

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN Y USO
DEL SUELO RÚSTICO, DE LOS POLÍGONOS 2 Y 3, Y LAS PARCELAS 12 Y 57
RESPECTIVAMENTE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DE LAS NAVAS DEL MARQUÉS, ÁVILA



FECHA: ABRIL DE 2022

LOCALIDAD: Las Navas del Marqués, Ávila

PROMOTOR: Javier Maganto Quirós

ARQUITECTO: Jorge Daniel González Soria

Colegiado Nº 289191, COADE, 6808, COACM

jdaniel.gonzalezsoria@gmail.com



ÍNDICE:

A. MEMORIA DESCRIPTIVA	2
A1. AGENTES: PROMOTOR Y REDACTOR	3
A2. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	4
A3. MARCO LEGAL	6
A4. INFORMES SECTORIALES	8
B. MEMORIA VINCULANTE	10
B1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	11
B2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.	12
B3. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.	12
3.1. INFORMACIÓN Y PLANOS DE CATASTRO	13
3.2. NORMATIVA APLICABLE	18
B4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.	19
C. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	20
1. PLANO GENERAL	20
2. ESCRITURA Y DOCUMENTOS VARIOS	21

A. MEMORIA DESCRIPTIVA

A1 AGENTES PARTICIPANTES

PROMOTOR.

La Modificación está promovida por la propietaria de las parcelas,

D. Javier Maganto Quirós

DNI 70799613R

Dirección: Colmenar 42 2º

Las Navas del Marqués

Ávila, 05230

TÉCNICO REDACTOR

Redacta el presente documento Jorge Daniel González Soria, arquitecto colegiada nº 289191 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, delegación Badajoz, y domicilio profesional en Vía Lusitana, 32, 3º C, 28025, Madrid, Tel: 680190366, Email: jdaniel.gonzalezsoria@gmail.com-

A2. OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente MODIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas de la localidad de "Las Navas del Marqués", propone el cambio de uso en la calificación de un sector del suelo rústico que ocupan el Polígono 2, Parcela 12, y del Polígono 3, Parcela 57, SAN ANTONIO, LAS NAVAS DEL MARQUES (ÁVILA) cuyos datos son:

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA ESTUDIADA

POLÍGONO 2, PARCELA 12

Referencia Catastral: 05168A002000120000TL
Superficie efectiva: 20.292 m²
Uso: Agrario.

POLÍGONO 3, PARCELA 57

Referencia Catastral: 05168A003000570000TO
Superficie efectiva: 50.900 m²
Uso: Agrario.

SECTOR OBJETO DEL CAMBIO DE USO:

Referencia Catastral: 05168A003000480000TQ
Superficie efectiva: 9.074 M2
Uso: Agrario.

EDIFICACIONES:

1)

Referencia Catastral: 05168A003000480000TQ

Superficie construida: 2.009 m2

Uso normativo: Agrario

Uso actual: Ganadero, ya prescrito.

2)

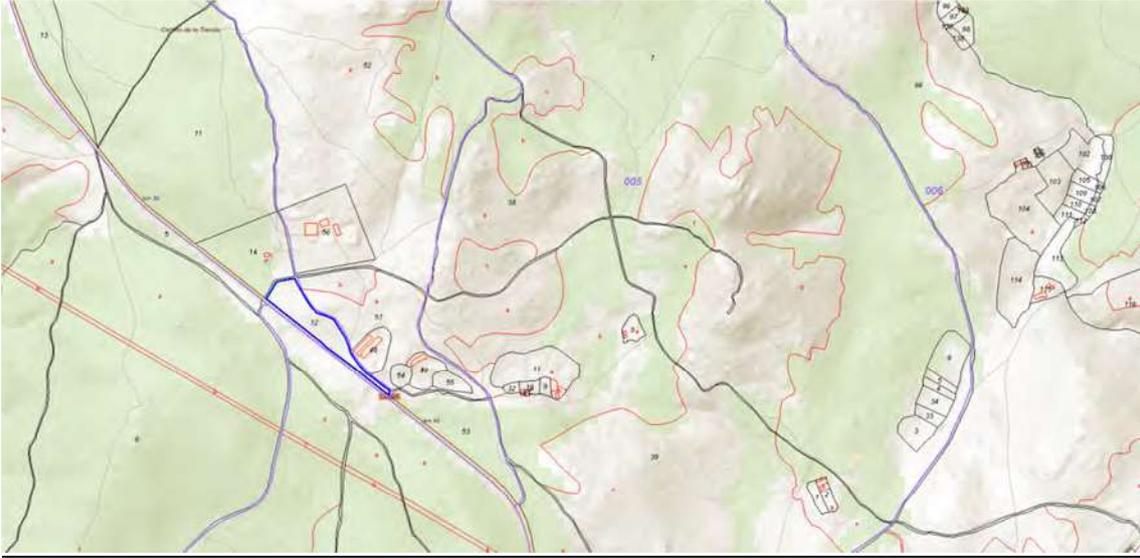
Referencia catastral: 05168A003000480001YW

Superficie construida: 136 M2

Uso normativo: Agrario

Uso actual: Ganadero, ya prescrito.

POLÍGONOS 2, PARCELA 12



POLÍGONO 3, PARCELA 57 Y DENTRO, ZONA EDIFICADA, PARCELA 43



A3. MARCO LEGAL

El régimen urbanístico aplicable para el término municipal de Las Navas del Marqués lo determinan las Normas Urbanísticas Municipales (NU) aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicadas con fecha 11 de julio de 2003 y sus numerosas modificaciones aprobadas posteriormente.

