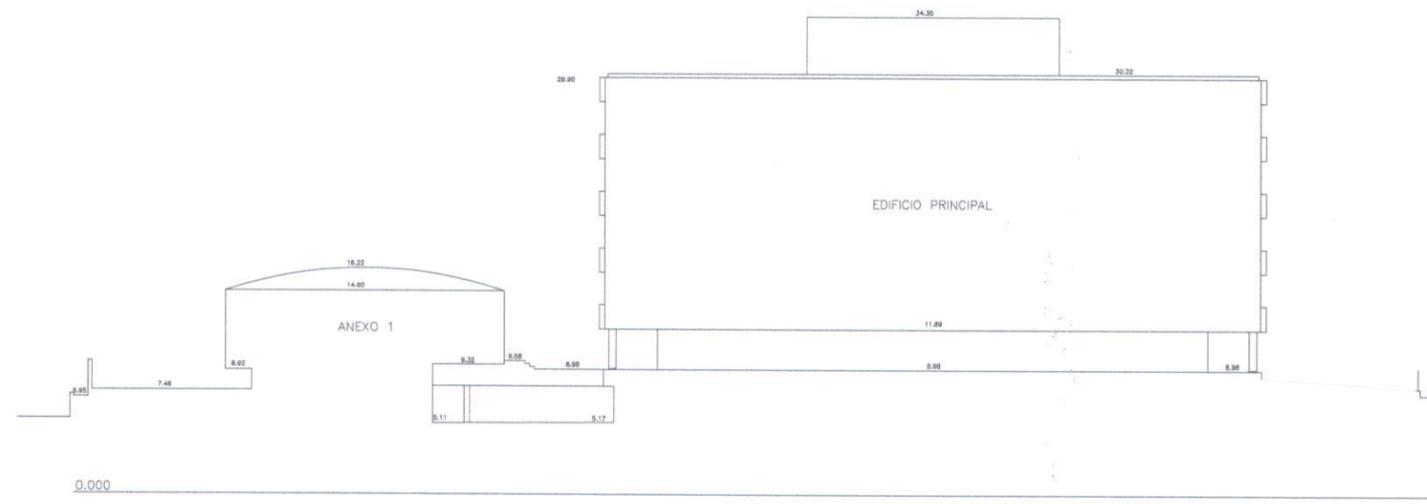
PROMOTOR: <b>Testa</b> TESTA, Compañía Patrimonialista del Grupo Socyr Vallerhermoso	ARQUITECTO REDACTOR: Enrique Abascal García, Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.	TITULO: ESTUDIO DE DETALLE PARCELA PARCELA AVD. LA BORBOLLA - AVD. PORTUGAL, SEDE SOCIAL COMPAÑIA ENESA, SEVILLA	PLANO: 1.1.2	TITULO PLANO: ESTADO ACTUAL	ESCALA: 1/500	FECHA: Agosto 2012
--	--	---	-----------------	--------------------------------	------------------	--------------------------



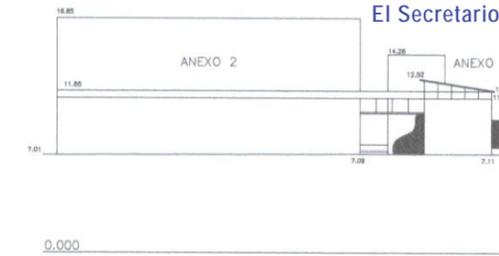
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB. 2013

