

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS GSM1 Y GSM2a SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PROMOTOR:

HIGUERÓN DE SEVILLA, S.L.U.

REDACTADO POR

SUMA
arquitectos

MARZO 2016

ESTUDIO DE DETALLE

29 JUL. 2016

ÍNDICE GENERAL

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- **MEMORIA**

- **RESUMEN EJECUTIVO**

- **ANEXOS DE MEMORIA**
 - I. Nota simple del Registro de la Propiedad de la Finca nº 21.573 "GSM1"
 - II. Nota simple del Registro de la Propiedad de la Finca nº 21.574 "GSM2a"
 - III. Copia de la escritura de compra-venta de la parcela GSM2 entre BOGARIS RETAIL 15 S.L.U. y NOU CENTER D'ARO, S.A.

- **PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01	SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO	1/10.000
I-02	USOS PORMENORIZADOS. PLAN PARCIA	1/2.000
I-03	USOS PORMENORIZADOS. ESTUDIO DE DETALE	1/2.000
I-03	PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES Parcelas GSM1 y GSM2. ESTUDIO DE DETALLE	1/2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1	PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES. Parcelas GSM1 y GSM2	1/2.000
-----	---	---------

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- **MEMORIA**

MEMORIA

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE

1.1.-	PROMOTOR	2
1.2.-	RELACIÓN Y PROPIEDAD DE LAS PARCELAS	2
1.3.-	REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.4.-	LOCALIZACIÓN	2
1.5.-	ANTECEDENTES	3
1.6.-	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.7.-	PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES DE LAS PARCELAS	4
1.8.-	PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE LAS PARCELAS	4
1.9.-	RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE LAS PARCELAS EN LOS DIFERENTES INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	5

29 JUL. 2016

1.1.- PROMOTOR

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

Se redacta la siguiente Modificación de Estudio de Detalle por encargo de la Empresa **HIGUERÓN DE SEVILLA S.L.U.**, antes **BOGARIS RETAIL 15 S.L.U.**, propietario de los aprovechamientos urbanísticos (306,55 UU.AA que corresponden a 235,81 m² de edificabilidad) que son objeto de trasvase mediante el presente Estudio de Detalle.

HIGUERON DE SEVILLA S.L.U con CIF B-90.041.534, tiene su domicilio en la Avda. Charles Darwin s/n Pabellón Monorraíl, Isla de la Cartuja, Sevilla 41.092.

1.2.- RELACIÓN Y PROPIEDAD DE LAS PARCELAS

La entidad **COSTCO WHOLESALE SPAIN, S.L.U.** domiciliada en Alcobendas (Madrid), Parque Empresarial La Moraleja, Avenida de Europa número 19, 3ª A, con C.I.F. nº B-86509460, es propietaria de la parcela **GSM1** Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur, actual finca registral nº 21.573, y que está clasificada con el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.

La entidad **NOU CENTER D'ARO, S.A.**, domiciliada en Palamós (Girona), Polígono Industrial de Sant Joan de Palamós, calle A, número 33-34, con C.I.F. nº A-17071879, es propietaria de la parcela **GSM2a** Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur, actual finca registral nº 1.574 y que está clasificada con el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.

La entidad **HIGUERON DE SEVILLA S.L.U.**, domiciliada en Sevilla, Avda. Charles Darwin s/n Pabellón Monorraíl, Isla de la Cartuja, con CIF B-90.041.534, es propietaria de los aprovechamientos urbanísticos, 306,55 UU.AA, correspondientes a 235,81 m² de edificabilidad de uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista de la parcela **GSM2a** del Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", que no fueron objeto de venta a NOU CENTER D'ARO, S.A. en la escritura de compraventa formalizada entre ambas sociedades el 24 de Octubre de 2013 ante el notario de Sevilla José María Florit de Carranza, con número de protocolo 1.873. (Ver estipulación Primera de la referida escritura).

1.3.- REDACTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por **SUM Arquitectos S.L.U.**, siendo la arquitecta redactora del mismo Alicia Gómez del Castillo Reguera, colegiada número 5.147.

1.4.- LOCALIZACIÓN

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle se encuentran dentro del Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" el cuál se localiza en el Norte de la ciudad de Sevilla está limitado al norte por la carretera de circunvalación denominada Ronda Súper-Norte SE-020, al este con la carretera de

Brenes y el barrio de Pino Montano, y al oeste con el Nuevo Acceso Norte, carretera denominada A-8009. Por la zona sur, se encuentran las calles Termodinámica y Culebrina.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.5.- ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo dispuesto en:

- La Ley 7/2002, 17 de Diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, en el Artículo 15.
- El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en el Artículo 2.2.3. En relación con el cumplimiento de dicho artículo, debemos indicar que dado que el documento no tiene como fin una nueva urbanización sino un simple trasvase de edificabilidad, no precisa de estudio económico-financiero.
- El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en el Artículo 2.2.9.
- El Plan Parcial SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", en el artículo 2.1 de sus Ordenanzas Regulatoras

El Plan Parcial aprobado definitivamente el 16 de Febrero de 2012 procede de una iniciativa pública mediante la gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de Agente urbanizador. (Artículos 116 y 117 de la L.O.U.A.).

El citado artículo 2.1 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial dice:

Artículo 2.1. Instrumentos de desarrollo.

1. En el desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el artículo 15 de la L.O.U.A. y por lo establecido en la Sección Quinta del Capítulo II del Título II de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.
2. Los Estudios de Detalle tendrán como ámbito mínimo el que se señale en cada caso en las distintas Zonas de Ordenanza.
3. Mediante el instrumento urbanístico correspondiente se podrán realizar trasvases de edificabilidad siempre y cuando se realicen entre parcelas del mismo uso.

- El Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 6 de Junio de 2012, que recoge la división de la parcela GSM2 en dos parcelas, las GSM2a y Gsm2b.
- El Estudio de Detalle SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", aprobado definitivamente el 26 de Octubre de 2012, en su apartado 1.6 donde se establece el trasvase de edificabilidad entre las parcelas GSM1 y GSM2 y en sus apartados 1.7 y 1.8 donde se exponen los parámetros urbanísticos iniciales y resultantes tras la aplicación del Estudio de Detalle.

1.6.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La presente Modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 26 de Octubre de 2012, tiene como objeto el trasvase del remanente de la Edificabilidad entre las parcelas GSM2a y GSM1, siendo parcelas del mismo uso y buscando unas mejores condiciones en la distribución de

las edificabilidades entre las parcelas resultantes del Sector.

29 JUL. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

1.7.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES DE LAS PARCELAS

Los parámetros urbanísticos actuales de las parcelas objeto de la Modificación son los recogidos en el Estudio de Detalle de Octubre de 2012, y son los siguientes:

PARCELA	USO	Superficie Parcela	Parcela mínima	Frente mínimo	Agregación / Segregación	Posición	Ocupación	Volumen (altura máxima)	Edificabilidad
GSM1	Gran superficie minorista	31.177 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de mov. de la edificación	Tres (3)plantas Veinticinco (25) metros	13.500 m ² t
GSM2	GSM2a	21.904 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de mov. de la edificación	Tres (3)plantas Veinticinco (25) metros	8.058 m ² t
	GSM2b	1.750 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de mov. de la edificación	Tres (3)plantas Veinticinco (25) metros	500 m ² t
TOTAL									22.058 m²t

1.8.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE LAS PARCELAS

Del trasvase de edificabilidades entre las dos parcelas objeto del presente documento se obtienen los parámetros urbanísticos que se indican a continuación:

PARCELA	USO	Superficie Parcela	Parcela mínima	Frente mínimo	Agregación / Segregación	Posición	Ocupación	Volumen (altura máxima)	Edificabilidad
GSM1	Gran superficie minorista	31.177 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de mov. de la edificación	Tres (3)plantas Veinticinco (25) metros	13.735,81 m ² t
GSM2	GSM2a	21.904 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de mov. de la edificación	Tres (3)plantas Veinticinco (25) metros	7.822,19 m ² t
	GSM2b	1.750 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de mov. de la edificación	Tres (3)plantas Veinticinco (25) metros	500 m ² t
TOTAL									22.058 m²t

1.9.- RESUMEN PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE LAS PARCELAS EN LOS DIFERENTES INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia



APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL FEBRERO 2012		PROYECTO REPARCELACIÓN JUNIO 2012		ESTUDIO DE DETALLE OCTUBRE 2012		MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE MARZO 2016	
GSM1	12750 m ²	GSM1	12750 m ²	GSM1	13500 m ²	GSM1	13735,81 m ²
GSM2	9308 m ²	GSM2a	8808 m ²	GSM2a	8058 m ²	GSM2a	7822,19 m ²
		GSM2b	500 m ²	GSM2b	500 m ²	GSM2b	500 m ²
	22058 m²		22058 m²		22058 m²		22058 m²

La Arquitecta

Marzo de 2016

Alicia Gómez del Castillo Reguera

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

29 JUL. 2016

ÍNDICE

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	2
1.3.- ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE	3

29 JUL. 2016



Sevilla,
El Secretario de Urbanismo
P.D.

