

ESCRITURA DE COMPRAVENTA -----

NUMERO . -----

En ESTEPONA, mi residencia, a . -----

Ante mí, , Notario del Ilustre Colegio de
ANDALUCIA, -----

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

De una parte. -----

DON JOSE MARIA GARCIA URBANO, de nacionalidad
española, residente en España, mayor de edad,
casado, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de
Estepona, con domicilio en Avenida Juan Carlos I,
número 40; exceptuado de exhibirme su D.N.I a quien
conozco y por obrar en razón de su cargo.

Y de la otra.

***** , -----

-----INTERVIENEN -----

A) DON JOSE MARIA GARCIA URBANO en
representación y como Presidente de la "**FUNDACION
ANTONIA GUERRERO DIAZ**", con domicilio social en
Avenida Juan Carlos I, número 40, Estepona (Málaga).

Constituida según la escritura pública otorgada en Estepona, el día 09 de mayo de 1.996, ante el Notario que fue de la misma 1 Don Rafael Guerra Pérez, bajo el número 1.401 de su protocolo, subsanada por otra, otorgada también en Estepona, el día 24 de julio de 1.997, ante el mismo Notario.-----

Inscrita en el Registro de Fundaciones Docentes Privadas en virtud de Orden de 10 de octubre de 1.997 de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía con el número MA/603.-----

Inscrita en el Censo de entidades jurídicas del Ministerio de Hacienda con el C.I.F. número G-29.802.469.-----

Sus facultades y representación para este acto resultan de los Estatutos de la Fundación y de su cargo de Presidente, para el cual fue elegido y aceptó por acuerdo de la reunión del Patronato celebrada el día veintisiete de junio de dos mil once; elevada a público ante el Notario Don Jorge Moro Domingo, el día veintinueve de junio de dos mil once, bajo el número 1.555 de su protocolo. Cargo que acredita vigente mediante certificación emitida por el Registro de Fundaciones de Andalucía de la Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación

de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública de la Junta de Andalucía, que se une a la presente escritura, certificación que he tenido a la vista, juzgo suficiente y se presentará donde proceda, a los efectos legales y registrales oportunos. -----

Especialmente facultado para este acto por Resolución del Protectorado de fecha 4 de abril de 2025, lo que acredita mediante certificación electrónica de la mismas que incorporo a la presente, así como por acuerdo del Patronato de la Fundación de fecha 24 de abril de 2025, que acredita con certificación expedida por Don Ignacio Pérez de Vargas López, en su calidad de Secretario del mismo, cuya firma legitimo por ser por mí suficientemente conocida, que incorporo igualmente a la presente. -

Me asevera la vigencia de su cargo, que las facultades de que se halla investido no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas ni condicionadas en modo alguno; y que la fundación representada

subsiste con plena capacidad, asegura que no ha variado el domicilio y objeto respecto del consignado.

B) ****

IDENTIFICO a los comparecientes por su documentación reseñada y exhibida.-----

Y teniendo, a mi juicio y tal como actúan, la necesaria capacidad legal para formalizar esta escritura de COMPRAVENTA, -----

-----**EXPONEN:**-----

I.- Que LA FUNDACIÓN ANTONIA GUERRERO DÍAZ es propietaria de las parcelas de uso residencial, resultantes del Proyecto de Reparcelación del sector R1 del PGOU de Estepona, que se describen a continuación:-----

1. - URBANA.- Parcela A-3.- Parcela edificable en el término municipal de Estepona, con una superficie de diecinueve mil cuatrocientos catorce metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados - 19.414,85 m², es la número A-3 del Sector SUP-R1 "Saladavieja". Linderos: Al Norte, con la parcela A-2 del Sector, destinada a uso Residencial; al Sur, con la parcela EQZV-4 del Sector, destinada a Parques y Jardines y con la parcela EQI-3 del Sector,

destinada a instalaciones; al Este, con el vial 13;
y al Oeste, con el vial 11.-----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la
Propiedad de Estepona Número 1, al TOMO 1.492, LIBRO
1244, FOLIO 49, Finca registral 74692.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- 5532303UF0353S0000KZ,
según se acredita con Certificado Catastral
Telemático que se incorpora a esta matriz para
documentarla e insertar en sus traslados.-----