Deben cumplirse también las siguientes normativas de rango superior:

Legislación Autonómica:

.- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones incluidas en su versión vigente desde el 7 de julio de 2017.

.- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones incluidas en su versión vigente desde el 4 de abril de 2016.

.- Ley 4/2008, de 15 de septiembre de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

.- Orden FOM 1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística

1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, tras la entrada en vigor de la de

la Ley 4/2008, de medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

.- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley

13/2005, la Ley 14/2006, la Ley 3/2010 y la Ley 7/2014 entre otras.

.- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

. Legislación Estatal:

.- Real Decreto Legislativo 7/ 2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en lo referente a suelo rústico.

La presente Modificación se ajusta en cuanto a objeto, contenido y tramitación a lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los cambios propuestos a las NUM por esta Modificación tienen la consideración de modificación de dicho instrumento, no de revisión. En cumplimiento del Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

contiene los documentos que reflejan las determinaciones modificadas haciendo referencia a:

1. La justificación de la conveniencia de la modificación.
2. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
3. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en lo instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

A4. INFORMES SECTORIALES

1.- Conforme a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, se realiza el trámite de Evaluación Estratégica Simplificada, que se solicita a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental.

2.- Conforme al art. 5 de la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que dice textualmente:

Art. 5 Modificaciones de planeamiento:

Respecto a las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el art. 3, con las siguientes excepciones:

a) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

c) El informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo sólo es exigible cuando afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento)

d) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo."

En base a lo anterior, se prevé solicitar los siguientes informes:

.- Informe preceptivo al Servicio Territorial de Fomento, como órgano competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

.- Informe a la Diputación Provincial.

Respecto del resto de informes requerido en el Art. 3 no se prevé solicitarlos en base a lo marcado en el Art. 5 antes citado, en concreto:

.- El Informe de la Agencia de Protección Civil no se prevé solicitarlo ya que la presente Modificación no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por las administraciones competentes.

.- El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, no se prevé solicitarlo ya que la Presente Modificación no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

.- El Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo no se prevé solicitarlo ya que la presente Modificación no afecta a las zonas de servidumbre ni de policía del Dominio Público Hidráulico.

Los arroyos y embalses más cercanos se sitúan a más de 700 m del ámbito. La Modificación no establece determinaciones de ordenación detallada que hagan necesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

.- El Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente no se prevé solicitarlo puesto que la Modificación no afecta a vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos incluidos en la Red Natura 2000.

.- El Informe del Servicio Territorial de Fomento, tanto de la Demarcación de Carreteras del Estado como de la Comunidad Autónoma o de otros organismos competentes en materia de carreteras no se prevé solicitarlo puesto que la Modificación no afecta a ninguna carretera.

.- El Informe de la Delegación de Defensa no se prevé solicitarlo puesto que la presente Modificación no afecta a instalaciones de interés para la defensa nacional.

.- El Informe a la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento no se prevé solicitarlo porque la presente Modificación no afecta a tramos de líneas ferroviarias ni a elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio.

.- El Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, no se prevé solicitarlo porque la presente Modificación no afecta a aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas.

.- El Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, no se prevé solicitarlo porque la presente Modificación no afecta a terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general.

.- El informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura no se prevé solicitarlo porque la Modificación no afecta a bienes de interés cultural de titularidad del estado.

B. MEMORIA VINCULANTE

B1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Propuesta:

- Cambio de uso de un sector de las fincas rústicas sitadas más arriba, cuyo actual uso se califica como Agrario, a uso Ganadero. El sector objeto del siguiente estudio, se detalla en imagen adjunta.



El ámbito de la presente Modificación no afecta a las condiciones de ordenación general del Suelo Rústico, ni altera las condiciones del entorno respecto a los usos permitidos. Solo se circunscribe al cambio de uso de un sector de suelo rústico, actualmente destinado a uso agrario, al uso Ganadero que, de hecho, ya incorpora en la edificación existente a uso Ganadero, realizada en el año 2010, según consta en el Catastro, con las correspondientes referencias catastrales. Dicha edificación ya prescribió en su incompatibilidad de uso.

B2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La conveniencia de los cambios definidos en el apartado anterior se basa en los siguientes objetivos:

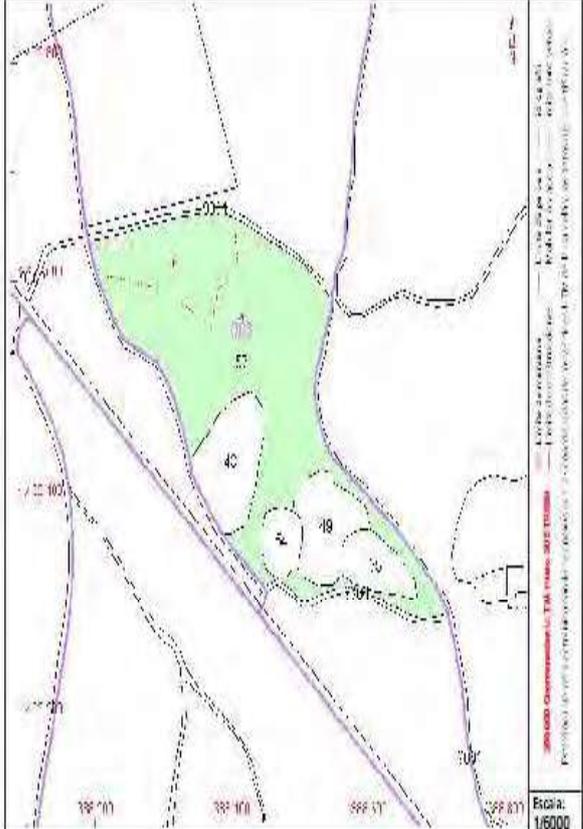
1. Cambiar el uso de una zona rústica sin ningún tipo de protección especial, con el objeto de legalizar, aunque esté prescrita, la edificación existente, dando así, coherencia a la relación Norma-uso real, posibilitando el proyecto y edificación de otros edificios para el uso ya puesto en práctica. Esto impedirá, que futuros equipamientos o edificaciones dentro de estas parcelas, estén en contradicción de uso aplicado.
2. Desbloquear el otorgamiento de licencias en las parcelas objeto de la Modificación, haciendo posible la ejecución de nuevas edificaciones, acordes a las ya existentes.
3. Dar seguridad urbanística y legal a las futuras intervenciones y transacciones a realizar tanto sobre las parcelas.