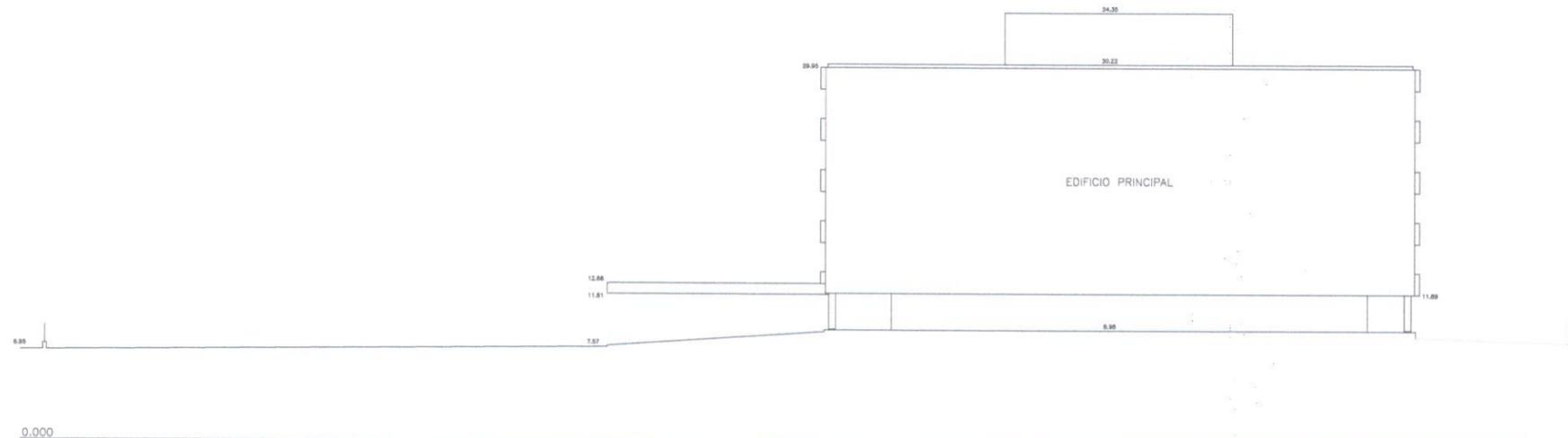
Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



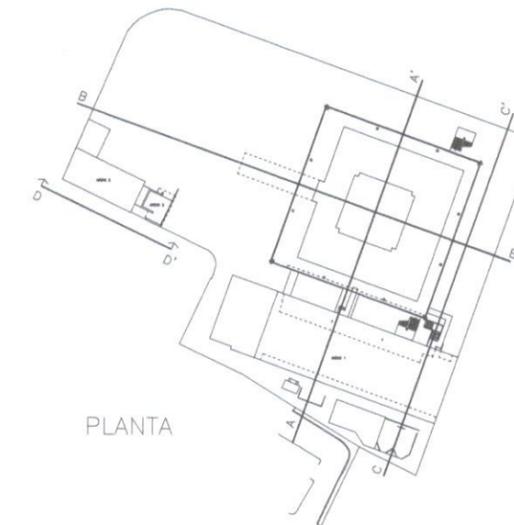
SECCION A-A'



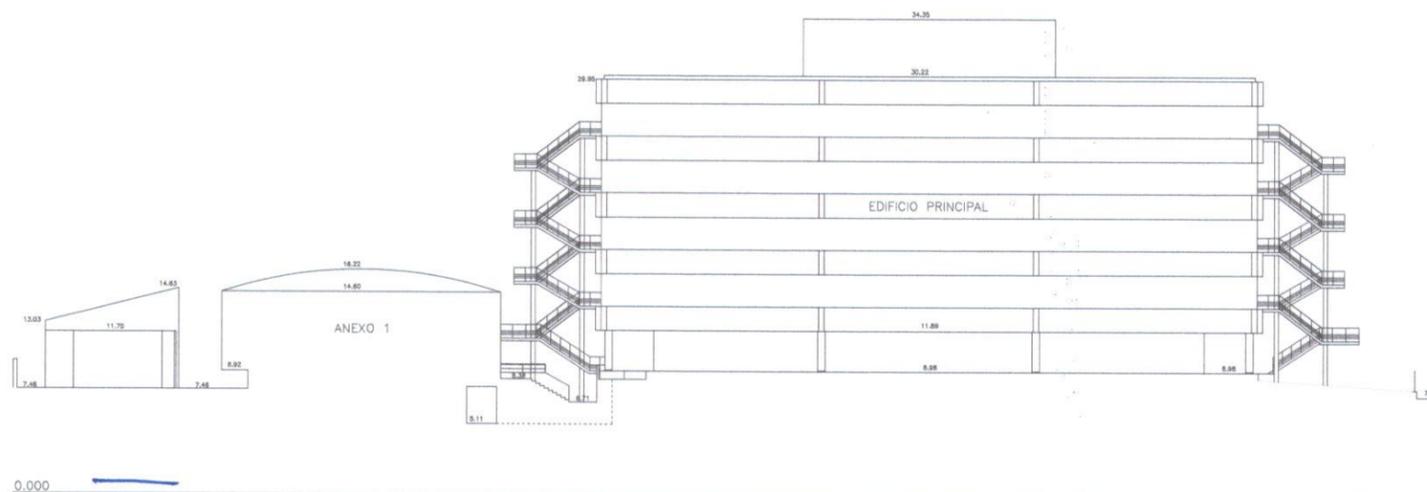
ALZADO C-C'