1.1.- OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 26 de Octubre de 2012, que en este documento se expone, tiene como objeto el trasvase del remanente de la Edificabilidad existente en la parcela GSM2a a la parcela GSM1, siendo ambas parcelas del mismo uso, y buscando unas mejores condiciones en la distribución de las edificabilidades entre las parcelas resultantes del Sector.

1.2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle pertenecen al Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur", cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 16 de Febrero de 2012 y el Proyecto de Reparcelación que fue aprobado definitivamente el día 6 de Junio de 2012.



Se localiza en el Norte de la ciudad de Sevilla, está limitado al norte por la carretera de circunvalación denominada Ronda Súper-Norte SE-020, al este con la carretera de Brenes y el barrio de Pino Montano, y al oeste con el Nuevo Acceso Norte, carretera denominada A-8009. Por la zona sur, se encuentran las calles Termodinámica y Culebrina.

29 JUL. 2016

1.3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Trasvase de edificabilidades

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ESTADO ACTUAL

ESTADO MODIFICADO

PARCELA	Superficie Parcela	Edificabilidad
GSM1	31.177 m ²	13.500 m ² t
GSM2	GSM2a	21.904 m ²
	GSM2b	1.750 m ²
		8.058 m ² t
		500 m ² t

TOTAL	22.058 m ² t
-------	-------------------------

PARCELA	Superficie Parcela	Edificabilidad
GSM1	31.177 m ²	13.735,81 m ² t
GSM2	GSM2a	21.904 m ²
	GSM2b	1.750 m ²
		7.822,19 m ² t
		500 m ² t

TOTAL	22.058 m ² t
-------	-------------------------

La Arquitecta

Marzo de 2016

Alicia Gómez del Castillo Reguera

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



• **ANEXOS DE MEMORIA**

- I. Nota simple del Registro de la Propiedad de la Finca nº 1.573 "GSM1"
- II. Nota simple del Registro de la Propiedad de la Finca nº 1.574 "GSM2a"
- III. **COPIA DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA DE LA PARCELA GSM2 ENTRE BOGARIS RETAIL 15 S.L.U. Y NOU CENTER D'ARO, S.A.**

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 1

NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA FINCA Nº 21.573 "GSM1"

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SEVILLA NUMERO 13**

CODIGO IDUFIR
41037000984358

SOLICITANTE: ART. 19 BIS DE LA L.H.

FINCA DE SEVILLA-13 N°: 21573

Sevilla a 28 de Mayo de 2014

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- PARCELA DE TERRENO GSM1 en término municipal de Sevilla, incluida en el ámbito de nominado Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" del P.G.O.U. del municipio. Tiene forma rectangular y una superficie de TREINTA Y UNA MIL CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Linda: al Norte, con vial de la urbanización que la separa de las parcelas EL-4 y ED-2; al sur, con vial de la urbanización; al Este, con la parcela EL-3, y al oeste, con vial de la urbanización que la separa de la parcela SA-1. Calificación urbanística: uso pormenorizado: Gran superficie minorista. Área de Ordenanza: GSM. Edificabilidad: trece mil quinientos metros cuadrados techo. Aprovechamiento Urbanístico asignado: diecisiete mil quinientas cincuenta unidades de aprovechamiento. El propietario de esta parcela se encuentra obligado a contribuir a la conservación y mantenimiento de la urbanización correspondiente al Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" de Sevilla, conforme a los Estatutos reguladores de la Entidad Urbanística de Conservación. Cuota de participación en la EUC: doce enteros sesenta y tres céntimos por ciento. Referencia catastral: 7170501TG347780001DE

TITULARIDAD

La finca descrita aparece inscrita:

A favor de la Entidad **COSTCO WHOLESALE SPAIN, S.L.**, con C.I.F. número B86509460, por título de Compra, -en cuanto a: el pleno dominio de la totalidad de esta finca-, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 15 de Julio de 2013, ante el Notario Don José Ruiz Granados, según la inscripción 6ª, de fecha 19 de Septiembre de 2013, obrante al folio 3 del Tomo 2.094, Libro 531.

CARGAS

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 04/03/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 55 FECHA: 04/03/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 26/06/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 55 FECHA: 26/06/13

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- COMUNICACION:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 51, párrafo 2º del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio en la redacción dada por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de Julio, se ha dado comunicación a la Comunidad Autónoma de Andalucía de la inscripción del Proyecto de Parcelación del Sector SUS-DMN-05-HIGUERON SUR-. Sevilla, 4 de Marzo de 2013.

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha 13/05/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 55 FECHA: 13/05/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 05/06/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 56 FECHA: 05/06/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 4ª, de fecha 17/09/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 138.978,75 euros.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 56 FECHA: 17/09/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 5ª, de fecha 18/09/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 12.599,22 euros.

TOMO: 2.092 LIBRO: 529 FOLIO: 214 FECHA: 18/09/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 6ª, de fecha 19/09/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 145.500 euros.

TOMO: 2.094 LIBRO: 531 FOLIO: 3 FECHA: 19/09/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 7ª, de fecha 19/09/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.094 LIBRO: 531 FOLIO: 3 FECHA: 19/09/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 28/05/2014. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 55 FECHA: 28/05/14

DOCUMENTOS RELATIVOS A LA FINCA PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO, VIGENTE EL ASIENTO DE PRESENTACION, AL CIERRE DEL LIBRO DIARIO DEL DIA ANTERIOR A LA FECHA DE EXPEDICION DE LA PRESENTE NOTA

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refiere al día de la fecha, antes de la apertura del Libro de Diario.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) 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).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas

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

29 JUL. 2016

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



para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando fuente de información (B.O.E. 27/02/1998)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

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



29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 2

NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA FINCA Nº 21.574 "GSM2a"

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SEVILLA NUMERO 13

CODIGO IDUFIR
41037000984365

SOLICITANTE: ART. 19 BIS DE LA L.H.

FINCA DE SEVILLA-13 N°: 21574

Sevilla a 28 de Mayo de 2014

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- PARCELA DE TERRENO GSM2a en término municipal de Sevilla, incluida en el ámbito de nominado Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" del P.G.O.U. del municipio. Tiene forma de "L" y una superficie de veintiún mil novecientos cuatro metros cuadrados. Linda: al Norte, con la parcela GSM 2b y vial de la urbanización que la separa de las parcelas EL-4; al Sur, con vial de la urbanización que la separa de las parcelas ST-1 y IA-2.2; al Este, con vial de la urbanización que la separa de la parcela SA-2, y al Oeste, con las parcelas GSM 2b y EL-3. Calificación urbanística: Uso pormenorizado: Gran superficie minorista. Área de Ordenanza: GSM. Edificabilidad: ocho mil cincuenta y ocho metros cuadrados. Aprovechamiento urbanístico asignado: diez mil cuatrocientas setenta y cinco unidades de aprovechamiento El propietario de esta parcela se encuentra obligado a contribuir a la conservación y mantenimiento de la urbanización correspondiente al Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" de Sevilla, conforme a los Estatutos reguladores de la Entidad Urbanística de Conservación. Cuota de participación en la EUC: siete enteros cincuenta y cuatro centésimas por ciento. Referencia catastral: 7170504TG3477S0001JE

TITULARIDAD

La finca descrita aparece inscrita:

A favor de la Entidad **NOU CENTER D'ARO, S.A.**, con C.I.F. número A17071879, por título de Compra, -en cuanto a: el pleno dominio de la totalidad de esta finca-, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 24 de Octubre de 2013, ante el Notario Don José María Florit De Carranza, según la inscripción 9ª, de fecha 27 de Enero de 2014, obrante al folio 62 del Tomo 2.087, Libro 524.

CARGAS

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 04/03/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 59 FECHA: 04/03/13

COMUNICACION:

del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio en la redacción dada por el Real Decreto Ley 3/2011, de 1 de Julio, se ha dado comunicación a la Comunidad Autónoma de Andalucía de la inscripción del Proyecto de Reparcelación del Sector

29 JUL. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

SUS-DMN-05-HIGUERON SUR-. Sevilla, 4 de Marzo de 2013.