2. - URBANA.- Parcela B.- Parcela edificable en
el término municipal de Estepona, con una superficie
de veintinueve mil doscientos cincuenta y nueve
metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados -
29.259,74 m², es la número B del Sector SUP-R1
"Saladavieja". Linderos: Al Norte, con vial que
divide el SUP-R1 del SUP-10; al Sur, con la parcela
EQZV-3 del Sector, destinada a área Juegos de Niños
y al vial 9; al Este, con el vial 11; y al Oeste,
con el vial 4.-----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la

Propiedad de Estepona Número 1, TOMO: 1492, LIBRO: 1244, FOLIO: 51, Finca registral: 74694, inscripción 1ª.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- 5332601UF0353S0000TZ, según se acredita con Certificado Catastral Telemático que se incorpora a esta matriz para documentarla e insertar en sus traslados.-----

3. - URBANA.- Parcela C.- Parcela edificable en el término municipal de Estepona, con una superficie de diecinueve mil seiscientos cinco metros con sesenta y siete decímetros cuadrados -19.605,67 m2, es la número C del Sector SUP-R1 "Saladavieja". Linderos: Al Norte, con el vial 9; al Sur, con la parcela EQZV-2 del Sector, destinada a Parques y Jardines; al Este con el vial 9; y al Oeste, con el vial 4.-----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona Número 1, TOMO: 1492, LIBRO 1244, FOLIO: 53, Finca registral: 74696, inscripción 1ª.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- 5331901UF0353S0000SZ, según se acredita con Certificado Catastral Telemático que se incorpora a esta matriz para documentarla e insertar en sus traslados.-----

4. - URBANA.- Parcela F: Parcela edificable en el término municipal de Estepona, con una superficie de nueve mil doscientos doce metros con setenta y tres decímetros cuadrados -9.212,73 m², es la número F del Sector SUP-R1 "Saladavieja". Linderos: Al Norte, con la parcela EQZV-9 del Sector, destinada a Parques y Jardines; al Sur, con el vial 2; AL Este, con el vial 15; al Oeste, con el vial 14.-

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona Número 1, TOMO: 1492, LIBRO: 1244, FOLIO: 71, Finca registral: 74714, inscripción 1^a.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- 5731102UF0353S0000EZ, según se acredita con Certificado Catastral Telemático que se incorpora a esta matriz para documentarla e insertar en sus traslados.-----

5. - URBANA.- Parcela G: Parcela edificable en el término municipal de Estepona, con una superficie de seis mil setecientos noventa y un metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados -6.791,57 m²,

es la número G del Sector SUP-R1 "Saladavieja".
Linderos: Al Norte, con la parcela EQD-1 del sector,
destinada a uso Deportivo; al Sur, con el vial 16;
al Este, con el lidero que lo separa de la SUP SG-
R3; y al Oeste, con el vial 15.-

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la
Propiedad de Estepona Número 1, TOMO: 1492, LIBRO:
1244, FOLIO: 73, Finca registral: 74716, inscripción
1ª.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- 5831402UF0353S0000UZ,
según se acredita con Certificado Catastral
Telemático que se incorpora a esta matriz para
documentarla e insertar en sus traslados.-----

6. - URBANA.- Parcela H-2: Parcela edificable en
el término municipal de Estepona, con una superficie
de veintinueve mil doscientos diez metros con
veintisiete decímetros cuadrados -29.210,27 m², es
la número H-2 del Sector SUP-R1 "Saladavieja".
Linderos: Al Norte, con el vial 16; al Sur, con el
lindero que lo separa del sector SUP-R4 y con la
parcela H-3 del Sector, destinada a Residencial; al
Este, con la parcela H-1A y H-1B del Sector,
destinada a Residencial; y al Oeste, con el vial 8
del Sector.-----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona Número 1, TOMO: 149, LIBRO: 1244, FOLIO: 79, Finca registral: 74722, inscripción 1ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- 5930403UF0353S0000EZ, según se acredita con Certificado Catastral Telemático que se incorpora a esta matriz para documentarla e insertar en sus traslados.-----

7.- URBANA.- Parcela I: Parcela edificable en el término municipal de Estepona, con una superficie de cinco mil seiscientos veinticinco metros con noventa y siete decímetros cuadrados -5.625,97 m2, es la número I del Sector SUP-R1 "Saladavieja", Linderos: Al Norte, con el vial 12; al Sur con el lindero que lo separa del sector SUP-R4; al Este, con el vial 8; y al Oeste, con el lindero que lo separa de la UPP-R1 "Seghers".-