SECCION B-B'



PLANTA



SECCION A-A'  
Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.



PROMOTOR: <b>Testa</b>	TESTA: Compañía Patrimonialista del Grupo Sacyr ValerHermoso	ARQUITECTO REDACTOR: Enrique Agascal García. Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.	TITULO: ESTUDIO DE DETALLE PARCELA PARCELA AVD. LA BORBOLLA - AVD. PORTUGAL. SEDE SOCIAL COMPAÑIA ENDESA SEVILLA	PLANO: 1.1.4	TITULO PLANO: TOPOGRAFIA-Alzados y Secciones	ESCALA: 1/500	FECHA: Agosto 2012
---------------------------	---	--	---	-----------------	---	------------------	-----------------------

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

edificio existente  
**22 FEB. 2013**

edificación

Sevilla,  
 El Secretario de la Gerencia de Urbanismo P.D.

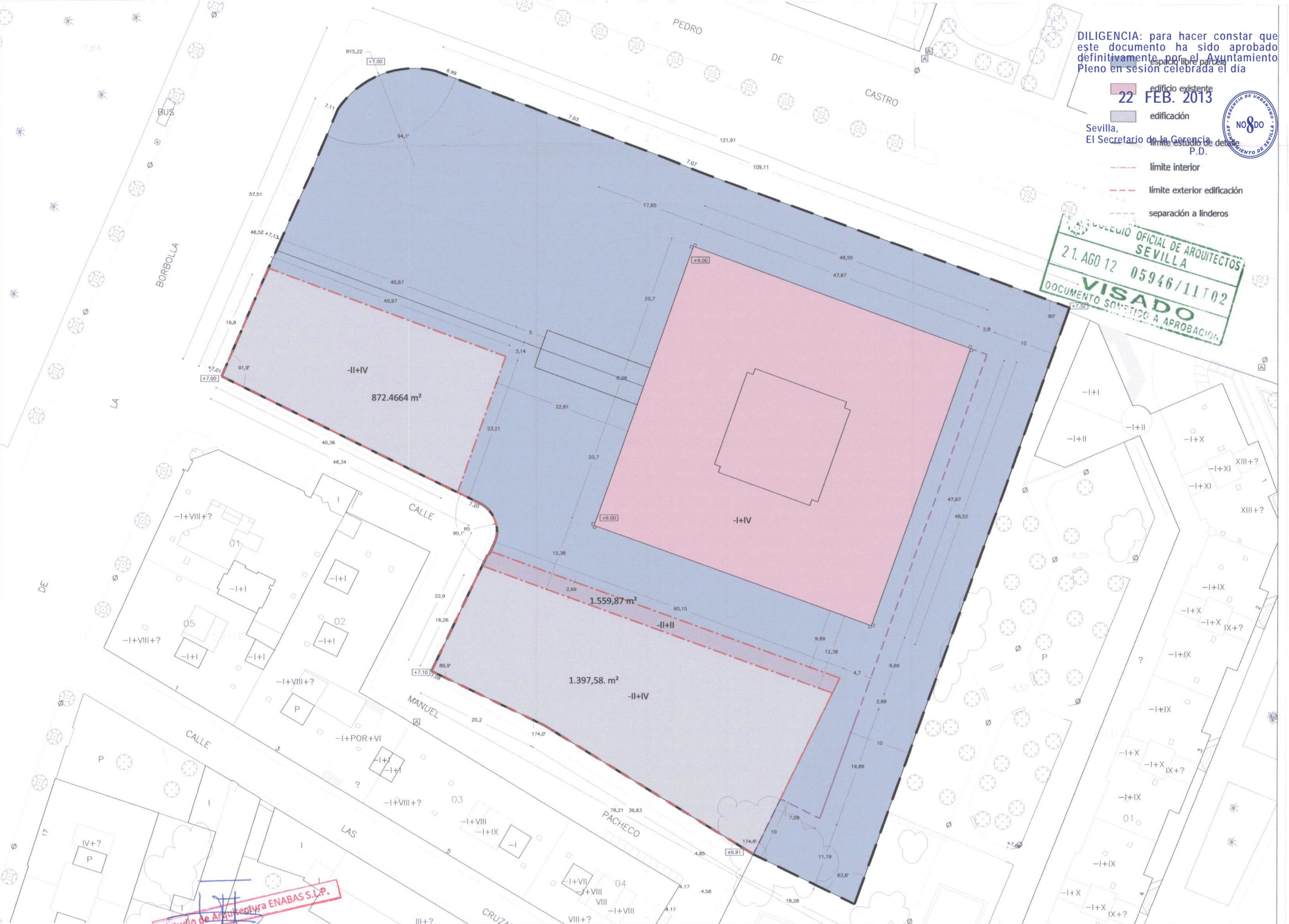


límite estudio de detalle

límite exterior edificación

separación a linderos

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA  
 21. AGO 12 05946/11T02  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