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 26/06/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 59 FECHA: 26/06/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 2ª, de fecha 13/05/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 59 FECHA: 13/05/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 3ª, de fecha 05/06/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 59 FECHA: 05/06/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 4ª, de fecha 17/09/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 138.978,75 euros.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 60 FECHA: 17/09/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 5ª, de fecha 18/09/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 12.599,22 euros.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 61 FECHA: 18/09/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 6ª, de fecha 11/11/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 61 FECHA: 11/11/13

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 7ª, de fecha 11/11/2013. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 62 FECHA: 11/11/13

- **SERVIDUMBRE :**

SE CONSTITUYE SOBRE ESTA FINCA, COMO PREDIO SIRVIENTE y a favor de la finca 21.575 de este Registro, como predio dominante, **SERVIDUMBRE REAL DE APARCAMIENTO**, con los siguientes elementos esenciales: **DURACIÓN:** La servidumbre estará vigente en tanto en cuanto lo esté el contrato de arrendamiento existente sobre el predio dominante, finca registral 21.575, en favor de la Entidad **RESTAURANTES MCDONALDS S.A.**, todo ello según contrato de arrendamiento de solar, de fecha diecisiete de Septiembre de dos mil doce, posterior cesión por parte de **BOGARTS RETAIL, S.L.** a **BOGARTS RETAIL 15, S.L.U.**, de fecha treinta y uno de Enero de dos mil trece, y posterior elevación a público de dicho arrendamiento de solar, de fecha veintiuno de Marzo de dos mil trece. **PREDIO SIRVIENTE:** Esta finca. - **PREDIO DOMINANTE:** La parcela **GSM2b**, finca registral número 21.575, al folio 63 de este mismo Tomo y Libro. - **CONTENIDO Y EXTENSIÓN DE LA SERVIDUMBRE:** La servidumbre facultará al titular del predio dominante para el uso como aparcamiento de vehículos, y de paso de personas y vehículos, de la zona destinada a aparcamientos que existe en el predio sirviente, la cual tiene una extensión superficial aproximada de once mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuatro decímetros cuadrados y es la que aparece grafiada en rayado en el plano anexo que se ha incorporado a la escritura. Los linderos de la zona de aparcamientos son los siguientes, mirando al predio sirviente desde su linderos del Norte: frente, vial de la urbanización que

predio sirviente; izquierda, vial de la urbanización que separa al predio sirviente de la parcela SA-2; y derecha con las parcelas **GSM2b** y vial peatonal **EL-3**. Asimismo, la servidumbre facultará al titular del predio dominante para utilizar, para personas y

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



vehículos, los accesos al aparcamiento y las zonas de rodadura dispuestas en el mismo. En igual manera, el predio sirviente podrá hacer uso, como aparcamiento de vehículos, de la zona de aparcamiento existente, así como a utilizar, para personas y vehículos, los accesos y las zonas de rodadura dispuestas en el mismo. Los gastos derivados del mantenimiento, conservación y funcionamiento de la citada zona de aparcamientos, serán sufragados por el predio dominante en cuanto al nueve enteros noventa y siete centésimas por ciento de los mismos y por parte del predio sirviente en cuanto al noventa enteros tres centésimas por ciento. El uso de la servidumbre será gratuito, y podrá ser utilizado todos los días del año. El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar en modo alguno el uso de la servidumbre constituida, entendiéndose por menoscabo cualquier alteración que impida al titular del predio dominante el uso para el que está destinada la zona objeto de la misma. Por su parte el propietario del predio dominante hará un uso diligente y correcto de la servidumbre, de tal modo que ejercerá su derecho de la manera menos gravosa para el predio sirviente, y sin entorpecer el normal funcionamiento de las actividades que se lleven a cabo en el mismo. Según **ESCRITURA** otorgada en Sevilla, el veinticuatro de Octubre de dos mil trece, ante el Notario Don José María Florit de Carranza, número 1872 de protocolo, que causó la inscripción 8ª de fecha veinticuatro de Enero de dos mil catorce.

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 8ª, de fecha 24/01/2014. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 1,5 euros.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 62 FECHA: 24/01/14

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 9ª, de fecha 27/01/2014. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 100.687,5 euros.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 62 FECHA: 27/01/14

- **AFECCIÓN.** Que resulta de nota al margen de la inscripción 1ª, de fecha 28/05/2014. Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TOMO: 2.087 LIBRO: 524 FOLIO: 59 FECHA: 28/05/14

DOCUMENTOS RELATIVOS A LA FINCA PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO, VIGENTE EL ASIENTO DE PRESENTACION, AL CIERRE DEL LIBRO DIARIO DEL DIA ANTERIOR A LA FECHA DE EXPEDICION DE LA PRESENTE NOTA

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refiere al día de la fecha, antes de la apertura del Libro de Diario.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por **certificación del Registro** (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas, en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registrador, se reconoce

establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 3

COPIA DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA DE LA PARCELA GSM2 ENTRE

BOGARIS RETAIL 15 S.L.U. y NOU CENTER D'ARO, S.A.

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

29 JUL. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



José María Florit de Carranza
NOTARIO
Plaza Nueva 8 B - 2º
Teléf. 954 22 16 32-Fax 954 21 08 15
Sevilla (SEVILLA)

«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NÚMERO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES.

En SEVILLA, mi residencia, a veinticuatro de Octubre de dos mil trece.

Ante mí, **JOSE MARIA FLORIT DE CARRANZA**, Notario de esta Capital y del Ilustre Colegio de Andalucía.

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

DE UNA PARTE: **DON DIONISIO RAFAEL LOPEZ CANTE-LAR**, mayor de edad, soltero, economista, vecino de Sevilla, con domicilio a estos efectos en Isla de la Cartuja, Pabellón Monorrail, Avenida Charles Darwin, sin número, con D.N.I. número 28.744.548-E.

Y DON MANUEL ALFONSO MOYANO REYES, mayor de edad, casado, economista, vecino de Sevilla, con domicilio en Avenida de Charles Darwin, sin número, Pabellón Monorrail, con D.N.I. número 27.318.594-E.

DE OTRA: **DON MARC GOU CASTEYS**, mayor de edad, casado, empresario, con domicilio a estos efectos en Palamós (Girona), Poligono Industrial de Sant Joan de Palamós, calle A, números 33-34, con D.N.I.

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



número 40.527.016-G. -----

INTERVIENEN: -----

a) Los dos primeros comparecientes en nombre y representación, como apoderados mancomunados, de la entidad denominada "**BOGARIS RETAIL 15, S.L.U.**", (en adelante **BOGARIS**), de duración indefinida, de nacionalidad española, domiciliada en Sevilla, Pabellón Monorraíl, Isla de la Cartuja, Avenida de Charles Darwin, sin número; constituida mediante escritura otorgada en Sevilla, autorizada por el Notario de Sevilla Don José María Florit de Carranza, el día 20 de diciembre de 2.012, bajo el número 3.155 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de dicha Provincia, al tomo 5.630 General de Sociedades, folio 117, hoja SE-95.654, inscripción 1ª. -----

Tiene C.I.F. número B-90.041.534. -----

La actividad principal de la entidad es la adquisición, tenencia, arrendamiento, disfrute, administración, dirección, constitución de derechos, promoción, construcción y enajenación de bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana, incluyendo los de carácter comercial, industrial, logísticos, residencial y de ocio. -----

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en el acta autorizada por mí, en Sevilla, el día 14 de Febrero de 2.013, bajo el número 284 de protocolo, manifestando que no ha habido variación alguna al respecto desde su otorgamiento. -----

Actúan en virtud del poder conferido a su favor mediante escritura otorgada en Sevilla, el día 20 de diciembre de 2.012, ante mí, bajo el número 3.156 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de dicha Provincia, al tomo 5.630 General de Sociedades, folio 120, hoja SE-95.654, inscripción 2ª, estando facultados los apoderados mancomunadamente para este acto de compraventa. ----

Tengo a la vista copia autorizada de la mencionada escritura de poder, debidamente inscrita en el Registro Mercantil y tras examinarla considero bajo mi responsabilidad, que las facultades

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



representativas de los comparecientes con
suficientes para el acto o contrato a que este
instrumento de **COMPRAVENTA** se refiere, sin que
existan restricciones o limitaciones para este acto.