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona Número 1, TOMO 1492, LIBRO 1244, FOLIO 83, Finca registral: 74726, inscripción

1ª.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- 5831815UF0353S0000ZZ,
según se acredita con Certificado Catastral
Telemático que se incorpora a esta matriz para
documentarla e insertar en sus traslados.-----

=====DATOS COMUNES A LAS FINCAS:=====

TÍTULO.- Le pertenecen en virtud de documento
administrativo de Subrogación Real expedido por el
Ayuntamiento de Estepona, con fecha 3 de marzo de
2014.-----

CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIA: Al margen de una
SERVIDUMBRE PARA USO DE RED VIARIA Y SERVICIOS a
favor de las fincas registrales números 74.718 y
74.720 QUE GRAVA LA FINCA 74.722, Las fincas
descritas se hallan libres de cargas, gravámenes,
arrendatarios y otros poseedores, y al corriente de
pago de todos los gastos a los que estuviere afecta
como pudieran ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles
y demás tributos que recaen sobre la misma quedando
advertidos todos los comparecientes de la afección
al pago de todos dichos gastos, conforme a lo
dispuesto en la legislación tributaria; todo ello
según afirma la actual propietaria.-----

II.- Que con fecha XXXX fue instada ante mí, con

el número XXX de protocolo, por LA FUNDACIÓN ANTONIA GUERRERO DÍAZ **ACTA DE SUBASTA VOLUNTARIA**, para la venta de las finas descritas anteriormente, conforme al pliego de condiciones que quedó incorporado a la misma. Que conforme a lo indicado en dicho pliego y acta, se practicaron los trámites y diligencias esenciales siguientes:

- Que el día XXXX, REMITÍ a través ***, la solicitud de inserción de Anuncio de subasta notarial en el "Boletín Oficial del Estado" derivada del citado procedimiento, habiéndose recibido el día XXXX a través de dicho portal, copia de la página del Boletín Oficial del Estado del día XXX, número XXX, Sec. XXX en la que se publica el citado anuncio.

(hacer referencia a todas las publicaciones realizadas)

- Entrega de sobres.- Que con fecha recibí los sobres presentados por los postores(detallar)
- Celebración de la subasta.- Que el día *** tuvo lugar en la sede de mi notaría, la SUBASTA

dimanante del referido procedimiento, resultando adjudicatario de la misma ****, como mejor postor.

- Devolución de consignaciones a los demás postores. Que con fecha ** procedí a devolver las cantidades consignadas como fianza para participar en la subasta a los demás postores.-----

- Que conforme a lo indicado en el pliego de condiciones, transcurrido el plazo de **un mes, desde la apertura de las ofertas vinculantes en la celebración de la subasta, el adjudicatario está obligado a completar el precio de venta, coincidiendo con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa

IV. Esto expuesto, procede, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 75.4 de la Ley del Notariado, el otorgamiento de la escritura pública de venta a favor del adjudicatario de las fincas objeto de la SUBASTA referida y anteriormente descrita, por lo que los comparecientes, a tal efecto y según intervienen,

===== O T O R G A N ==== =====

PRIMERO.- La "**FUNDACION ANTONIA GUERRERO DIAZ**", según aparece representada, **VENDE**, a **ADQUIRENTE**, que compra y adquiere, el pleno dominio de las fincas

descritas en el expositivo I de esta escritura. ---

Las PARCELAS descritas en el expositivo I de esta escritura, se transmiten como cuerpo cierto, con cuanto a las mismas les fuere inherente o accesorio, libres de cargas y gravámenes, excepto las cargas urbanísticas que afectan a las siete parcelas en el reparto de las obligaciones de la Junta de Compensación del Sector SURO-R 1 Saladavieja del P.G.O.U. de ESTEPONA, con el porcentaje correspondiente a las parcelas del 60...%, libres de arrendamientos y ocupantes, al corriente en el pago de todo tipo de impuestos y gastos; y en la situación urbanística en la que se encuentran que la parte compradora declara conocer y aceptar. -----