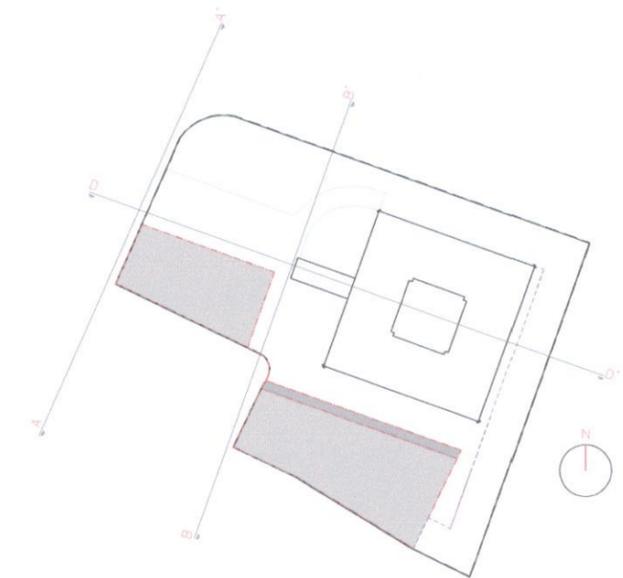
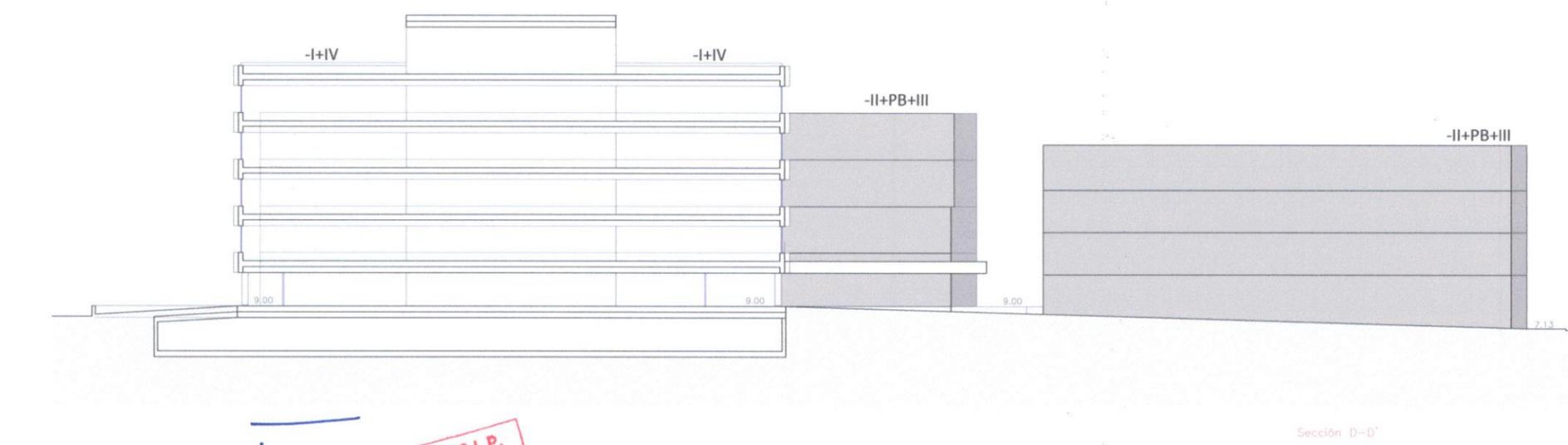
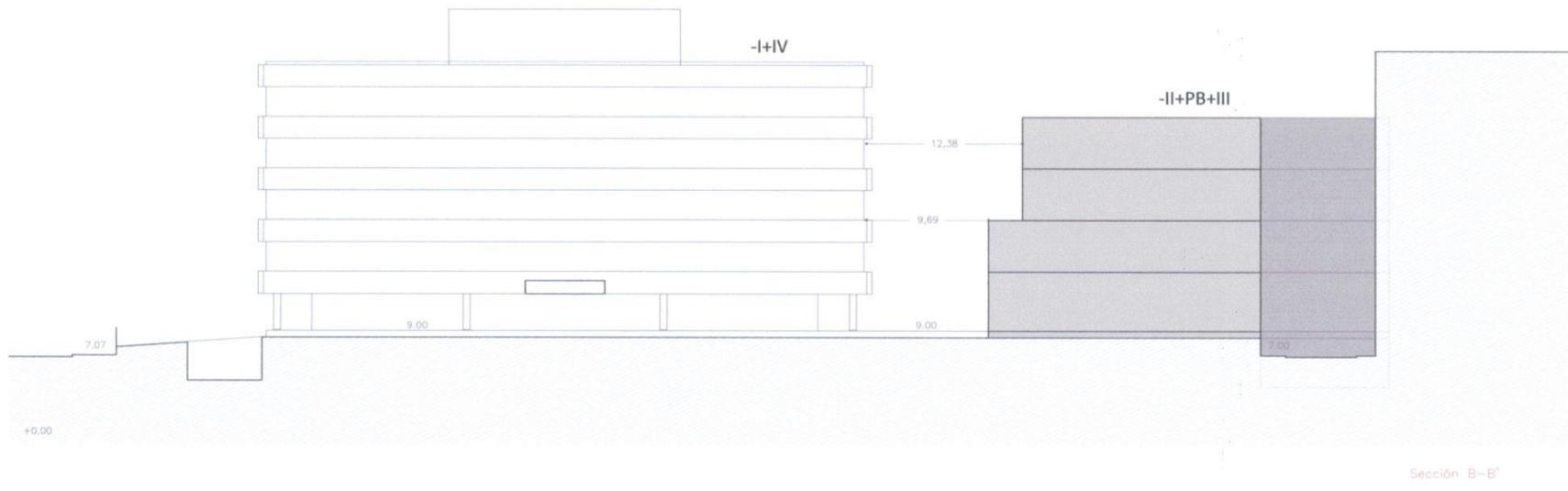