Me aseguran los comparecientes la plena vigencia
del poder con actúan, así como la íntegra
subsistencia de la entidad que representan. -----

b) Y el último compareciente interviene en nom-
bre y representación de la entidad mercantil denomi-
nada "**NOU CENTER D'ARO, S.A.**", de duración indefini-
da, de nacionalidad española, domiciliada en Palamós
(Girona), Polígono Industrial de Sant Joan de Pala-
mós, calle A, números 33-34, con C.I.F. número A-
17071879; constituida en escritura autorizada por el
Notario de Castell-Platja D'Aro Don Francisco Sali-
nas Frauca, el día 8 de agosto de 1983, número 538
de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de
Barcelona, tomo 7955, libro 7214 de la sección 2ª,
folio 24, hoja 91.578. Adaptados sus estatutos a Ley
de Sociedades Anónimas en escritura autorizada el
día 12 de mayo de 1992, por el Notario de Barcelona
Don Antonio Bosch Carrera, número 931 de protocolo,
inscrita en el indicado Registro Mercantil de Barce-
lona, al tomo 24388, folio 107, hoja número B-72344,



29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



inscripción 8ª. Trasladó su domicilio social al actual mediante escritura autorizada el día 1 de septiembre de 1999 por el Notario de Palamós Doña María Pilar Raneda Cuartero, bajo el número 2124 de protocolo, que causó la inscripción 2ª en el Registro Mercantil de Girona, al tomo 1450, folio 66, sección 8ª, hoja GI-24.356. -----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en el acta autorizada en Canet de Mar, el 5 de mayo de 2011, por el Notario don Miguel Roca Bermúdez de Castro, con el número 525 de protocolo, manifestando que no ha habido variación alguna al respecto desde su otorgamiento. -----

Actúa como representante persona física a los efectos del artículo 143 del Reglamento del Registro Mercantil de la entidad **"INMASGOU, S.A."**, que a su vez es Administrador Solidario de la entidad **"NOU**

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CENTER D'ARO, S.A." .-----

La entidad "**INMASGOU, S.A.**" fue nombrada para el cargo que ostenta, por plazo de cinco años por acuerdo de la Junta General de la entidad de fecha 19 de enero de 2009, protocolizado y elevado a público mediante escritura otorgada en Palamós, el día 20 de enero de 2009, ante el Notario de dicha ciudad Don Ramón Castelló Gorgues, bajo el número 62 de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Girona, al tomo 1450, folio 68, hoja GI-24356, inscripción 11ª, designándose en dicha escritura al compareciente como representante persona física para ejercer las funciones propias del cargo a los efectos el artículo 143 del Reglamento del Registro Mercantil, estando por tanto facultado el compareciente por razón de su cargo para este acto de compraventa. -----

Tengo a la vista copia autorizada de la mencionada escritura de nombramiento, debidamente inscrita en el Registro Mercantil y tras examinarla considero bajo mi responsabilidad, que las facultades representativas del compareciente son suficientes para el acto o contrato a que este instrumento de **COMPRAVENTA** se refiere, sin que

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



existan restricciones o limitaciones para este acto.

Me asegura el compareciente la plena vigencia de su cargo y facultades, así como la íntegra subsistencia de las entidades que representa. -----

Las circunstancias de la entidad INMASGOU, S.A. son las siguientes: De duración indefinida, de nacionalidad española, domiciliada en Pals, c/ Puig Rodó, s/n, Mas Gou; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada el día 19 de diciembre de 1990, por el Notario de Palamós Don Salvador Carballo Casado, número 1878 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Girona al tomo 77, folio 89, hoja número GI-1361, inscripción 1ª. Tiene C.I.F. número A-17282013. Aumento su capital social en escritura autorizada el día 25 de agosto de 1993, por el Notario de Palamós Don Salvador Carballo Casado, número 1048 de protocolo que causó la inscripción 2ª. Ampliado nuevamente su capital social en otra escritura de fusión y escisión total de sociedades autorizada el día 1 de octubre de 1998 por la Nota-

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



rio de Palamós, Doña María Pilar Raneda Cusato, número 1580 de protocolo y modificados sus estatutos mediante escritura de 5 de julio de 1999, ante la citada Notario señora Raneda, número 1068 de protocolo que causó la inscripción 5ª. -----

Los identifico por sus reseñados documentos de identidad, que me exhiben, y tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal y legitimación suficientes para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA**, y al efecto, -----

EXPONEN:

I. Que la entidad mercantil **BOGARIS**, es dueña, en pleno dominio y por el título que se dirá, de las siguientes fincas registrales: -----

a).- URBANA.- PARCELA DE TERRENO GSM2a, en término municipal de Sevilla, incluida en el ámbito denominado Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" del P.G.O.U. del municipio. Tiene forma de "L"; y una superficie de veintiún mil novecientos cuatro metros cuadrados. Linda: al Norte, con la parcela GSM2b y vial de la urbanización que la separa de las parcelas EL-4; al Sur, con vial de la urbanización que la separa de las parcelas ST-1 y IA-2.2; al Este, con vial de la urbanización que la separa de

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



29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



la parcela SA-2, y al Oeste, con las parcelas GSM2b y EL-3. -----

Calificación urbanística: Uso pormenorizado: Gran superficie minorista. -----

Área de Ordenanza: GSM. -----

Edificabilidad: ocho mil cincuenta y ocho metros cuadrados. Aprovechamiento urbanístico asignado: diez mil cuatrocientas setenta y cinco unidades de aprovechamiento. -----

El propietario de esta parcela se encuentra obligado a contribuir a la conservación y mantenimiento de la urbanización correspondiente al Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur"; de Sevilla, conforme a los Estatutos reguladores de la Entidad Urbanística de Conservación. -----

Cuota de participación en la EUC: siete enteros cincuenta y cuatro centésimas por ciento. -----

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad número trece de Sevilla, al folio 59 del tomo 2.087, libro 524, finca número 21.574, inscripción 2ª. -----

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



TITULO.- Inscrita a favor de la entidad **BOGARIS**
RETAIL 15, S.L.U., con C.I.F. número B-90.041.534,
por título de aportación - en cuanto al pleno
dominio de la totalidad de esta finca en virtud de
escritura otorgada en Sevilla, el 21 de Marzo de
2.013, ante mí, según la inscripción 2ª de fecha 13
de Mayo de 2.013, obrante al folio 59 del tomo
2.087, libro 524. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- 7170504TG3477S0001JE. ---

Se incorpora a esta matriz certificación
catastral telemática de la finca descrita de la cual
resulta la referencia catastral de la finca
descrita. -----

Manifiestan los comparecientes que dada su
reciente creación no se ha recibido todavía Impuesto
de Bienes Inmuebles del ejercicio 2.013. -----

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Manifiesta **BOGARIS** que
parte de la finca se encuentra arrendada a la
entidad **EURO DEPOT ESPAÑA, S.A.U.**, que cuenta con
C.I.F. N° A-62.018.064, en virtud del contrato de
arrendamiento de solar de fecha 12 de Noviembre de
2.010, y sus posteriores adendas de fechas 25 de
Abril de 2.012 y 1 de Agosto de 2.013; habiendo
renunciado la parte arrendataria en dicho contrato



29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



de arrendamiento de solar en su Estipulación Decimonovena al derecho de adquisición preferente en cualquier supuesto de transmisión. -----

CARGAS Y LIMITACIONES.- La finca se encuentra gravada con las cargas y afecciones que constan en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad que tengo a la vista, leo a los comparecientes e incorporo a esta matriz, aseverando yo, el Notario, que dicha información registral obtenida con fecha 22 de octubre de 2.013, es coincidente con lo anteriormente expuesto, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes y ratifican en este acto. -----

Mediante escritura otorgada ante mí, en el día de hoy, con el número anterior de protocolo, que la parte compradora declara conocer y que se da aquí por totalmente reproducida, la entidad BOGARIS RETAIL 15, S.L.U. ha constituido sobre la finca anteriormente descrita como predio sirviente y a favor de la finca que a continuación se describe

29 JUL. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia P.D.
como predio dominante, servidumbre de El Paso y
aparcamiento. -----

Hace constar la parte vendedora que las hipotecas a favor de la entidad CAIXABANK, S.A., que constan en la nota simple incorporada a esta matriz antes expresada, han sido canceladas mediante escritura otorgada hoy, ante mí. -----

b).- URBANA.- PARCELA DE TERRENO GSM2b en el término municipal de Sevilla, incluida en el ámbito denominado Plan Parcial Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur" del P.G.O.U. del municipio. Tiene forma rectangular y una superficie de MIL SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. Linda: al Norte, con vial de la urbanización que la separa de las parcelas EL-4; al Sur, con la parcela GSM2a; al Este, con la parcela GSM2a, y al Oeste, con la parcela EL-3. -----

Calificación urbanística: uso pormenorizado: Gran superficie minorista. -----

Área de Ordenanza: GSM. -----

Edificabilidad: quinientos metros cuadrados techo. Aprovechamiento urbanístico asignado: seiscientos cincuenta unidades de aprovechamiento. -

El propietario de esta parcela se encuentra

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



29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



obligado a contribuir a la conservación y mantenimiento de la urbanización correspondiente al Sector SUS-DMN-05 "Higuerón Sur"; de Sevilla, conforme a los Estatutos Reguladores de la Entidad Urbanística de Conservación. -----

Cuota de participación en la EUC: cero enteros y cuarenta y siete centésimas por ciento. -----

INSCRIPCIÓN.- Registro de la Propiedad número trece de Sevilla, al folio 63 del tomo 2.087, libro 524, finca número 21.575, inscripción 2ª. -----

