



AYUNTAMIENTO DE
CANTORIA (Almería)
REGISTRO DE ENTRADA
NÚMERO: 2257

FECHA

12 SET. 2022



ES COPIA SIMPLE

«ESCRITURA PREVIA AL EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA
RECTIFICACION DE CABIDA E INMATRICULACION DE FINCA»

NÚMERO MIL SETECIENTOS CUARENTA.-----

En Albox, mí residencia, a diecinueve de agosto
de dos mil veintidós. -----

Ante mí, ANTONIO SÁNCHEZ GÁMEZ, Notario de
Albox, del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía. -

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

Como requirente:-----

DON PEDRO PIÑERO FABREGA, empleado de fábrica,
mayor de edad, casado, vecino de Cantoria,
provincia de Almería, con domicilio en calle San
Cayetano, 13; provisto de Documento Nacional de
Identidad y Número de Identificación Fiscal,
75.224.225-B. -----

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

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

Manifiesta el compareciente, según interviene,
a los efectos de lo dispuesto en la ley 10/2010 de
28 de Abril, que es el titular real de la presente

operación. -----

Tiene, a mi juicio, en el concepto en que respectivamente intervienen, capacidad legal y legitimación necesaria para otorgar la presente ESCRITURA PREVIA AL EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN DE FINCA, conforme a los Art. 203 L.H., y al efecto: -----

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

I.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA FINCA OBJETO DE LA PRESENTE. -----

Que la descripción de la finca objeto del presente expediente, según Certificado Descriptivo y Gráfico de Finca Urbana expedido y firmado con fecha 9 de Octubre de 2.021 por Don Manuel Francisco Fernández Oliver, Arquitecto Técnico colegiado número 996 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Almería, acreditativo de las superficies declaradas tanto de la parcela como de la vivienda, así como la distribución y antigüedad de la misma, planos con coordenadas georeferenciadas y otros datos de la misma, cuya firma legitimo por serme conocida, y que se pretende inmatricular, es la siguiente: ----

DESCRIPCIÓN: URBANA. VIVIENDA UNIFAMILIAR,



señalada con el número 13 de la calle San Cayetano, de la villa de Cantoria, edificada en una sola planta, y una antigüedad de 37 años, año de construcción 1.984. Ocupando un solar de DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS, SEIS DECIMETROS CUADRADOS. -

Se distribuye en cocina, vestíbulo, salón-comedor, dos dormitorios, baño, distribuidor, porche y patio. -----

Tiene una superficie construida de OCHENTA Y UN METROS, NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, y una superficie útil de CINCUENTA Y NUEVE METROS, OCHENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. -----

Linda todo: Norte, calle La Ermita; Este, Calle Las Cuevas; Sur, vivienda con referencia catastral 1546818WG7314N0001SW de Pedro Lizarte García y Oeste, calle San Cayetano por donde tiene su entrada. -----

TITULO: Adquirida en pleno dominio y con carácter privativo por el requirente, en virtud de Herencia causada al fallecimiento de su madre DOÑA

JOAQUINA FABREGA GEA, con D.N.I. número 27.099.352-Q, autorizada en escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia autorizada el día 19 de agosto de 2.022 ante mi fé Antonio Sánchez Gamez en esta villa de Albox, con el numero anterior de protocolo. -----

Anteriormente Adquirida por DOÑA JOAQUINA FABREGA GEA en estado de viuda por compra a Doña Pilar Padilla Gea en forma privada hace más de cinco años, sin que exista título escrito ni inscrito, según declaran. -----

Copia autorizada de dichos títulos se acompañará a la presente donde sea necesario. -----

SITUACION REGISTRAL: Aseguran que no figura inscrita. -----

SITUACION CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia: 1546801WG7314N0001QW, que figura a nombre de Doña Joaquina Fabrega Gea (madre del requirente) certificación y Coordenadas Georreferenciadas Vértices de la Parcela Catastral, según la citada medición y certificación catastral que se incorpora. -----

MANIFIESTAN QUE NO CORRESPONDENCIA REALIDAD-CATASTRO.- La parte compareciente, según



interviene, (dando así cumplimiento a lo que dispone el artículo 38 de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo y por el artículo 170 del Reglamento Notarial), me manifiesta que la referencia catastral es la incorporada a la presente y que no corresponde la realidad con el catastro, por lo que se procede a su actualización mediante la medición técnica incorporada. -----

Yo, el Notario, doy fe bajo mi responsabilidad de que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con el Artículo 6.6 de la Resolución de 28 de Abril de 2003, de la Dirección General del Catastro), la certificación catastral (acreditativa de la referencias catastral y/o gráfica-descriptiva), solicitada a los efectos del presente otorgamiento, que incorporo a esta matriz. -----

Y hago constar que si será precisa la declaración correspondiente de alteración catastral

por parte de los intervinientes para su plena coincidencia con la realidad y plena inscripción registral, ya que el suministro de dicha información no se realizará conforme a lo establecido en la Orden conjunta del Ministerio de Justicia y Economía y Hacienda de 23 de Junio de 1999, por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación establecida en la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre sobre suministro de información a la Dirección General del Catastro por los Notarios y Registradores de la Propiedad. -----

Hago saber a los comparecientes, que están obligados a realizar la correspondiente declaración de alteración catastral. -----

INNISCRIBIBILIDAD.-Yo, el Notario, advierto de la no posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad la finca objeto por no cumplir los requisitos previstos en el Reglamento Hipotecario, consintiendo no obstante los comparecientes en este otorgamiento. -----

SITUACION MEDIOAMBIENTAL. A efectos de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero modificada por lo dispuesto en el art. 98.3 de la Ley 7/2022 de 08 de abril de



residuos y suelos contaminados para una economía circular, la parte vendedora manifiesta que NO ha realizado sobre la finca descrita actividades potencialmente contaminantes, ni tiene conocimiento de que la misma haya sido sometida a procedimientos de contaminación de suelo por sus anteriores propietarios u ocupantes. -----