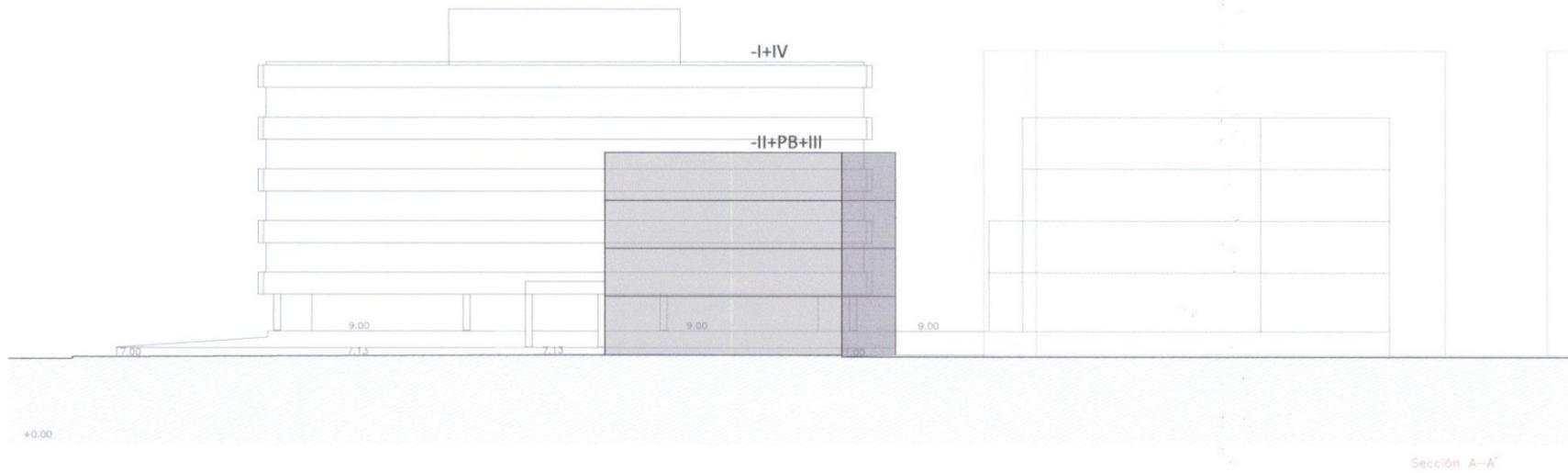
**Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.**