TITULO.- Inscrita a favor de la entidad BOGARIS RETAIL 15, S.L.U., con C.I.F. número B-90.041.534, por título de aportación - en cuanto al pleno dominio de la totalidad de esta finca en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 21 de Marzo de 2.013, ante mí, según la inscripción 2ª de fecha 13 de Mayo de 2.013, obrante al folio 63 del tomo 2.087, libro 524. -----

REFERENCIA CATASTRAL.-7170503TG3477S0001IE. -----

Se incorpora a esta matriz certificación

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



catastral telemática de la finca descrita de la cual resulta la referencia catastral de la finca descrita. -----

Manifiestan los comparecientes que dada su reciente creación no se ha recibido todavía Impuesto de Bienes Inmuebles del ejercicio 2.013. -----

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Manifiesta **BOGARIS** que la finca se encuentra arrendada a la entidad **RESTAURANTES MCDONALDS S.A.**, que cuenta con C.I.F. N° A-28.586.097, en virtud del contrato de arrendamiento de solar de fecha 17 de Septiembre de 2.012, posterior cesión por parte de **BOGARIS RETAIL, S.L.** a **BOGARIS RETAIL 15, S.L.U.** de fecha 31 de Enero de 2.013 y posterior elevación a público de dicho arrendamiento de solar de fecha 21 de Marzo de 2.013; habiendo renunciado la parte arrendataria en dicho contrato de arrendamiento de solar en su Estipulación Decimonovena al derecho de adquisición preferente en cualquier supuesto de transmisión. --

CARGAS Y LIMITACIONES.- La finca se encuentra gravada con las cargas y afecciones que constan en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad que tengo a la vista, leo a los comparecientes e incorporo a esta matriz, aseverando



29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



yo, el Notario, que dicha información registral obtenida con fecha 22 de octubre de 2.013, es coincidente con lo anteriormente expuesto, lo que se ha hecho saber con carácter previo a los otorgantes y ratifican en este acto. -----

Como anteriormente se ha indicado, mediante escritura otorgada ante mí, en el día de hoy, con el número anterior de protocolo, que la parte compradora declara conocer y que se da aquí por totalmente reproducida, la entidad BOGARIS RETAIL 15, S.L.U. ha constituido sobre la finca descrita bajo la letra a).- como predio sirviente y a favor de la finca antes descrita bajo la letra b).- como predio dominante, servidumbre de paso y aparcamiento. -----

Hace constar la parte vendedora que las hipotecas a favor de la entidad CAIXABANK, S.A., que constan en la nota simple incorporada a esta matriz antes expresada, han sido canceladas mediante escritura otorgada hoy, ante mí. -----

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Advierto a los comparecientes, yo, el Notario,
de la posible existencia de discordancias entre
dicha información registral y los Libros del
Registro, al no haberse producido el acceso
telemático a éstos en el momento de esta
autorización. -----

Manifiesta la entidad vendedora, en la repre-
sentación con que interviene, que la descripción de
las fincas anteriormente consignadas, coincidentes
con las que resultan del Registro de la Propiedad,
son las que se corresponden con la realidad física
de las mismas. -----

II.- A instancia Municipal se está tramitando
la Modificación Puntual 1 del Plan Parcial del Sec-
tor SUS DMN- 05 "Higuerón Sur", mediante la cual se
están unificando en una las dos parcelas iniciales
de Equipamiento Deportivo y ajustando las edificabi-
lidades entre las parcelas resultantes del sector
conforme al siguiente detalle: -----

Parcela SA2, uso servicios avanzados: 17.270
metros cuadrados de techo - 14.679,50 unidades de
aprovechamiento. -----

Parcela ST3, uso terciario, antes parcela
GSM2b: 500 metros cuadrados de techo - 500 unidades



29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



de aprovechamiento. -----

Parcela ST4, uso terciario: 875 metros cuadrados de techo - 875 unidades de aprovechamiento. ----

Parcela GSM2, uso gran superficie comercial: 7.500 metros cuadrados de techo - 9.750 unidades de aprovechamiento. -----

III.- Que es voluntad de la entidad **"NOU CENTER D'ARO, S.A."** comprar las fincas que se describen en el Expositivo I anterior, y subrogarse en la condición de arrendador, así como en los demás derechos y obligaciones vinculados al objeto de esta venta. ---

Por ello la entidad **"NOU CENTER D'ARO, S.A."** ha examinado y conoce el contenido íntegro de los contratos de arrendamiento de solar, sus anexos y adendas, así como sus circunstancias más relevantes.

La compañía **"NOU CENTER D'ARO, S.A."** ha realizado a su entera satisfacción un ejercicio de revisión legal (incluyendo la física, urbanística, registral, catastral y fiscal), financiera y técnica de las fincas objeto de la presente compraventa. ---

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



IV.- Y expuesto lo que antecede, los comparecientes, según intervienen, llevan a cabo esta escritura de **COMPRAVENTA** con sujeción a las siguientes, -----

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. La entidad mercantil **BOGARIS RETAIL 15, S.L.U.**, representada en la forma dicha, **vende y transmite** el pleno dominio de la fincas números 21.574 y 21.575, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad número 13 de Sevilla (en adelante **LAS FINCAS**), con todos sus derechos y anejos, **con 7.500 metros cuadrados** y 500 metros cuadrados de edificabilidad respectivamente, conforme a lo descrito en el Expositivo II anterior, al corriente en el pago de contribuciones, tasas e impuestos, como cuerpo cierto, libres de cargas hipotecarias y/o cualquier tipo de gravámenes, a excepción de las urbanísticas y las afecciones fiscales, todas recogidas en las notas simples adjuntas, así como los arrendamientos descritos, a la entidad mercantil **"NOU CENTER D'ARO, S.A."**, que las **acepta y compra**, representada según se expresa. -----

Como consecuencia de lo anterior, **BOGARIS** cede en este acto a **"NOU CENTER D'ARO, S.A."**, todos los

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



derechos y obligaciones que como arrendador de los citados contratos de arrendamiento de solar recaen sobre **LAS FINCAS**, y que ostenta frente a las arrendatarias, **EURO DEPOT ESPAÑA, S.A.U.** y **RESTAURANTES MCDONALDS, S.A.**, respectivamente, siendo expresamente asumidos los mismos por parte de **"NOU CENTER D'ARO, S.A."**.

SEGUNDA. El precio total de esta transmisión asciende a

que más su I.V.A. correspondiente, que asciende a

hacen un total de

que se hacen efectivos en este acto, mediante la entrega de un cheque bancario nominativo a favor de **BOGARIS RETAIL 15, S.L.U.**, fotocopia del cual, concordante con su original, dejo unida a esta matriz, manifestando la Parte Compradora que la cuenta con cargo a la cual se libraron los fondos para emitir

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- PLANOS

29 JUL. 2016

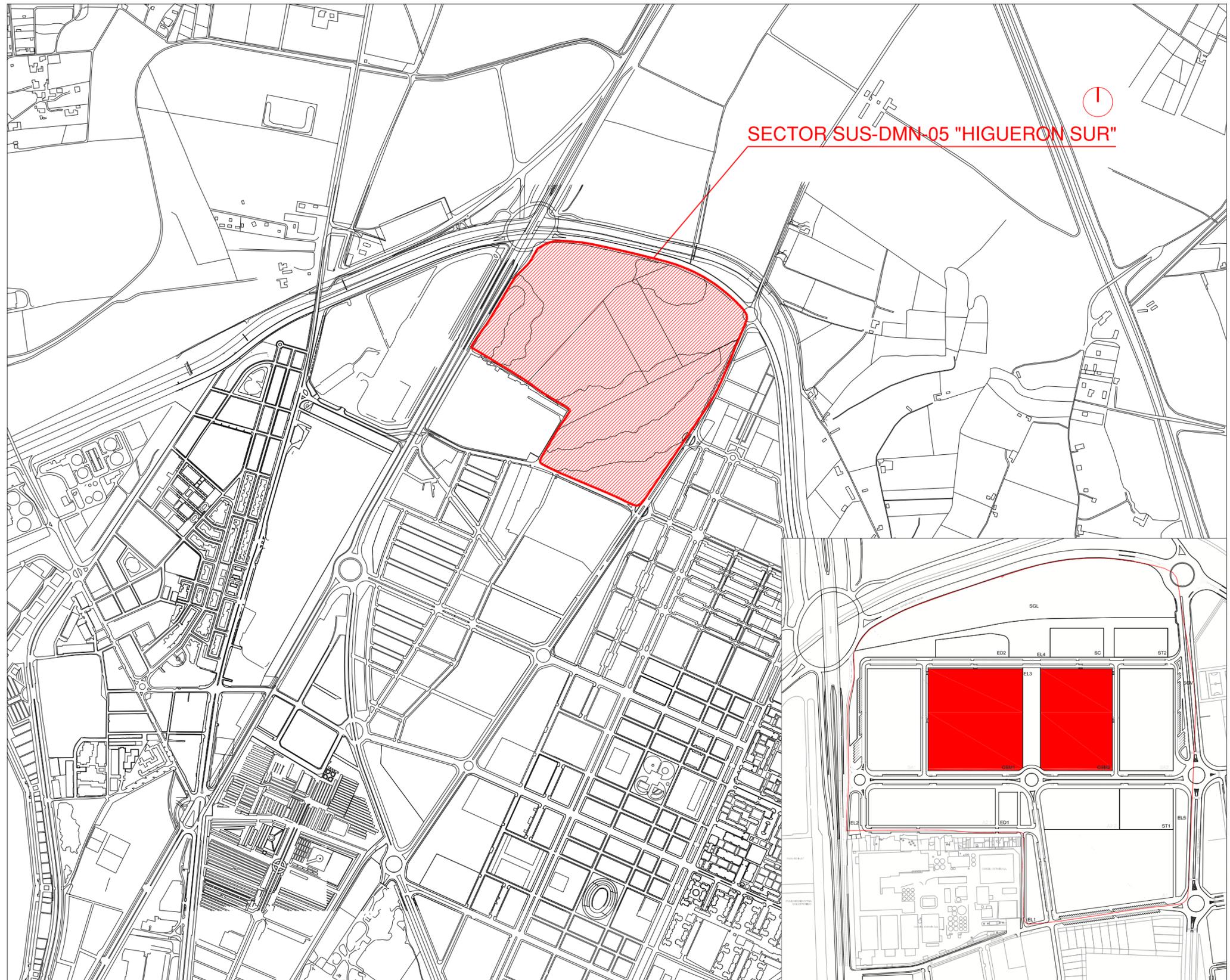
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