VALOR DE LA FINCA: TREINTA MIL EUROS (30.000 €). -

II.- DETERMINACIÓN DE INTERESADOS. -----

A).- CARGAS, DERECHO O ACCIONES QUE PUEDAN GRAVAR LA FINCA QUE SE PRETENDE INMATRICULAR. -----

Cargas.- Que no tienen, según dicen. -----

Renuncia a la información registral.- No es de aplicación el deber de obtención de información registral previa a que se refiere el Artículo 175 del Reglamento Notarial porque la parte otorgante ha manifestado, y en éste acto lo reitera, que se declara satisfecha por la información que resulta del título, haciendo constar además la parte

otorgante razones de urgencia para la formalización del acto que en la presente escritura se contiene.-

Esta manifestación la realiza la parte otorgante a los solos efectos de lo previsto en el Artículo 175, 2, C), del Reglamento Notarial, sin que pueda entenderse como renuncia o abdicación a ningún derecho o acción que pudiera corresponderle.

La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, expresadas en la presente escritura, resultan del título de propiedad que me exhiben, y de las manifestaciones de la parte otorgante. -----

Arrendamientos.- Que no tienen, según manifiesta. -----

Impuesto sobre bienes Inmuebles.- Manifiesta el compareciente que la finca se encuentra al corriente en el Pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. -----

El compareciente se declara satisfecha con la información resultante de las manifestaciones que realiza, alegando urgencia y dispensándome a mí, el Notario de recabar información al respecto. -----



Yo, el Notario, advierto a los otorgantes que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 65 de la Ley 51/2002, de reforma de la Ley 39/1988, de 38 de Diciembre Reguladora de las Haciendas Locales, en los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, los bienes objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria en los términos previstos en la Ley General Tributaria. -----

B) .- TITULARES CATASTRALES. -----

Doña Joaquina Fabrega Gea, fallecida y quien era madre del requirente. -----

C) .- POSEEDOR DE HECHO DE LA FINCA.- La finca cuya inmatriculación se pretende está en posición de lo/s requirente/s, según manifiesta/n. -----

D) .- TITULARES DE LAS FINCAS COLINDANTES Y CARGAS Y GRAVÁMENES SOBRE LAS MISMAS, SEGÚN MANIFIESTA/N: -----

-Norte, calle La Ermita, competencia de Ayuntamiento de Cantoria con domicilio en Plaza Constitución, 1, 04850 Cantoria (Almería). -----

-Este, Calle Las Cuevas, competencia de Ayuntamiento de Cantoria con domicilio en Plaza Constitución, 1, 04850 Cantoria (Almería). -----

-Sur, vivienda con referencia catastral 1546818WG7314N0001SW de Pedro Lizarte García con domicilio en Calle San Cayetano, 15, 04850 Cantoria (Almería). -----

- y Oeste, calle San Cayetano por donde tiene su entrada, competencia de Ayuntamiento de Cantoria con domicilio en Plaza Constitución, 1, 04850 Cantoria (Almería). -----

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS. - Que no tienen, según manifiesta, y sin arrendamientos, según dice. -----

No obstante manifiesta/n el/los compareciente/s que no siéndoles conocidos se remiten a lo que resulte de la Certificación Registral. -----

IV.-DOCUMENTOS QUE SE INCORPORAN. -----

Los comparecientes, me entregan a mí, el Notario, los siguientes documentos: -----

1.-Un escrito en el que consta el representante de los requirentes y que realiza solicitud de



el/los compareciente/s conteniendo la descripción literaria de la/s finca/s que se pretenden inmatricular, el título de propiedad del/los solicitante/s, del que me exhibe copia autorizada, los datos personales del/los promotor/es y su domicilio que son los antes expresados. -----

2.-Certificado Descriptivo y Gráfico de Finca Urbana expedido y firmado con fecha 9 de Octubre de 2.021 por Don Manuel Francisco Fernandez Oliver, Arquitecto Técnico colegiado número 996 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Almería, acreditativo de las superficies declaradas tanto de la parcela como de la vivienda, así como la distribución y antigüedad de la misma, planos con coordenadas georeferenciadas y otros datos de la misma, cuya firma legitimo por serme conocida, y que se pretende inmatricular, complementado con Certificación descriptiva y gráfica de la Gerencia del Catastro de Almería de la parcela catastral. --

3.- Me exhiben copia autorizada de la escritura

de Aceptación y Adjudicación de Herencia, antes referida, que se acompañará a la presente donde proceda. -----

REQUERIMIENTO: -----

Me requiere, a mi el Notario, para que después de las pruebas que estime pertinentes, y conforme al Art. 201 en relación al Art. 203 L.H., dicte la resolución que proceda en orden a la adecuación a las pruebas practicadas. -----

Compruebo que dada la situación de la finca, que se encuentra en término municipal competente, y por tanto Distrito de mi demarcación, por lo tanto soy Notario hábil para actuar y acepto el requerimiento que desarrollaré por diligencias sucesivas. -----

SOLICITA EL COMPARECIENTE: Que se expida certificación de dominio y cargas de la finca objeto de dicho expediente, así como, de las fincas registrales colindantes con la referida y que, en su caso, se practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación. -----

Así lo dice y otorga a mi presencia. -----

Hago las debidas reservas y advertencias legales pertinentes, y de forma expresa las



fiscales. -----

REGLAMENTO GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.-Identifico a los comparecientes por sus documentos de identidad antes consignados, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando los comparecientes informados de lo siguiente: -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no

sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las



obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en 04800 Albox (Almería), en calle Embajador Inocencio Arias, 2, bajo; e-mail: asanchezgamez@correonotarial.org.

Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----



2- Solicitud Expediente Pedro Piñero Fabrega.Doc

A DON ANTONIO SÁNCHEZ GÁMEZ, NOTARIO
PERTENECIENTE AL ILUSTRE COLEGIO DE ANDALUCÍA CON
RESIDENCIA EN ALBOX (ALMERÍA) O PERSONA QUE
LEGALMENTE LE SUSTITUYA. -----

Como requirente: -----

DON PEDRO PIÑERO FABREGA, empleado de fabrica,
mayor de edad, casado, vecino de Cantoria,
provincia de Almería, con domicilio en calle San
Cayetano, 13; provisto de Documento Nacional de
Identidad y Número de Identificación Fiscal,
75.224.225-B, que interviene en su propio nombre y
derecho. -----

**I.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA FINCA OBJETO DE
LA PRESENTE.** -----

Que se solicita iniciación de procedimiento de
Expediente de Dominio para inmatriculación, de la
descripción de la finca objeto según Certificado
Descriptivo y Gráfico de Finca Urbana expedido y
firmado con fecha 9 de Octubre de 2.021 por Don
Manuel Francisco Fernandez Oliver, Arquitecto
Técnico colegiado número 996 del Colegio Oficial de
Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Almería, y
que se pretende inmatricular, es la siguiente: ----

DESCRIPCIÓN: URBANA. VIVIENDA UNIFAMILIAR,
señalada con el número 13 de la calle San Cayetano,
de la villa de Cantoria, edificada en una sola
planta, y una antigüedad de 37 años, año de
construcción 1.984. Ocupando un solar de DOSCIENTOS
TREINTA Y SEIS METROS, SEIS DECIMETROS CUADRADOS. -

Se distribuye en cocina, vestíbulo, salón-
comedor, dos dormitorios, baño, distribuidor,
porche y patio. -----

Tiene una superficie construida de OCHENTA Y UN
METROS, NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS, y una
superficie útil de CINCUENTA Y NUEVE METROS,
OCHENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. -----

Linda todo: Norte, calle La Ermita; Este, Calle
Las Cuevas; Sur, vivienda con referencia catastral

1546818WG7314N0001SW de Pedro Lizarte García y Oeste, calle San Cayetano por donde tiene su entrada. -----

TITULO: Adquirida en pleno dominio y con carácter privativo por el requirente, en virtud de Herencia causada al fallecimiento de su madre DOÑA JOAQUINA FABREGA GEA, con D.N.I. número 27.099.352-Q, autorizada en escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia autorizada el día 19 de agosto de 2.022 ante mi fé Antonio Sánchez Gamez en esta villa de Albox, con el numero anterior de protocolo. -----

Anteriormente Adquirida por DOÑA JOAQUINA FABREGA GEA en estado de viuda por compra a Doña Pilar Padilla Gea en forma privada hace más de cinco años, sin que exista título escrito ni inscrito, según declaran. -----

Copia autorizada de dichos títulos se acompañará a la presente donde sea necesario. -----

SITUACION REGISTRAL: Aseguran que no figura inscrita. -----

SITUACION CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia: 1546801WG7314N0001QW, que figura a nombre de Doña Joaquina Fabrega Gea (madre del requirente) certificación y Coordenadas Georreferenciadas Vértices de la Parcela Catastral, según la citada medición y certificación catastral que se incorpora. -----

II.- DETERMINACIÓN DE INTERESADOS. -----

A).- CARGAS, DERECHO O ACCIONES QUE PUEDAN GRAVAR LA FINCA QUE SE PRETENDE INMATRICULAR. -----

Cargas.- Que no tienen, según dicen. -----

Renuncia a la información registral.- No es de aplicación el deber de obtención de información registral previa al declarar satisfecha el requirente por la información que resulta del título, haciendo constar además la parte otorgante razones de urgencia para la formalización del acto que en la presente escritura se contiene.-

Esta manifestación la realiza la parte otorgante sin que pueda entenderse como renuncia o abdicación a ningún derecho o acción que pudiera corresponderle. -----

La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, expresadas en la presente escritura, resultan del título de propiedad que me exhiben, y de las manifestaciones de la parte otorgante. -----

Arrendamientos.- Que no tienen, según



manifiesta. -----

B).- TITULARES CATASTRALES.-----

Doña Joaquina Fabrega Gea, fallecida y quien era madre del requirente. -----

C).- **POSEEDOR DE HECHO DE LA FINCA.**- La finca cuya inmatriculación se pretende está en posición de lo/s requirente/s, según manifiesta/n. -----

D).- TITULARES DE LAS FINCAS COLINDANTES Y CARGAS Y GRAVÁMENES SOBRE LAS MISMAS, SEGÚN MANIFIESTA/N: -----

- Norte, calle La Ermita, competencia de Ayuntamiento de Cantoria con domicilio en Plaza Constitución, 1, 04850 Cantoria (Almería). -----

- Este, Calle Las Cuevas, competencia de Ayuntamiento de Cantoria con domicilio en Plaza Constitución, 1, 04850 Cantoria (Almería). -----

- Sur, vivienda con referencia catastral 1546818WG7314N0001SW de Pedro Lizarte García con domicilio en Calle San Cayetano, 15, 04850 Cantoria (Almería). -----

- y Oeste, calle San Cayetano por donde tiene su entrada, competencia de Ayuntamiento de Cantoria con domicilio en Plaza Constitución, 1, 04850 Cantoria (Almería). -----

AL SR. NOTARIO, que dé por presentado este escrito, se sirva de admitirlo y dé por promovido Expediente de Dominio por los señores comparecientes en las circunstancias personales consignadas. -----

En Albox (Almería) a Albox a diecinueve de agosto de dos mil veintidós. -----

FDO. DON PEDRO PIÑERO FABREGA

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1546801WG7314N0001QW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SAN CAYETANO 13 04850 CANTORIA [ALMERÍA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 60 m²

Año construcción: 1985

Valor catastral [2022]: 14.535,86 €

Valor catastral suelo: 4.113,21 €

Valor catastral construcción: 10.422,65 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
FABREGA GEA JOAQUINA

NIF/NIE

27099352Q

Derecho

100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal

CL SAN CAYETANO 13
04850 CANTORIA [ALMERÍA]