PROMOTOR: <b>Testa</b>	TESTA: Compañía Patrimonialista del Grupo Sacyr VallerHermoso	ARQUITECTO REDACTOR: Enrique Abascal García. Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.	TITULO: ESTUDIO DE DETALLE. Modificación PARCELA PARCELA AVD. LA BORBOLLA - AVD. PORTUGAL. SEDE SOCIAL COMPAÑIA ENDESA. SEVILLA	PLANO: II.2.1	TITULO PLANO: DELIMITACIÓN - ALINEACIONES Y RASANTES	ESCALA: 1/500	FECHA: Agosto 2012
---------------------------	--	--	--	------------------	---	------------------	-----------------------

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

22 FEB. 2013

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



*ENABAS*  
Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.

PROMOTOR: <b>Testa</b>	TESTA: Compañía Patrimonialista del Grupo Sacyr VallerHermoso	ARQUITECTO REDACTOR: Enrique Abascal García. Estudio de Arquitectura ENABAS S.L.P.	TITULO: ESTUDIO DE DETALLE. Modificación PARCELA PARCELA AVD. LA BORBOLLA - AVD. PORTUGAL. SEDE SOCIAL COMPAÑIA ENDESA. SEVILLA	PLANO: II.2.2	TITULO PLANO: ALZADOS Y SECCIONES.	ESCALA: 1/500.	FECHA: Agosto 2012
---------------------------	--	--	--	------------------	---------------------------------------	-------------------	--------------------------