B3. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.

Tras la justificación pormenorizada de las determinaciones de planeamiento modificadas que se han desarrollado en los apartados anteriores, se presenta a continuación una relación identificando documentalmente de origen catastral, de todas las parcelas que se estudian.

Polígono 3, parcela 53.

Nota: la superficie reflejada es errónea, siendo la correcta de 5.900 m², según consta en documento siguiente.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA											
Localización: Polígono 3 Parcela 57 SAN ANTONIO. LAS NAVAS DEL MARQUES [ÁVILA]		Superficie gráfica: 63.429 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:											
Clase: RÚSTICO Uso principal: Agrario Superficie construida: Año construcción:													
Cultivo <table border="1"><thead><tr><th>Subparcela</th><th>Cultivo/aprovechamiento</th><th>Intensidad Productiva</th><th>Superficie m²</th></tr></thead><tbody><tr><td>a</td><td>PD Prados o praderas</td><td>02</td><td>50.354</td></tr><tr><td>b</td><td>MM Pinar moderable</td><td>03</td><td>13.075</td></tr></tbody></table>			Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²	a	PD Prados o praderas	02	50.354	b	MM Pinar moderable	03
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²										
a	PD Prados o praderas	02	50.354										
b	MM Pinar moderable	03	13.075										

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

Jueves, 7 de Abril de 2022



Montes de
Las Navas

Certificado Nº.: 23/2021

Clave: GGM

Don Javier Sastre Nieto, Consejero delegado del Consejo de Administración de Montes de Las Navas S.A.,

Visto el informe del director técnico con número 53/2021 respecto a la titularidad de la parcela con referencia catastral 05168A003000570000TO, que literalmente dice: "Se redacta el presente informe tras recibir solicitud de D. Javier Maganto Quirós, con DNI nº 70799613-R, en relación con la titularidad de una parcela, cuya inscripción en el registro del catastro es errónea.

La parcela, identificada con referencia catastral 05168A003000570000TO, y que se corresponde con el número 57 del Polígono 3, aparece en la ficha catastral con una superficie de 63.429 m², y titularidad de Montes de Las Navas SA, alegando el solicitante que ello no es correcto, siendo de su pertenencia, en los términos descritos en la escritura de compraventa a La Unión Resinera Española, la cual adjunta.

Informe técnico

Una vez estudiada la escritura presentada, los datos de inscripción catastral, y la documentación administrativa de la propiedad del Monte de Las Navas del Marqués, en la cual se enclava la parcela, se comprueba que existen varios errores en la descripción gráfica y propiedad de la parcela, siendo el principal titular de la misma D. Javier y D. Jesús Maganto Quirós, en virtud de las escrituras de compraventa de dicha parcela, si bien no es aplicable a la totalidad de la parcela 57, aunque sí a su mayor parte.

Según se desprende de las escrituras presentadas, los solicitantes adquirieron a La Unión Resinera Española, en el año 1995, una parcela segregada de la finca matriz perteneciente a esta entidad, con una superficie de 50.900 m² (5 hectáreas y 90 áreas), como resultado de segregar la actualmente definida como parcela 12 del Polígono 2, y buena parte de la parcela 57 del polígono 3, y que se conoce con el nombre local de "Finca de Matalacarrera".

El resultado de dicha compraventa y segregación se presenta en plano a escala 1:10.000, y coincide exactamente con los límites administrativos de propiedad en poder de Montes de Las Navas SA, por lo que se considera que existe un error en la titularidad y definición de los límites de la parcela en el catastro, debiendo redefinirse en los términos de la solicitud y el plano presentado, que coincide de manera precisa con los planos de propiedad del Monte de Las Navas del Marqués.

La finca se halla además, perfectamente cerrada en sus límites, de acuerdo con el plano presentado, por lo que no existen dudas sobre su replanteo. Se adjunta plano de propiedad de Montes de Las Navas, de la zona de Matalacarrera, en el que se aprecia la coincidencia de límites de la finca descrita, en la que los límites coinciden exactamente con los definidos en la escritura.

Por todo lo anteriormente descrito, **se informa de manera favorable a la solicitud, estando conformes con la documentación presentada por D. Javier Maganto Quirós, para la modificación catastral de la parcela 57 del polígono 3, en cuanto a titularidad y superficie, en los términos descritos en este informe.**

De lo cual se informa para que se dictamine la resolución más oportuna."

Por todo lo cual:

CERTIFICO

Verificación de autenticidad en www.montesdelasnavas.es
mediante CSV: 4DE4-F06E-6006-1E6D

Pág. 1 de 2 (Certificado 23/2021)

Plaza de la Villa, 1 05230 Las Navas del Marqués (Ávila). Tel. 918972000 y Fax: 918972120.