Construcción

Esc./Pta./Prta. Destino
E/00/D1 VIVIENDA

Superficie m²
60

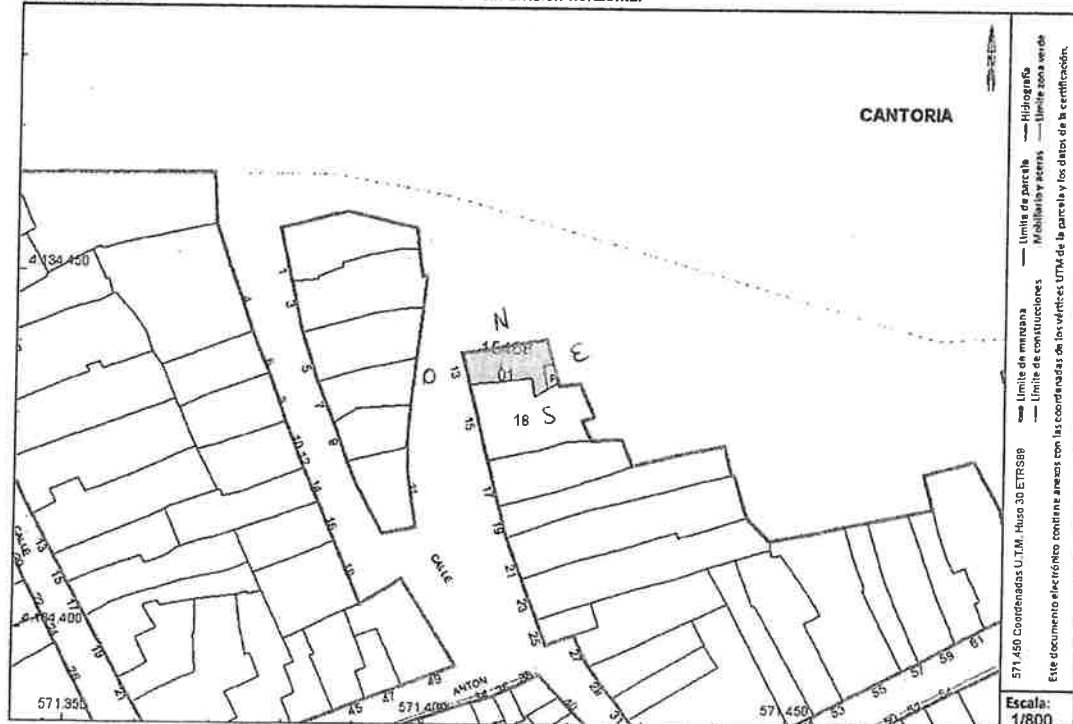
Esc./Pta./Prta. Destino

Superficie m²

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 65 m²

Parcela construida sin división horizontal



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

Solicitante: NOTARIA 23 DE ALBOX [Almería]

Finalidad: NOTARIA

Fecha de emisión: 18/08/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: QF356SY4RDQE6NN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/08/2022





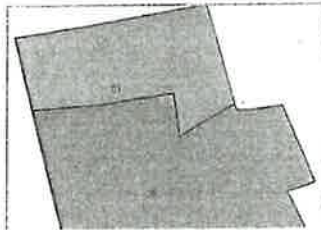
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1546801WG7314N0001QW

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1546818WG7314N0001SW

Localización: CL SAN CAYETANO 15
CANTORIA [ALMERÍA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

LIZARTE GARCIA PEDRO

NIF

34849102P

Domicilio fiscal

CL SAN CAYETANO 15
04850 CANTORIA [ALMERÍA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: QF38S9Y4RDQEMN (verificable en <http://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/08/2022





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1546801WG7314N0001QW

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: QF356SYY4RDQE6MN

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 30 [EPSG:25830]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	571405.86	4134434.61			
2	571404.78	4134439.03			
3	571408.97	4134439.68			
4	571413.45	4134440.47			
5	571416.40	4134440.99			
6	571417.44	4134437.51			
7	571418.20	4134434.95			
8	571416.54	4134434.03			
9	571414.77	4134432.96			
10	571414.40	4134435.60			
11	571409.88	4134434.92			
12	571405.86	4134434.61			



**CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y
GRÁFICO DE FINCA URBANA
SITUADA EN C/ SAN CAYETANO Nº
13, DEL T.M. DE CANTORIA
(ALMERÍA)**

PROMOTOR

Herederos de D^a. Joaquina Fábrega Gea
75.209.406-Q

TÉCNICO

Manuel Francisco Fernández Oliver
Arquitecto Técnico
Colegiado nº 996 del COAATAL

Nº Exp: E0353/21

Fecha: Octubre 2021

Av/ Oriente nº2 Bis, Bajo. Cantoria (Almería) 950 63 49 38 info@pardoconsultores.com www.pardoconsultores.com

VR6300002

- **ÍNDICE GENERAL** -

DOCUMENTO I: MEMORIA Y ANEJOS

**CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA
SITUADA EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13 - T.M. DE CANTORIA
(ALMERÍA)**

1. **ANEJOS**

- 1.- CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA CATASTRAL
- 2.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD
- 4.- COORDENADAS UTM 30 ETRS89

2. **DOCUMENTO II: PLANOS**

- 1.- SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL.
- 2.- SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA AÉREA (P.N.O.A.).
- 3.- GEORREFERENCIACIÓN (PARCELA Y VIVIENDA). COORDENADAS UTM 30 ETRS89.
- 4.- VIVIENDA (PLANTA BAJA). DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.
- 5.- VIVIENDA (PLANTA BAJA). COTAS.



Título: CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA SITUADA EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13 - T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)

CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA SITUADA EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13 - T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)

DON MANUEL FRANCISCO FERNÁNDEZ OLIVER, de profesión ARQUITECTO TÉCNICO, COLEGIADO Nº 996 perteneciente al COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ALMERÍA, con domicilio profesional en Avenida Oriente nº 2 bis de Cantoria (Almería) y con teléfono 950634938 y correo electrónico mfoliver@pardoconsultores.com.

EXPONGO:

Que a requerimiento de los herederos de D.ª JOAQUINA FABREGA GEA, con N.I.F.: 27.099.352-Q, MARIA JOSEFA, DOLORES, JOSE, AGAPITO, ADELA Y PEDRO PIÑERO FABREGA, he realizado visita de inspección y toma de datos de la construcción de su propiedad existente en C/ San Cayetano, identificada con el número trece, del T.M. de Cantoria (Almería), a los efectos de determinar sobre su antigüedad, usos, cabida, seguridad y solidez.