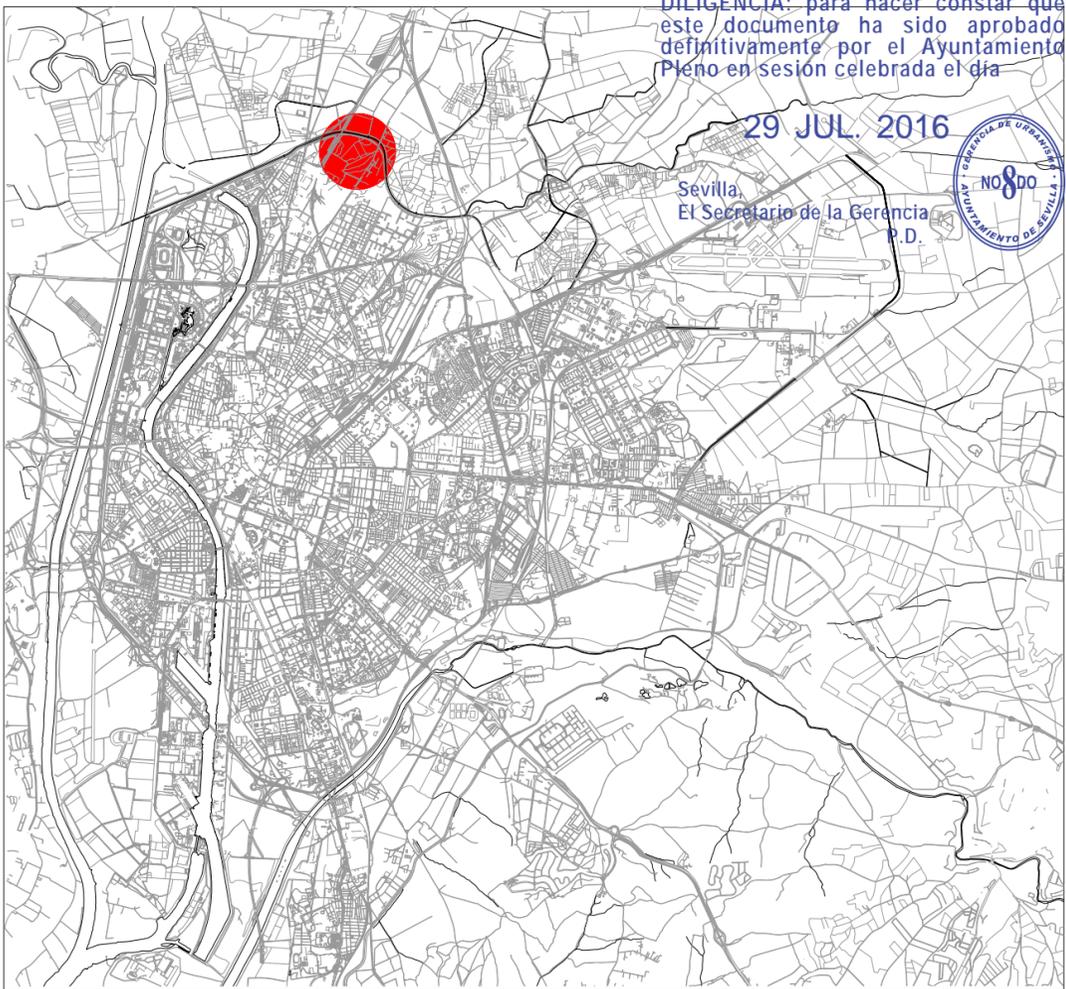
• PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01	SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO	1/10.000
I-02	USOS PORMENORIZADOS. PLAN PARCIA	1/2.000
I-03	USOS PORMENORIZADOS. ESTUDIO DE DETALE	1/2.000
I-03	PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES Parcelas GSM1 y GSM2. ESTUDIO DE DETALLE	1/2.000



SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERON SUR"



SEVILLA. área metropolitana 1 : 100.000

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS GSM1 Y GSM2 . SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PLANO :
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

FECHA:
MARZO 2016

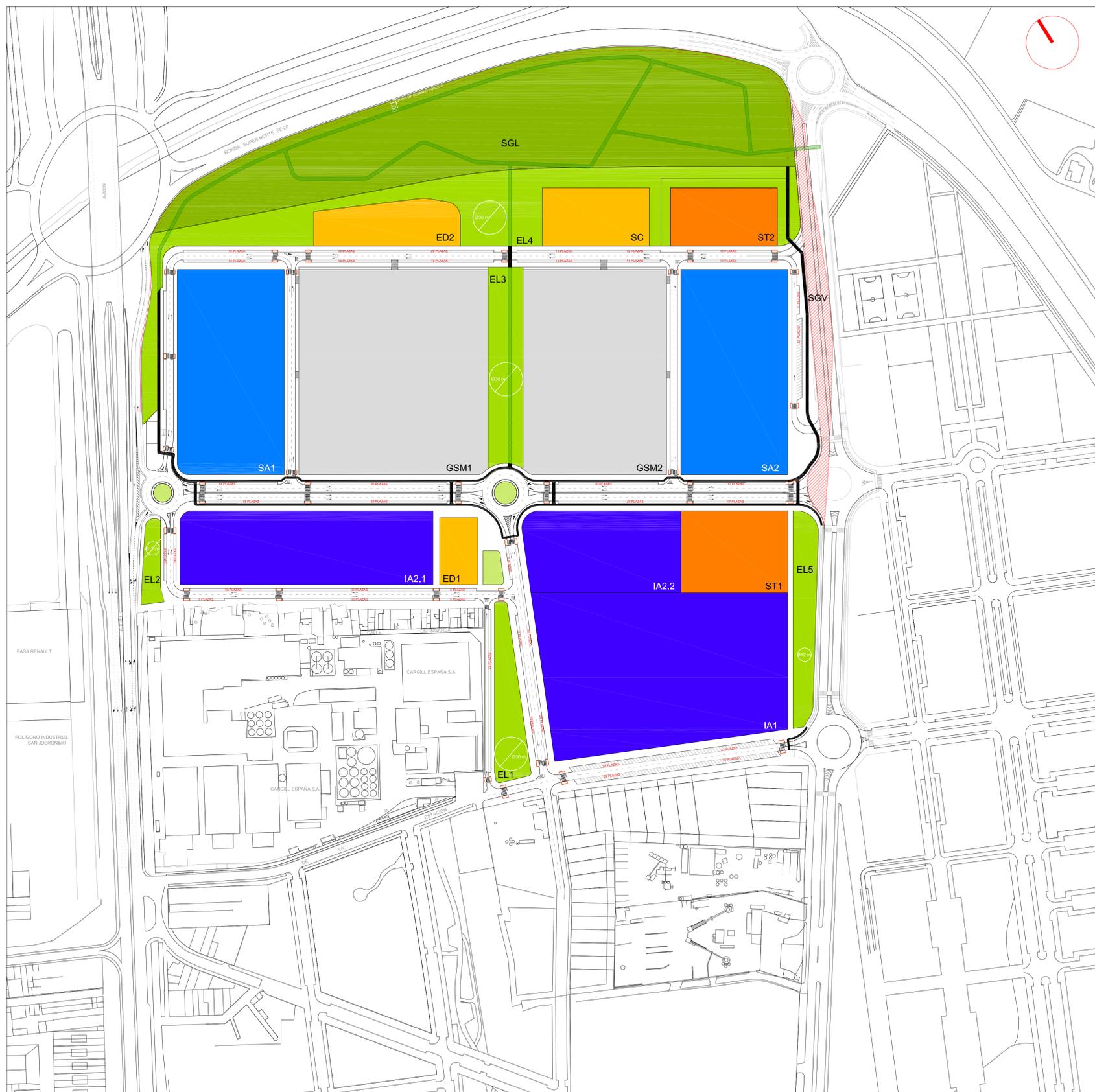
PROMOTOR:
HIGUERÓN DE SEVILLA, S.L.U.