Que procede la modificación catastral de la parcela 57 del polígono 3, en cuanto a titularidad y superficie en los términos descritos anteriormente.

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º del Director general.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, expido la presente Certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Consejero Delegado, en Las Navas del Marqués, a 30 de diciembre de 2021.

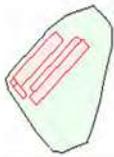
Vº Bº
Presidente

Fdo.: Javier Sastre Nieto

Director general,

Fdo.: Pedro Abati Gomez.

Polígono 3, parcela 48.

PARCELA CATASTRAL: 05168A00300048000048		
<p>Croquis</p> 	<p>Fotografía fachada</p> 	<p>Parcela construida sin división horizontal Polígono 3 Parcela 48 EL CANCHAL, LAS NAVAS DEL MARQUES (ÁVILA) 9.074 m²</p>
INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES		
05168A003000480000TQ Agrario 1.873 m ² 2010		
05168A003000480001YW Agrario 136 m ² 2010		

3.2. Resumen de Normativa vigente:

NORMATIVA APLICABLE

Las parcelas afectadas por el presente estudio, se encuadran en la clasificación de Suelo Rústico común (SRC) en correspondencia con el artículo 15-d, de la Ley 5/1999, correspondiente a urbanismo en Castilla y León. Se incluyen en esta categoría, los suelos que no requieren ninguna protección especial, pero que las normas consideran inadecuado para el desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones.

PUNTO 11.4 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

11.4 CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO:

11.4.1 Explotaciones Agrícolas y Ganaderas.

I Supuesto contemplado:

Construcción e instalaciones de obras relacionadas a la explotación agrícola, ganadera, cinegética o análoga.

II CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.

- a) La distancia mínima entre explotaciones ganaderas y los límites de suelos urbanos o urbanizables, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada en los artículos 4.11.2.1 y 4.11.2.2, de la presente Normativa.
- b) La parcela mínima será de 10.000 m², siempre que no proceda de segregación anterior a estas normas, siendo aplicable lo dispuesto en la Normativa, a las segregadas con posterioridad a la aprobación de las mismas.
- c) La finca o las fincas, quedarán legalmente ligadas a las correspondientes obras, edificaciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. La inscripción registral de esta afectación, deberá presentarse en el ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
- d) En todo caso, las construcciones cumplirán con las condiciones de aprovechamiento y edificación, especificado en el artículo 11.6 de las presentes normas.

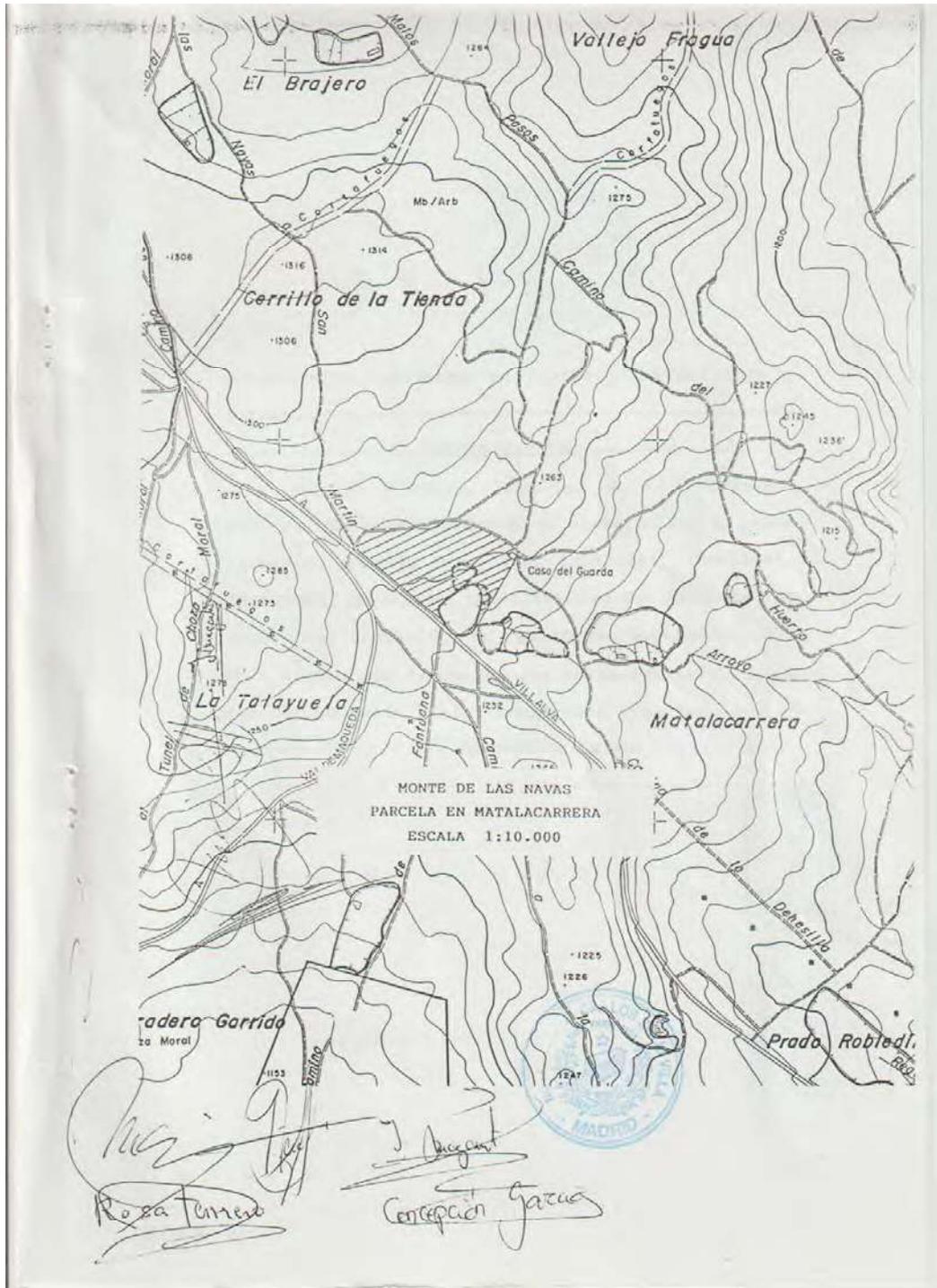
B4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.