La construcción se identifica con la referencia catastral 1546801WG7314N0001QW

Se desconocen los antecedentes de la construcción objeto de este certificado. Manifiesta los propietarios que sobre la misma no existe incoado Expediente de Disciplina Urbanística ni Expediente Sancionador alguno.

CERTIFICO:

Que tras la mencionada visita a campo y posterior toma de datos, se desprende que, en el interior de la parcela catastral anteriormente mencionada de Cantoria, sita en Calle San Cayetano, 13 - T.M de Cantoria (Almería), existe la siguiente construcción:

- **VIVIENDA.** Edificación destinada a Vivienda Unifamiliar, edificada en una planta que, por su tipología y características constructivas, y según las ortofotos aéreas y contrato de compraventa, dicha construcción, tiene una **antigüedad superior a 37 años (año de construcción anterior a 1984)**. La edificación presenta una **superficie construida total de OCHENTA Y UNO CON NOVENTA Y SEIS (81,96) metros cuadrados** y una **superficie útil total de CINCUENTA Y NUEVE CON OCHENTA Y DOS (59,82) metros cuadrados**, distribuidos tal y como se puede observar en planos adjuntos en: cocina, vestíbulo, salón-comedor, dos dormitorios, Baño, distribuidor, porche y patio.

Tras la inspección ocular de la construcción no se aprecian lesiones ni desperfectos en su estructura y salvo "vicios ocultos" y para las condiciones normales de uso, reúne las debidas condiciones de habitabilidad, seguridad y solidez para dedicarse al fin que se destina.

Además de la medición de la vivienda, el objeto del presente Informe es también la realización del levantamiento topográfico para determinar la localización, delimitación y cabida de una parcela enxa a la vivienda.

Que, tras la visita a campo y posterior medición, se desprende que la finca medida es la siguiente:

FINCA MEDIDA 1.- Finca urbana localizada en Calle San Cayetano, núm. 13, del municipio de Cantoria (Almería), con una cabida de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS CON SEIS (236,06) metros cuadrados ó 2 áreas y 36,06 centiáreas**. La finca en cuestión, no se encuentra inscrita. Por otro lado, la vivienda se encuentra en la base de datos catastrales, con referencia catastral: **1546801WG7314N0001QW**.

Sus linderos son los siguientes:

- Norte, Cerro La Ermita;
- Este, Las Cuevas;
- Sur, vivienda con ref. catastral 546818WG7314N0001SW;
- Oeste, Calle San Cayetano.

En el interior de esta parcela existe la vivienda descrita anteriormente, con una superficie construida en planta baja de 81,96 m².

Por todo lo anteriormente descrito y según mi leal y saber entender, salvo vicio oculto y sometiendo mi criterio a otro mejor fundado y para que conste y surta los efectos oportunos donde proceda, y a petición del interesado, expido y firmo el presente *Certificado descriptivo y gráfico finca urbana situada en Calle San Cayetano, n° 13*, en Cantoria, a 9 de Octubre de 2021.

EL ARQUITECTO TÉCNICO



Fdo: Manuel Fco. Fernández Oliver



Título: CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA SITUADA EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13 - T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)

ANEJOS

- ÍNDICE ANEJOS -

- 1.- CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA CATASTRAL
- 2.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD
- 4.- COORDENADAS UTM 30 ETRS89

Anejo nº 1. Consulta descriptiva y gráfica catastral

1.- INTRODUCCIÓN

Se adjunta a continuación la consulta catastral descriptiva y gráfica de la construcción objeto de este certificado, así como de la parcela catastral sobre la cual se localiza.

2.- CONSULTA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA



Figura 1. Consulta descriptiva y gráfica de la construcción objeto de este certificado.

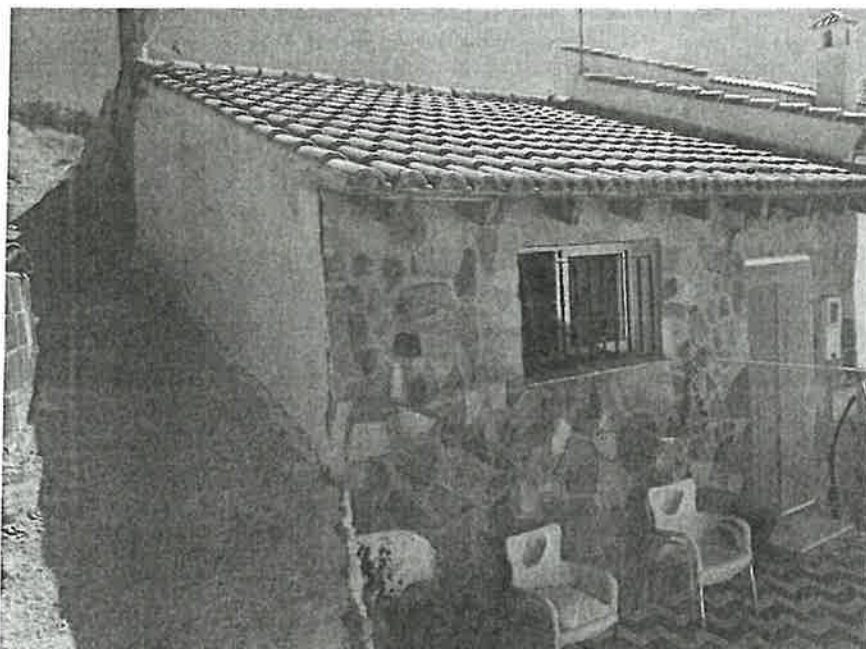


Título: CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA SITUADA EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13 - T.M DE CANTORIA (ALMERÍA)

Anejo nº 2. Reportaje fotográfico

1.- INTRODUCCIÓN

Se adjuntan a continuación las fotografías tomadas de la vivienda objeto de este Certificado de Antigüedad, Habitabilidad y Solidez.