ESCALA:
1 : 10.000

SUMA
arquitectos

ARQUITECTA
Alicia
Alicia Gómez del Castillo Reguera

PLANO Nº
1.01



SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR			
	SUPERFICIE m ² suelo	EDIFICABILIDAD m ² techo	ALTURA nº plantas
SS GG			
SS GG VIARIO	SGV	3.479 m ²	
SS GG E. LIBRES	SGL	46.480 m ²	
TOTAL SS GG		49.959 m²	

SS LOCALES			
EL1	3.586 m ²		
EL2	1.197 m ²		
EL3	5.600 m ²		
EL4	18.494 m ²		
EL5	3.812 m ²		
ESPACIOS VERDES	32.689 m²		
DEPORTIVO	ED1	2.031 m ²	
	ED2	4.940 m ²	
SOCIAL-CULTURAL	SC	5.000 m ²	
SIPS		11.971 m²	
VIARIO		65.316 m ²	
TOTAL SS LOCALES		109.976 m²	

PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS AL VIARIO 738 Plazas

USOS LUCRATIVOS			
IA1	30.220 m ²	38.580 m ²	baja+6
IA2.1	14.949 m ²	16.065 m ²	baja+2
IA2.2	10.192 m ²	10.940 m ²	baja+2
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	55.361 m²	65.585 m²	
SA1	17.641 m ²	17.230 m ²	baja+4
SA2	17.663 m ²	17.270 m ²	baja+4
SERVICIOS AVANZADOS	35.304 m²	34.500 m²	
ST1	7.045 m ²	23.212 m ²	baja+11
ST2	5.000 m ²	2.000 m ²	baja+1
SERVICIOS TERCIARIOS	12.045 m²	25.212 m²	
GSM1	31.177 m ²	12.750 m ²	baja+2
GSM2	23.654 m ²	9.308 m ²	baja+2
GRAN SUP. MINORISTA	54.831 m ²	22.058 m ²	
TOTAL USOS LUCRATIVOS	157.541 m²	147.355 m²	

AMBITO SUS-DMN-05 "HIGUERON SUR"	
VIARIO	
CARRIL-BICI	
SENDA-BICI	
SS GG	
SS GG E. LIBRES	
SS GG VIARIO	
SS LOCALES	
ESPACIOS VERDES	
ZONAS AJARDINADAS (reserva de viario)	
SIPS	
DEPORTIVO	
SOCIAL-CULTURAL	
USOS LUCRATIVOS	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	
SERVICIOS AVANZADOS	
SERVICIOS TERCIARIOS	
GRAN SUP. MINORISTA	

DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SUS-DMN-05
"HIGUERÓN SUR" SEVILLA

0.01

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA FECHA
USOS PORMENORIZADOS 1 : 2.000 FEBRERO 2012

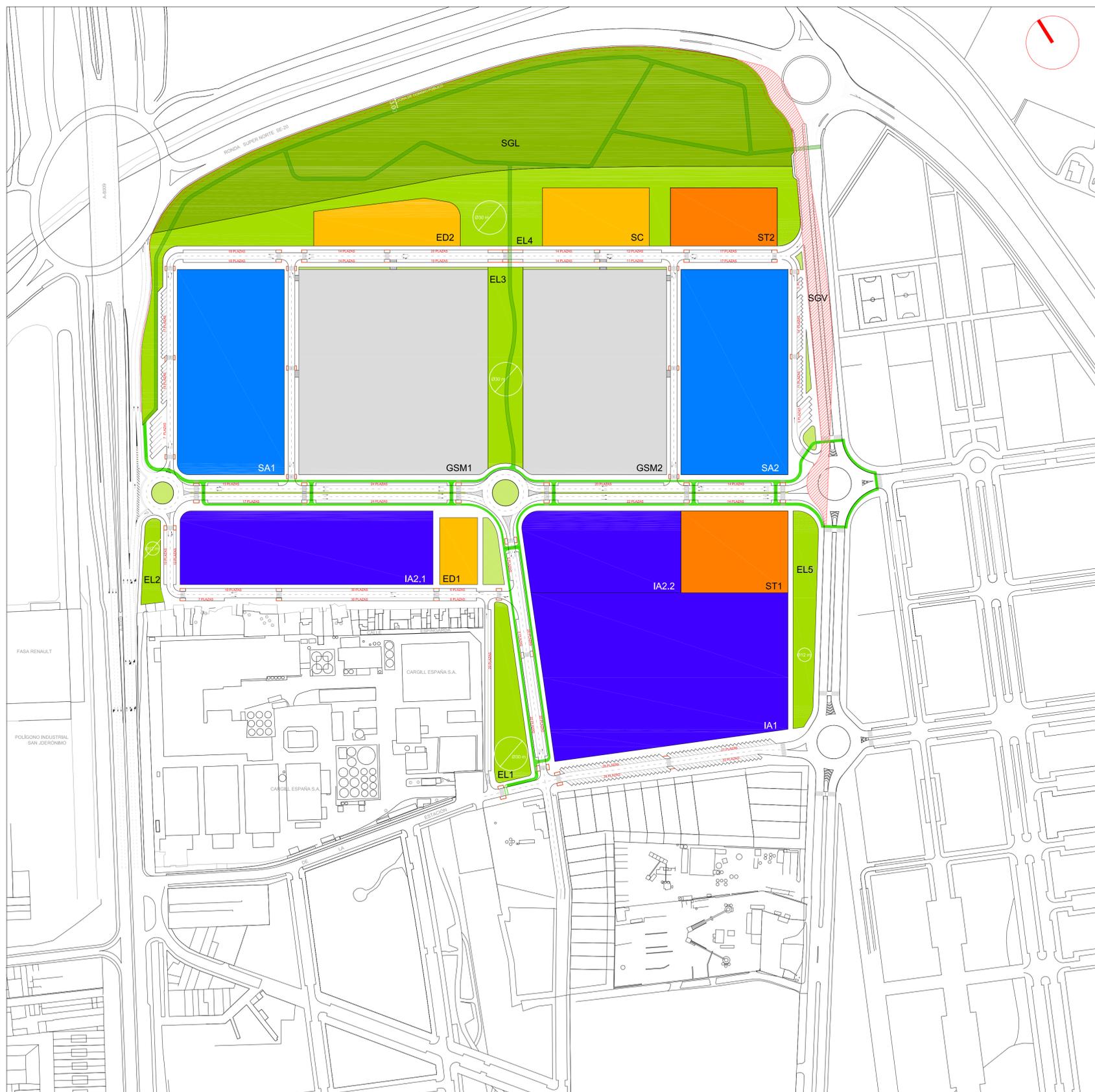
PROMOTOR: NO3DO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA AGENTE URBANIZADOR: bogaris Retail

SUMA arquitectos Héctor Domínguez Quintana Alicia Gómez del Castillo Reguera

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS GSM1 Y GSM2 . SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PLANO: USOS PORMENORIZADOS PLAN PARCIAL FECHA: MARZO 2016
PROMOTOR: HIGUERÓN DE SEVILLA, S.L.U. ESCALA: 1 : 1000

SUMA arquitectos ARCHITECTA: Alicia Gómez del Castillo Reguera PLANO Nº: 1.02



SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR			
	SUPERFICIE m ² suelo	EDIFICABILIDAD m ² techo	ALTURA nº plantas
SS GG			
SS GG VIARIO	SGV	3.479 m ²	
SS GG E. LIBRES	SGL	46.480 m ²	
TOTAL SS GG		49.959 m²	

SS LOCALES			
	EL1	3.586 m ²	
	EL2	1.197 m ²	
	EL3	5.600 m ²	
	EL4	18.494 m ²	
	EL5	3.812 m ²	
ESPACIOS VERDES		32.689 m²	
	DEPORTIVO ED1	2.031 m ²	
	ED2	4.940 m ²	
	SOCIAL-CULTURAL SC	5.000 m ²	
SIPS		11.971 m²	
	VIARIO	65.316 m ²	
TOTAL SS LOCALES		109.976 m²	

PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS AL VIARIO 738 Plazas

USOS LUCRATIVOS			
	IA1	30.220 m ²	38.580 m ² baja+6
	IA2.1	14.949 m ²	16.065 m ² baja+2
	IA2.2	10.192 m ²	10.940 m ² baja+2
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO		55.361 m²	65.585 m²
	SA1	17.641 m ²	17.230 m ² baja+4
	SA2	17.663 m ²	17.270 m ² baja+4
SERVICIOS AVANZADOS		35.304 m²	34.500 m²
	ST1	7.045 m ²	23.212 m ² baja+11
	ST2	5.000 m ²	2.000 m ² baja+1
SERVICIOS TERCIARIOS		12.045 m²	25.212 m²
	GSM1	31.177 m ²	13.500 m ² baja+2
	GSM2	23.654 m ²	8.558 m ² baja+2
GRAN SUP. MINORISTA		54.831 m²	22.058 m²
TOTAL USOS LUCRATIVOS		157.541 m²	147.355 m²

AMBITO SUS-DMN-05 "HIGUERON SUR"	
VIARIO	
CARRIL-BICI	
SENDA-BICI	
SS GG	
SS GG E. LIBRES	
SS GG VIARIO	
SS LOCALES	
ESPACIOS VERDES	
ZONAS AJARDINADAS (reserva de viario)	
SIPS	
DEPORTIVO	
SOCIAL-CULTURAL	
USOS LUCRATIVOS	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	
SERVICIOS AVANZADOS	
SERVICIOS TERCIARIOS	
GRAN SUP. MINORISTA	

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS GSM1 Y GSM2 SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PLANO DE ORDENACIÓN
PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA.
USOS PORMENORIZADOS
ESCALA 1 : 2.000 FECHA JUNIO 2012

0.01

PROMOTOR



MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS GSM1 Y GSM2 . SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PLANO: USOS PORMENORIZADOS ESTUDIO DE DETALLE ESCALA: 1 : 2000 FECHA: MARZO 2016 PROMOTOR: HIGUERÓN DE SEVILLA, S.L.U. ARQUITECTA: Alicia Gómez del Castillo Reguera



1.03

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PARCELA	USO	Superficie Parcela	Parcela mínima	Frente mínimo	Agregación/Segregación	Posición	Ocupación	Volumen (altura máxima)	Edificabilidad
GSM1	Gran superficie minorista	31.177 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de movimiento de la edificación.	Tres (3) plantas Veinticinco (25) metros	13.500 m ² t
GSM2	GSM2a	21.904 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de movimiento de la edificación.	Tres (3) plantas Veinticinco (25) metros	8.058 m ² t
	GSM2b	1.750 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de movimiento de la edificación.	Tres (3) plantas Veinticinco (25) metros	500 m ² t
TOTAL									22.058 m ² t

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS GSM1 Y GSM2 SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PLANO DE ORDENACIÓN

PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES
PARCELAS GSM1 Y GSM2

0.01

ESCALA
1 : 2.000

FECHA
JUNIO 2012

PROMOTOR



SUMA
arquitectos

[Signature]
Héctor Domínguez Quintana

[Signature]
Alicia Gómez del Castillo Reguera

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS GSM1 Y GSM2 . SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PLANO :
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES PARCELAS GSM1 Y GSM2
ESTUDIO DE DETALLE

FECHA:
MARZO 2016

PROMOTOR:
HIGUERÓN DE SEVILLA, S.L.U.

ESCALA:

1 : 2000

SUMA
arquitectos

ARQUITECTA
[Signature]
Alicia Gómez del Castillo Reguera

PLANO Nº
1.04

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



• **PLANOS**

PLANOS DE ORDENACIÓN

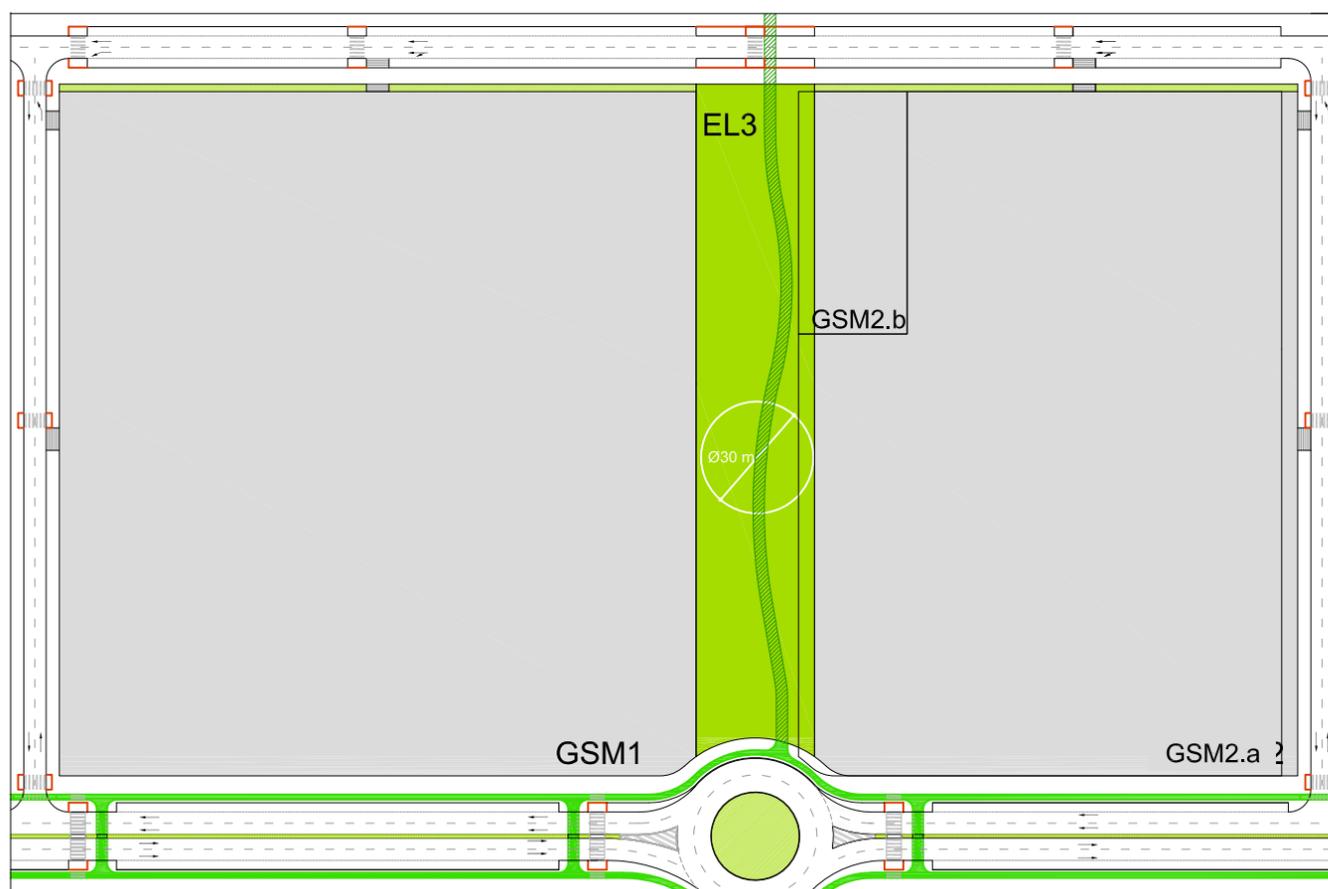
O-1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES.
Parcelas GSM1 y GSM2

1/2.000

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PARCELA	USO	Superficie Parcela	Parcela mínima	Frente mínimo	Agregación/Segregación	Posición	Ocupación	Volumen (altura máxima)	Edificabilidad
GSM1	Gran superficie minorista	31.177 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de movimiento de la edificación.	Tres (3) plantas Veinticinco (25) metros	13.735,81 m ² t
GSM2	GSM2a	21.904 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de movimiento de la edificación.	Tres (3) plantas Veinticinco (25) metros	7.822,19 m ² t
	GSM2b	1.750 m ²	1000m ²	10 m	Se permite	Separación a todos sus linderos: cinco (5) m	100% del área de movimiento de la edificación.	Tres (3) plantas Veinticinco (25) metros	500 m ² t
TOTAL									22.058 m ² t

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS GSM1 Y GSM2 . SECTOR SUS-DMN-05 "HIGUERÓN SUR". SEVILLA

PLANO :

PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES PARCELAS GSM1 Y GSM2

FECHA:

MARZO 2016

PROMOTOR:

HIGUERÓN DE SEVILLA, S.L.U.

ESCALA:

1 : 2000

SUMA
arquitectos

ARQUITECTA

Alicia Gómez del Castillo Reguera

PLANO Nº

0.01