Las parcelas afectadas por el presente estudio, se encuadran en la clasificación de Suelo Rústico común (SRC) en correspondencia con el artículo 15-d, de la Ley 5/1999, correspondiente a urbanismo en Castilla y León. Se incluyen en esta categoría, los suelos que no requieren ninguna protección especial, pero que las normas consideran inadecuado para el desarrollo urbano, conforme al último supuesto de los enumerados en el artículo 9.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones.

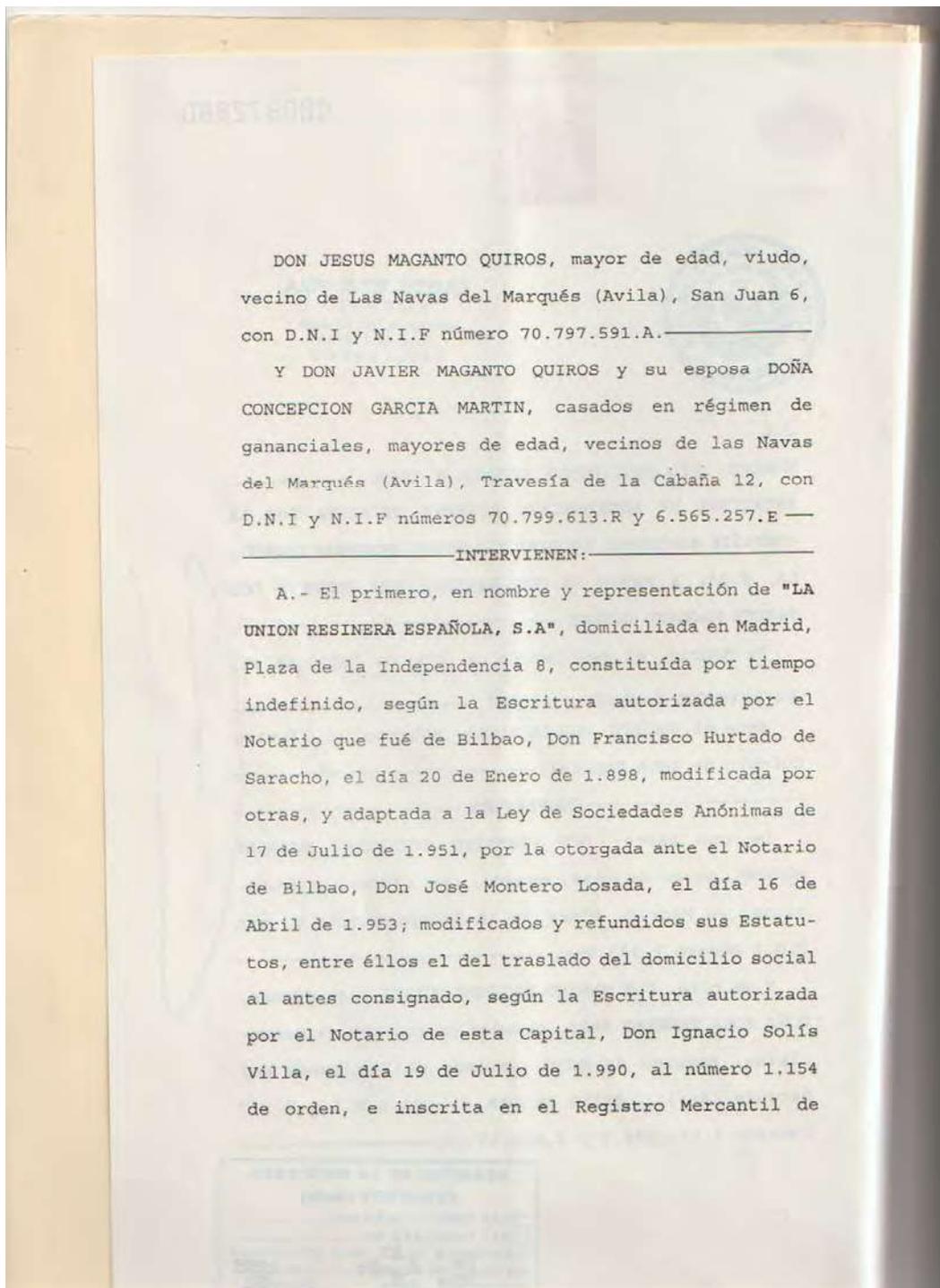
Las modificaciones afectan a la clasificación del suelo rústico, en cuanto a su uso normativo. Pero, dichas modificaciones se centran exclusivamente en una zona del área rústica, donde, además, existen las dos modalidades de uso: Agrícola y Ganadero, proponiendo pasar el presente, de Agrícola a Ganadero. Este hecho, no afecta al funcionamiento de la zona, ni a la morfología de los posibles edificios, o impacto sobre la naturaleza.

C. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

1 PLANO GENERAL



2 ESCRITURAS Y DOCUMENTOS VARIOS





Madrid, en unión de otra Escritura complementaria,
autorizada por el mismo Notario, el día 3 de Octubre
de 1.990, número 1.415 de orden, al tomo 416 general,
folio 1, hoja número M-8.061, inscripción 1ª y 2ª.-

Su C.I.F es el Número A-48007363.-----

Se halla facultado para este acto en virtud de
poder que le fué conferido en Escritura autorizada
ante el Notario de esta Capital, Don Ignacio Solís
Villa, el día 10 de Mayo de 1.979, con el número 657
de orden, que causó la inscripción 75ª, hoja 74,
folio 86 del tomo 446 general, libro 193 de la
Sección 3ª de Sociedades, y en la que se le facultó
para ejercitar, entre otras, las siguientes faculta-
des:-----

"..SEGUNDO.- Agrupar, segregar, agregar, dividir
inmuebles; hacer declaraciones de obra nueva, en
construcción o ya concluidas; divisiones horizonta-
les; deslindar y amojonar transigiendo diferencias
con los colindantes; promover expedientes de dominio
o actas para lograr la inmatriculación de las fincas

en el Registro o la modificación de su descripción...
otorgando y firmando los documentos necesarios,
incluso escrituras adicionales o de subsanación.—

..QUINTO.- Previo acuerdo del Consejo de Administra-
ción, comprar, vender y permutar bienes inmuebles,
constituir, reconocer y modificar hipotecas, censos
y servidumbres. —

.....". —

Todo lo anterior resulta de copia auténtica de la
relacionada Escritura de Poder que he tenido a la
vista, y en la que no hay nada que restrinja, modifi-
que o condicione lo inserto. —

Además, está especialmente facultado para este
otorgamiento, por acuerdo del Consejo de Administra-
ción de la Sociedad, según su reunión celebrada el
día 28 de Febrero de 1.995, lo que me acredita con
certificación suscrita por el aquí compareciente,
Señor Morales Moreno, en su calidad de Secretario,
con el Visto Bueno del Presidente, Don José María
Carballo Cotanda, cuyas firmas en dicha certificación
conozco y legitimo, me entrega y dejo protocolizada
a continuación de esta matriz. —

B.- Y los demás lo hacen en su propio nombre y
derecho. —



FE DE CONOCIMIENTO, JUICIO DE CAPACIDAD Y CALIFICACION.

Conozco al primer compareciente quien me asevera la subsistencia e ilimitación de la representación que ostenta, e identifico a los demás por sus reseñados Documentos y, según intervienen, les juzgo con la capacidad legal necesaria para formalizar la presente Escritura al principio calificada, a cuyo efecto

EXPONEN:

I.- Que "La Unión Resinera Española S.A", es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:—
Rústica denominada "ESTADO, ADMINISTRACION O MARQUESADO DE LAS NAVAS DEL MARQUES", en la vertiente meridional de la Sierra de Malagón, que forma parte del Sistema Central, con una superficie total de diez mil setecientas sesenta y una hectáreas, ochenta y siete áreas y cuarenta y ocho centiáreas, que comprende el término municipal de Las Navas del Marqués (Avila) y parte del de Valdemaqueda (Madrid), formada por el lote A), cuya descripción es como sigue:—

N 0858668

LOTE A) situado en el término municipal de Las Navas del Marqués y en el de Valdemaqueda. Linda: al NORTE, con los términos municipales de Villacastín, Navas de San Antonio, El Espinar y Peguerinos, pertenecientes los tres primeros a la Provincia de Segovia y a la de Avila el último; por el ESTE, con los de las Herreras, Santa María de la Alameda, Navalespino, Paradilla y Robledo de Chavela que pertenecen a la provincia de Madrid; por el SUR, con finca segregada hoy propiedad de "Sotei S.A" y el término municipal de San Bartolomé de Pinares (Avila); y por el OESTE, con los términos de Cebreros, Hoyo de Pinares, San Bartolomé de Pinares y Navalperal, correspondientes todos a la provincia de Avila.

Este LOTE A), tiene una superficie de diez mil setecientos sesenta y una hectáreas, ochenta y siete áreas y cuarenta y ocho centiáreas de las que siete mil doscientas cuarenta y cinco hectáreas, cincuenta y ocho áreas y ochenta y cuatro centiáreas pertenecen a Las Navas del Marqués y tres mil quinientas dieciséis hectáreas veintiocho áreas y sesenta y cuatro centiáreas a Valdemaqueda.

TITULO.- El de compra a los Excmos Sres Doña



Angeles María del Dulce Nombre, Don Fernando María,
Don Carlos María y Doña María del Carmen Constantino-
pla Fernández de Córdoba y Pérez Barradas y Don Luis
Fernández de Córdoba y Salabert, según la Escritura
autorizada por el Notario que lo fué de esta Capital,
Don Modesto García Conde Caballero, el día 2 de Junio
de 1.906.-----

INSCRIPCIÓN.- Lo está en el Registro de la Propie-
dad de Cebreros, al tomo 196, folio 218 vuelto, finca
número 1.054, en cuanto al término de Las Navas del
Marqués, y en el Registro de la Propiedad número uno
de los de San Lorenzo de El Escorial, al tomo 13, hoy
23, folios 172 y 176 vuelto, finca número 78, en
cuanto al término de Valdemaqueda.-----

CARGAS.- Está libre de toda clase de carga o
gravámen, según asegura el representante de su
propietaria.-----

No se ha obtenido la información registral sobre
descripción, titularidad y cargas, por renunciar los
adquirentes quienes alegan razón de urgencia.-----

Advierto a los otorgantes del funcionamiento de la prioridad registral, y de los limitados efectos del sistema establecido por el R.D 2.537/94, de 29 de Diciembre.