Fotografía nº 1.- Fachada principal y Lateral Izquierda de la vivienda

Anejo nº 3. Justificación de la antigüedad

1.- INTRODUCCIÓN

Para la acreditación de la fecha de terminación de las edificaciones se opta por consultar las bases de datos catastrales de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda de España y la Red de Información Ambiental de Andalucía (comparador de ortofotografías) de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Analizando las ortofotografías aéreas queda acreditada la antigüedad descrita en la memoria del presente certificado. Se expone a continuación la ortofoto que demuestra la citada antigüedad:



Imagen nº 1.- 1977-83 - Ortofotografía BN. 1m. Aparece la vivienda construida.



Título: CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA SITUADA EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13 - T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)

Anejo nº 4. Coordenadas UTM 30 ETRS89

Se adjunta a continuación las coordenadas de los puntos que definen el perímetro de la parcela y de la construcción, expresados en el sistema de georreferenciación UTM, Huso 30, Datum ETRS89, así como de la parcela sobre la cual se ubica.

COORDENADAS UTM30 ETRS89

PARCELA

Pto	Coordenada X	Coordenada Y
1	571414,7694	4134432,9485
2	571416,8488	4134434,1867
3	571418,6947	4134435,2069
4	571417,9720	4134437,6517
5	571417,8037	4134438,2172
6	571425,5509	4134440,3827
7	571419,5575	4134445,9456
8	571414,1023	4134447,5850
9	571406,2996	4134450,8973
10	571403,2955	4134445,1062
11	571404,6930	4134439,3880
12	571405,8610	4134434,6089
13	571405,9300	4134434,3245
14	571409,6920	4134434,8906
15	571410,0997	4134432,1811

COORDENADAS UTM30 ETRS89

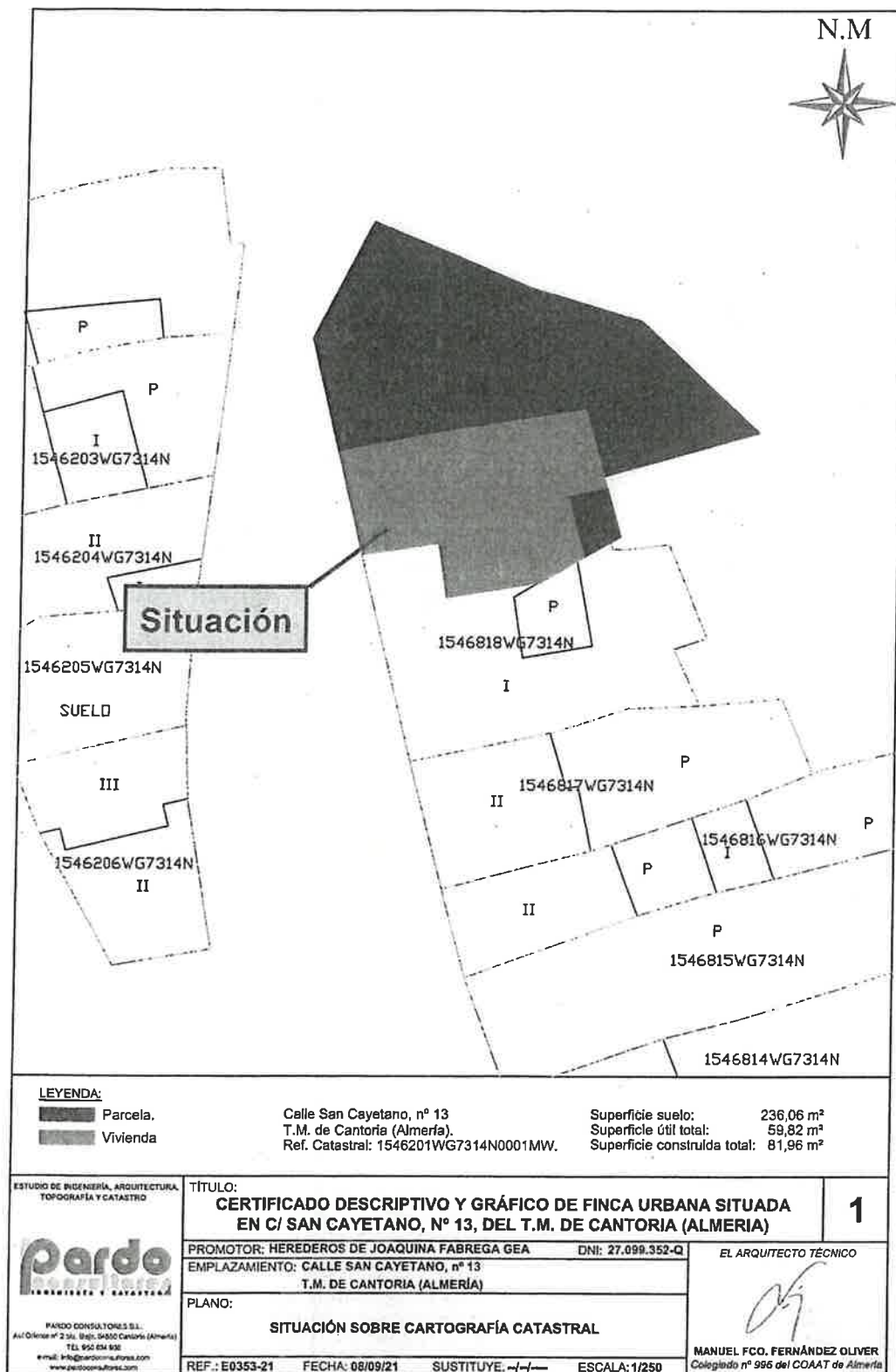
VIVIENDA

Pto	Coordenada X	Coordenada Y
1	571410,0984	4134432,1834
2	571414,7680	4134432,9512
3	571416,8473	4134434,1896
4	571416,0150	4134437,2467
5	571417,9720	4134437,6517
6	571416,8209	4134441,5154
7	571408,7635	4134440,2106
8	571404,6910	4134439,3897
9	571405,8594	4134434,6107
10	571405,9284	4134434,3263
11	571409,6904	4134434,8928

II. PLANOS

- ÍNDICE DE PLANOS -

- 1.- SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL.
- 2.- SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA AÉREA (P.N.O.A.).
- 3.- GEORREFERENCIACIÓN (PARCELA Y VIVIENDA). COORDENADAS UTM
30 ETRS89.
- 4.- VIVIENDA (PLANTA BAJA). DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES.
- 5.- VIVIENDA (PLANTA BAJA). COTAS.