La PARTE COMPRADORA, por su parte, manifiesta haber visitado las parcelas, y a su vez, haber analizado con sus asesores jurídicos y técnicos la documentación del sector SURO R 1 Saladavieja, y a su vez, de las siete parcelas, objeto de la compraventa, que ha sido puesta por la Fundación a

disposición de todos los licitadores, en la plataforma digital (Data Room), manifiesta conocer y aceptar su situación física de las mismas, y a su vez, el estado actual de tramitación de las conexiones exteriores a las redes generales de los servicios urbanísticos (agua, electricidad, accesos, saneamiento, etc...) correspondientes al sector R 1 Saladavieja, de igual forma, el comprador declara conocer la situación medioambiental y urbanística, con cuantos derechos y obligaciones le resulten inherentes, incluyendo aquellas que pudieran derivarse y de actuaciones de transformación urbanística que, en su caso el planeamiento contemplare como pendientes y en los cuales queda subrogada la parte compradora a partir del otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, sin reserva ni limitación alguna, en su condición de nuevo propietario de las parcelas, con total indemnidad y salvaguarda de la VENDEDORA, a quien relevará la COMPRADORA de cualquier responsabilidad, renunciando a cualquier reclamación frente a la VENDEDORA por tales conceptos.

SEGUNDO.- El precio de esta compraventa es ****, que la parte vendedora confiesa haber recibido, en

la forma que más adelante se detalla, de la parte compradora, por el que le otorga la más firme y efectiva carta de pago.

MediosDePago

TERCERO.- GASTOS. PLUSVALÍA. -----

1. Todos los gastos e impuestos derivados de la presente escritura, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana si se devengare, serán de cuenta de la parte adquirente.-----

2. En relación al Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, yo la Notario hago constar que informé a quien comparece sobre todo cuanto dispone el T.R. de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y la Ley Hipotecaria al respecto. Y en particular sobre lo siguiente: -----

- Su sujeto pasivo, devengo y plazo dentro del cual están obligados los interesados -ambas partes a presentar declaración por el mismo; y las responsabilidades legalmente previstas por la falta

de presentación de dicha declaración. -----

En este punto el sujeto pasivo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana solicita la determinación de la base imponible por el método que resulte más favorable para el mismo y, en su caso, declara la no sujeción al impuesto si se constata la inexistencia de incremento de valor por diferencia entre el valor del terreno en la fecha de transmisión y adquisición, para lo cual aportará los títulos que documenten la transmisión y la adquisición (arts. 104.5 y 107.5 del R.D. Leg. 2/2004). -----

- "El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales" (art. 254.5 LH).-----

CUARTO.- REQUERIMIENTO A LA NOTARIO RESPECTO DEL

**IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS
DE NATURALEZA URBANA.**

A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte adquirente me requiere para que remita al Ayuntamiento correspondiente copia simple de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Daré cumplimiento a este requerimiento mediante el Sistema Integral de Gestión del Notariado (SIGNO), incorporando el correspondiente resguardo y haciéndolo constar por Diligencia.-----

- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -

Así lo dice y otorga.

Identifico al señor compareciente por su documento de identidad antes consignado, constando

sus circunstancias personales según resulta de su manifestación, quedando el compareciente informado 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 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.-----

La 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 de la 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 Urbanización El Pilar, S/N, Carretera Nacional 340, Km. 167,50, 29680,

Estepona, provincia de Málaga. 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 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) 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 46/CE.-----

Hago las **RESERVAS Y ADVERTENCIAS** legales (y entre ellas las fiscales). En especial he advertido:-----

-) Del **impuesto** que grava la presente operación,
-) del plazo para la presentación y liquidación del impuesto, -) de la afección de la finca a dicho pago,
-) de las responsabilidades en que pueda incurrir en caso de no efectuar su presentación.

- De las consecuencias de toda índole que se derivarían de la **inexactitud de sus declaraciones**.

- De cuanto dispone el artículo 43 del R.D.Leg.

1-2004, de 5 de marzo (T.R. de la Ley del **Catastro** Inmobiliario) para el caso de incumplimiento de la obligación exigible a las partes de una adecuada constancia documental de la referencia catastral y asimismo para el caso en que -por no cumplirse los requisitos que establece- subsiste la obligación de declarar ante el Catastro Inmobiliario.

{_TTESTIGOS} Yo, la Notario, doy fe de la identidad del otorgante -a quien identifique por su reseñado documento- y de su capacidad y legitimación -a mi juicio- para este acto; hago constar que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de quien lo otorga y en él interviene.