SITUACION ARRENDATICIA.- Manifiesta el representante de su propietaria, y así lo reconocen los adquirentes, que la finca objeto de venta, no ha estado durante los últimos seis años sujeta a arrendamiento ni arrendada con sujeción a la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos, no habiéndose por tanto denegado prórroga alguna durante dicho plazo.

II.- SEGREGACION.- Que para su posterior venta "La Unión Resinera Española S.A", segrega de la finca descrita en el expositivo anterior la siguiente parcela:

Finca rústica al sitio de Matalacarrera, en el término municipal de Las Navas del Marqués (Ávila), con una superficie de cinco hectáreas, noventa áreas. Linda: Norte, con Camino a la casa de Matalacarrera; Sur y Oeste, con Carretera de Ávila; y Este, con resto finca matriz y parcela de los aquí compradores.

Dentro de la finca segregada existe una antigua casa de guardas.



RESTO DE FINCA MATRIZ.- Practicada la anterior segregación, la finca matriz mantiene idénticos los linderos, variando exclusivamente la superficie de la finca, que queda reducida en cuanto al término de Las Navas del Marqués en la superficie enajenada, quedando fijada en consecuencia ésta después de la segregación, en siete mil doscientas treinta y nueve hectáreas, sesenta y ocho áreas, ochenta y cuatro centiáreas, no sufriendo alteración respecto de la superficie imputable al término de Valdemaqueda, siendo la superficie total resultante después de la segregación de diez mil setecientas cincuenta y cinco hectáreas, noventa y siete áreas y cuarenta y ocho centiáreas.

III.- Expuesto cuanto antecede, los comparecientes, según intervienen, llevan a efecto lo convenido, con arreglo a las siguientes—

ESTIPULACIONES:—

PRIMERA.- "LA UNION RESINERA ESPAÑOLA, S.A", representada en este acto por el primero de los comparecientes, VENDE Y TRANSMITE la finca segregada

N 0858672

y descrita en el expositivo II, a DON MARINO, DON JESUS y DON JAVIER MAGANTO QUIROS, quienes por terceras partes iguales e indivisas, y en cuanto a los casados para sus respectivas sociedades conyugales, COMPRAN Y ADQUIEREN dicha finca, como cuerpo cierto, con cuantos derechos y servicios le correspondan y sean inherentes, en el concepto de libre de toda clase de carga o gravámen. _____

SEGUNDA.- Es precio de esta venta el de Cinco millones doscientas mil pesetas, de las que Tres millones seiscientas mil pesetas declara el representante de la vendedora manifiesta haber recibido antes de este acto de los compradores, por las que dá carta de pago. _____

Y el resto del precio es decir Un millón seiscientas mil pesetas quedan aplazadas de pago para ser satisfechas por los compradores a la vendedora, sin devengar interés, el día 30 de Diciembre de 1.995.-

Sin que éllo suponga duplicidad de crédito, la parte compradora tiene aceptada y entregada a la vendedora una letra de cambio por el importe y vencimiento indicados, extendida en el correspondiente impreso de modelo oficial, de la clase 4ª, serie OB 2268814. _____



TERCERA.- Las partes convienen en constituir como condición resolutoria expresa del presente contrato el impago de la cantidad aplazada. En el supuesto de ejercitarse la resolución, la vendedora retendrá el importe pagada, en el que valoran de común acuerdo los daños y perjuicios de la vendedora para dicho supuesto. _____

A los sólo efectos del artículo 11 de la Ley Hipotecaria distribuyen la responsabilidad por el precio aplazado por partes iguales entre las tres cuotas indivisas de los compradores. _____

CUARTA.- Para cancelar la condición resolutoria pactada bastará acreditar notarialmente, que la referida letra de cambio está recogida y en poder de la parte compradora o sus causahabientes, representantes o interesados, a los que la Sociedad vendedora, a tal efecto y en lo menester, apodera y faculta desde ahora. _____

QUINTA.- La finca vendida tendrá su acceso único a través de la Carretera de Las Rozas a Avila, no

gravándose en consecuencia la finca matriz con
servidumbre de paso alguna a favor de la objeto de
venta. _____

SIXTA.- Los comparecientes me entregan un plano
firmado por ellos mismos, relativo a la finca segrega-
da y vendida, del que deduzco testimonio por fotocopi-
pia e incorporo a esta matriz. _____

Solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad la
práctica de las oportunas operaciones registrales,
especialmente lo relativo a la porción segregada como
finca nueva e independiente. _____

OTORGAMIENTO: _____

Así lo dicen y otorgan despues de hechas por mí,
el Notario, las reservas y advertencias legales y,
entre las fiscales, de modo especial, que en el caso
de quedar sujeta esta Escritura al Impuesto de
Transmisiones Patrimoniales Onerosas, si el valor
comprobado excede en más del 20 por ciento y en
2.000.000 de pesetas del consignado por las partes,
se producirán para la transmitente y los adquirentes,
entre otras, las repercusiones tributarias de los
incrementos patrimoniales derivados de Transmisiones
a título lucrativo. _____