VR6300997



LEYENDA:

- Parcela.
- Vivienda

DATOS SITUACIÓN:

Calle San Cayetano, nº 13
T.M. de Cantoria (Almería).
Ref. Catastral: 1546201WG7314N0001MW.

SUPERFICIES:

Superficie suelo: 236,06 m²
Superficie útil total: 59,82 m²
Superficie construida total: 81,96 m²

ESTUDIO DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA
TOPOGRAFÍA Y CATASTRO

Pardo
INGENIERÍA Y CATASTRO

PARDO CONSULTORES S.L.
Avenida nº 2 3º. Bº. 04800 Cantoria (Almería)
TEL 950 634 998
e-mail: info@pardocatastro.com
www.pardocatastro.com

TÍTULO:

**CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA SITUADA
EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13, DEL T.M. DE CANTORIA (ALMERIA)**

2

PROMOTOR: HEREDEROS DE JOAQUINA FABREGA GEA DNI: 27.099.352-Q

EMPLAZAMIENTO: CALLE SAN CAYETANO, nº 13
T.M. DE CANTORIA (ALMERIA)

PLANO:

SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO AÉREA (P.N.O.A.)

REF.: E0353-21

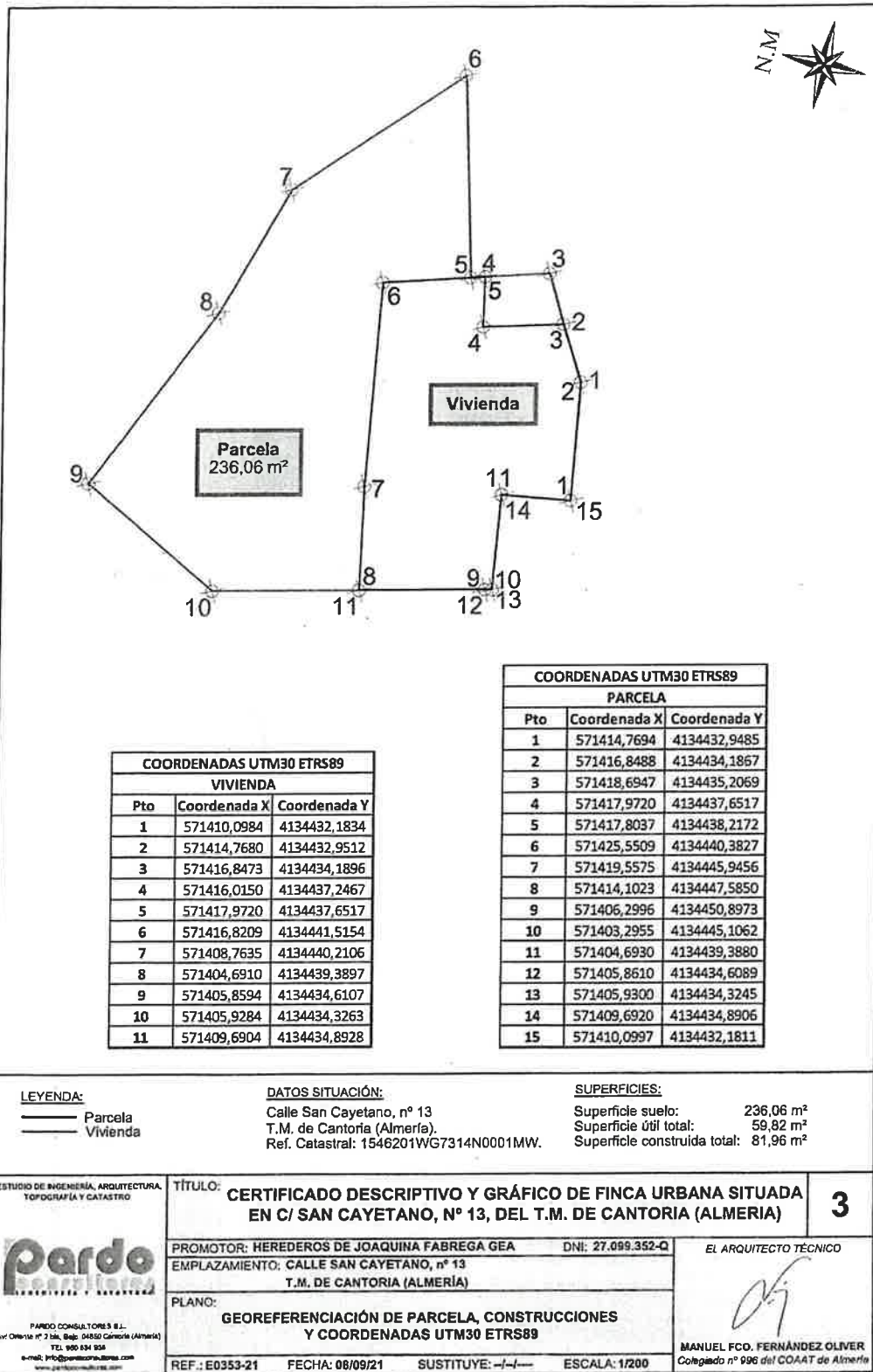
FECHA: 08/09/21

SUSTITUYE:

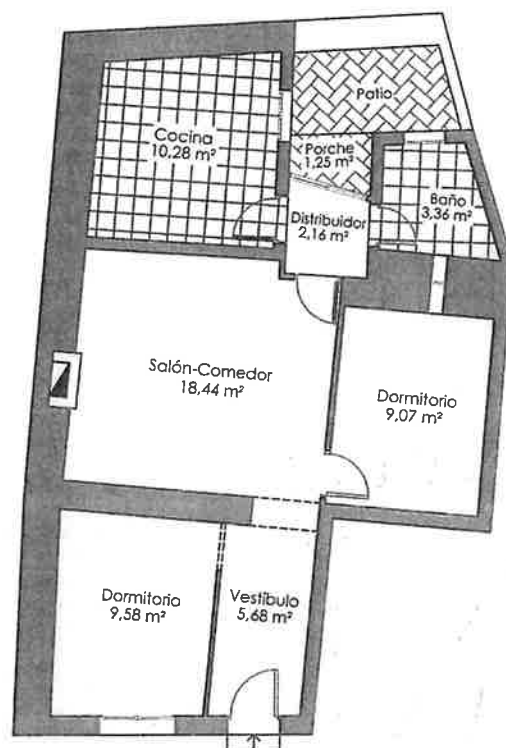
ESCALA: 1/250

EL ARQUITECTO TÉCNICO

MANUEL FCO. FERNÁNDEZ OLIVER
Colegiado nº 996 del COAAT de Almería



VR6300996

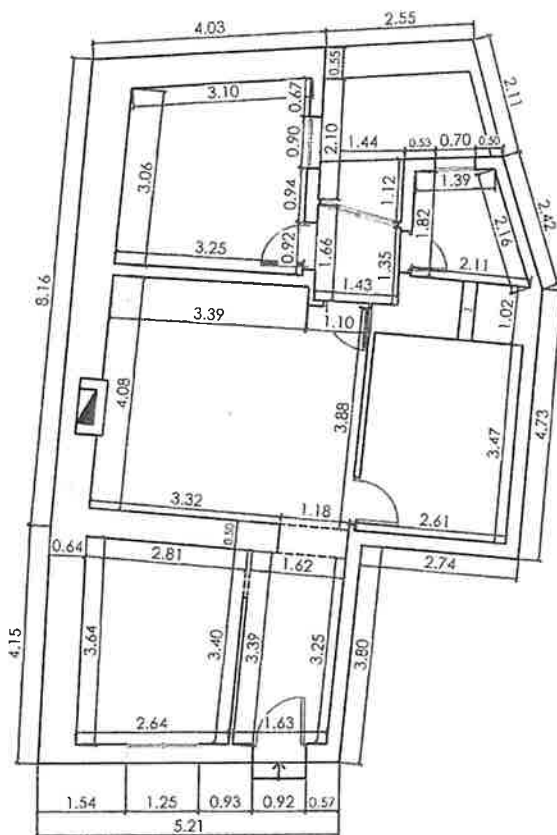


PLANTA BAJA VIVIENDA DE DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES

Cuadro de Superficies Útiles	
Sup. Planta Baja	59,82 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	59,82 m²

Cuadro de Superficies Construidas	
Sup. Planta Baja	81,96 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	81,96 m²

ESTUDIO DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA, TOPOGRAFÍA Y CATASTRO  PARDO CONSULTORES S.L. Av/ Oriente nº 2 1º. Bto. 04507 Cantoria (Almería) TEL: 950 434 100 e-mail: info@pardocultores.es www.pardocultores.es	TÍTULO: CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA SITUADA EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13, DEL T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)	4
	PROMOTOR: HEREDEROS DE JOAQUINA FABREGA GEA DNI: 27.099.352-Q EMPLAZAMIENTO: CALLE SAN CAYETANO, nº 13 T.M. DE CANTORIA (ALMERÍA)	EL ARQUITECTO TÉCNICO 
	PLANO: PLANTA BAJA DE VIVIENDA DE DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES	MANUEL FCO. FERNÁNDEZ OLVER Colegiado nº 995 del COAT de Almería
	REF.: E0353-21 FECHA: 08/09/21 SUSTITUYE: -/-/ ESCALA: 1/100	



PLANTA BAJA DE VIVIENDA DE COTAS

Cuadro de Superficies Útiles	
Sup. Planta Baja	59,82 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	59,82 m²

Cuadro de Superficies Construidas	
Sup. Planta Baja	81,96 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	81,96 m²

ESTUDIO DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA,
TOPOGRAFÍA Y CATASTRO

pardo
INGENIEROS Y CATASTRO

PARDO CONSULTORES S.L.
Av. Océano nº 2 Bn. 8º. 04550 Cantoria (Almería)
TEL 950 634 008
e-mail: info@pardonconsultores.com
www.pardonconsultores.com

TÍTULO:

**CERTIFICADO DESCRIPTIVO Y GRÁFICO DE FINCA URBANA SITUADA
EN C/ SAN CAYETANO, Nº 13, DEL T.M. DE CANTORIA (ALMERIA)**

5

PROMOTOR: HEREDEROS DE JOAQUINA FABREGA GEA

DNI: 27.099.352-Q

EL ARQUITECTO TÉCNICO

EMPLAZAMIENTO: CALLE SAN CAYETANO, nº 13

T.M. DE CANTORIA (ALMERIA)

PLANO:

PLANTA BAJA DE VIVIENDA DE COTAS

MANUEL FCO. FERNÁNDEZ OLIVER
Colegiado nº 996 del COAAT de Almería

REF.: E0353-21

FECHA: 08/09/21

SUSTITUYE: -/-/-

ESCALA: 1/100

VR6300995

ES CEDULA DE NOTIFICACION QUE CONCUERDA con su matriz, que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general. Y a fin de que los interesados o afectados puedan oponerse a la pretensión, presentar alegaciones o aportar documentación u otros elementos de juicio, la expido yo el notario, para su remisión y notificación a AYUNTAMIENTO DE CANTORIA, en diecinueve folios de papel de los Colegios Notariales de España, el marcado con el presente y los dieciocho posteriores correlativos en orden y de la misma serie, con la advertencia DEL PLAZO DE UN MES A CONTAR DESDE LA NOTIFICACIÓN DE ESTA CÉDULA para contestar a éste instrumento público, a costa de los requirentes y en los términos establecidos por el Reglamento Notarial. Doy fe. --