Leída esta Escritura por los comparecientes, por



su elección, aprueban su contenido, consienten y firman. _____

-----AUTORIZACION:-----

Y yo, el Notario, autorizo este instrumento público, que queda extendido en siete folios de papel timbrado, números 1M0432490, 1M0432489, 1M0432488, 1M0432487, 1M0432486, 1M0432485 y el del presente, de cuyo total contenido, en cuanto sea pertinente, DOY FE.- Siguen las firmas de los comparecientes. Signado: Carlos Solis Villa. Rubricados y sellado.-----

----- DOCUMENTOS UNIDOS:-----

I -----



N 0858676

FEDERICO GUILLERMO MORALES MORENO, COMO SECRETARIO GENERAL Y DEL CONSEJO DE
LA CIA. MERCANTIL "LA UNION RESINERA ESPAÑOLA, S.A.", CON DOMICILIO SOCIAL EN
MADRID, PLAZA DE LA INDEPENDENCIA, NUMERO OCHO Y C.I.F. A-48007363.

C E R T I F I C A : Que en el Consejo de Administración de la Sociedad
celebrado el día 28 de febrero de 1995 de acuerdo con la
convocatoria efectuada en su anterior sesión, estando presentes
seis de sus siete miembros, se adoptó por unanimidad, según
resulta del acta aprobada a su finalización en igual forma, el
siguiente acuerdo:

" Autorizar la venta de 5 Has. 90 áreas al sitio de
Matalacarrera, término municipal de Las Navas del Marqués
(Ávila), facultando a los representantes de la Sociedad para la
determinación de las condiciones de la venta"

Y para que conste, expido la presente certificación
con el Visto Bueno del Presidente Don José María Carballo
Cotanda, haciendo manifestación expresa de que la constancia
registral de las facultades del certificante resulta de la
inscripción 73 de las correspondientes a esta Sociedad.

Madrid, 15 de marzo de 1995

Siguen las firmas. Rubricado.-

II



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

1M0435040



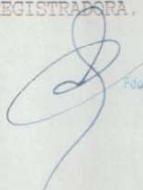

Folio incorporado a la copia de la escritura número 127795
de protocolo, exclusivamente para la consignación de notas
por los Registros y Oficinas Públicas.-

-REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CEBREROS-

Previa calificación registral, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, he INSCRITO a favor de los esposos D. MARINO MANGANTO QUIROS y DE ROSA TENRERO SAEZ, los conyuges D. JAVIER MAGANTO QUIROS y DE CONCEPCION GARCIA MARTIN y D. JESUS MAGANTO QUIROS, por terceras partes indivisas, los matrimonios para sus respectivas sociedades conyugales y el ultimo con caracter privativo, el dominio sobre la/s finca/s registral/es inscrita/s al tomo, libro, folio e inscripción que indica el cajetín puesto al margen de la descripción de la/s misma/s; cuyo estado de cargas figura en nota simple que se acompaña.

Desde este momento la Ley presume, a todos los efectos, que el derecho inscrito existe y pertenece a su/s titular/es en la forma determinada por el asiento practicado, encontrándose bajo la salvaguardia de los Tribunales.

CEBREROS, 4 de octubre de 1999.
LA REGISTRADORA.


Dña. MARÍA BELÉN MARTÍNEZ GUTIÉRREZ



RASO: Declarado Fiscal N.º 2-2.- Incluido 2.º D. AD 3.º Ley 1988

HONORARIOS. Incluido IVA	N.º ARANCEL	MINUTA R.
35.680.-	1,2,3,4	A. 2144

FAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

50 PTA

OB0872860

 **CARLOS SOLIS VILLA**
NOTARIO
Valázquez, 16-2.ª dcha.
Teléf. 577 18 94
28001 MADRID

J.L.

NUMERO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE. -----

ESCRITURA DE SEGREGACION Y VENTA OTORGADA POR LA
COMPANIA MERCANTIL ANONIMA "LA UNION RESINERA ESPAÑO-
LA, S.A", A FAVOR DE DON MARINO, DON JESUS Y DON
JAVIER MAGANTO QUIROS.-----

En Madrid, mi residencia, a tres de Julio de mil
novecientos noventa y cinco. -----

Ante mi, CARLOS SOLIS VILLA, Notario del Ilustre
Colegio de esta Capital.-----

-----COMPARECEN:-----

De una parte: DON FEDERICO GUILLERMO MORALES
MORENO, mayor de edad, casado, con domicilio profe-
sional en Madrid, Plaza de la Independencia 8, con
D.N.I número 2.482.356.-----

Y de otra: DON MARINO MAGANTO QUIROS y su esposa,
DOÑA ROSA TENRERO SAEZ, casados en régimen de ganan-
ciales, mayores de edad, vecinos de Las Navas del
Marqués (Avila), calle La Luna 5, con D.N.I y N.I.F
números 6.531.592.Y y 6.512.577.N.-----

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
CEBREROS (Ávila)**

FAX CONSOLIDADO del.....

FAX CADUCADO del.....

Presentado a las 10 horas..... minutos
del día 19 de Agosto..... de 1999

Asiento 519..... Folio..... Diario 52

Retirado el..... Devuelto el.....

En Madrid, a 07 de abril de 2022, Jorge Daniel González Soria, Arquitecto
Colegiado 289191 del COADE. Firmado

GONZALEZ SORIA
JORGE DANIEL -
44789156Z

Firmado digitalmente por GONZALEZ
SORIA JORGE DANIEL - 44789156Z
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-44789156Z,
givenName=JORGE DANIEL,
sn=GONZALEZ SORIA, cn=GONZALEZ
SORIA JORGE DANIEL - 44789156Z
Fecha: 2022.04.09 07:51:18 +02'00'

