



ES COPIA SIMPLE

JORGE CADORNIGA DÍAZ
NOTARIO
C/ ALFARERO SALVADOR HERNANDEZ, 12
Teléf. 950390422-Fax 950390152
04620 VERA (ALMERIA)

**«ESCRITURA DE AMPLIACIÓN DE OBRA
NUEVA Y COMPRAVENTA»**

NÚMERO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES. ----

En la ciudad de Vera, a veintitrés de julio de dos mil
veinticuatro.-----

Ante mí, **JORGE CADORNIGA DÍAZ**, Notario del Ilustre
Colegio de Andalucía, con residencia en esta ciudad. -----

====COMPARECENCIA====

DOÑA AMANDA LUCIE OAKLEY, de nacionalidad
británica, mayor de edad, de profesión consultora, residente en
España, casada, con domicilio en Carretera de Zurgena a
Arboleas, Edificio El Campillo, local 9, 04660, Arboleas
(Almería); con pasaporte de su país número 519911244 y con
N.I.E. número: X6082344V, según me acredita. -----

====INTERVENCIÓN====

1) En nombre y representación como apoderada de los
cónyuges casados bajo el régimen legal británico de separación
de bienes, **DON GARY OWEN HARRIMAN** y **DOÑA
KIRSTY HARRIMAN**, mayores de edad, de nacionalidad
británica, no residentes en España, de profesión jubilado y

jubilada respectivamente, ambos con domicilio en 15 Laburnum Avenue, Hutton Cranswick, East Yorkshire YO25 9QH (REINO UNIDO); él con pasaporte de su nacionalidad número 121065640 y número de identificación de extranjeros número X9644707W y ella con pasaporte de su nacionalidad número 128190416 y número de identificación de extranjeros número X9644887K, según me acredita. -----

Designa como domicilio para la práctica de las notificaciones que procedan a efectos de la presente escritura el siguiente: Edificio El Campillo, Local 9, Carretera Zurgena a Arboleas AL 7104, 04660 Arboleas (Almeria).-----

Su nombramiento y facultades para este acto resultan de escritura de poder otorgada en esta ciudad de Vera, el día diecisiete de julio de dos mil veinticuatro, ante mí, notario de la presente, con el número 1626 de mi protocolo. De la referida escritura de poder resulta especialmente facultada para declarar obras nuevas y vender toda clase de bienes inmuebles aunque incidan en la figura de la autocontratación o contraposición de intereses. Copia autorizada de la referida escritura de poder, tengo a la vista, devuelvo y juzgo suficiente para el presente acto. -----

Me asegura la apoderada la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no ha variado la capacidad, condición ni estado de sus representados. -----



2) Interviene además en nombre y representación como apoderada de **DON MICHAEL MCREYNOLDS**, de nacionalidad británica, no residente en España, directivo empresa de taxis, mayor de edad, soltero, con domicilio en 33 Mayfield Court, Newtonabbey BT36 7WS, Irlanda del Norte (REINO UNIDO); con pasaporte de su país número 560756421, según me acredita. NIE: Z2181767S.-----

Designa como domicilio para la práctica de las notificaciones que procedan a efectos de la presente escritura el siguiente: Edificio El Campillo, Local 9, Carretera Zurgena a Arboleas AL 7104, 04660 Arboleas (Almería). -----

Su nombramiento y facultades para este acto resultan de escritura de poder otorgada en esta ciudad de Vera, el día once de junio de dos mil veinticuatro, ante mí, notario de la presente, con el número 1.324 de mi protocolo. De la referida escritura de poder resulta especialmente facultada para comprar toda clase de bienes inmuebles aunque incida en la figura de la autocontratación o contraposición de intereses. Copia autorizada de la referida escritura de poder, tengo a la vista, devuelvo y juzgo suficiente para el presente acto. -----

Me asegura la apoderada la vigencia de su poder, la ilimitación de sus facultades y que no ha variado la capacidad, condición ni estado de su representado. -----

Juicio sobre capacidad.- Juzgo a la parte compareciente con la aptitud para ejercer en este concreto acto su capacidad jurídica y el suficiente discernimiento para prestar de manera autónoma un consentimiento informado, sin que hayan mostrado signos que indiquen la necesidad o conveniencia de acudir a otras medidas de apoyo que mi propia actuación, por lo que pueden otorgar la presente ESCRITURA DE AMPLIACIÓN DE OBRA NUEVA TERMINADA Y COMPRAVENTA, y al efecto,

====EXPONEN====

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

Que **DOÑA KIRSTY HARRIMAN** y **DON GARY OWEN HARRIMAN** son dueños del pleno dominio de la siguiente finca: -----

DESCRIPCIÓN: URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR en una sola planta, en el interior de la PARCELA, de terreno de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS, identificada como parcela C-4, sita en el paraje denominado "LOS CALARES", del término municipal de Arboleas. La vivienda ocupa una superficie de solar y construida de CIENTO TREINTA Y DOS METROS CON VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS y una útil de



ciento catorce metros con noventa decímetros cuadrados, distribuidos en varias dependencias. El resto de superficie de la parcela no ocupada por la edificación de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, quedan alrededor de la vivienda y se destinan a ensanches y zonas ajardinadas. Y linda todo: Norte, parcela segregada como C-3; Sur, parcela segregada como C-5; Este, camino; y Oeste, parcela 139 de Ana-María Oller García y parcela 138a de Alfonso Martínez Águila. -----

SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Huercal - Overa, al tomo 1218, libro 140, folio 224, finca número 13114. -----

TÍTULO: Adquirida por compraventa, según escritura otorgada en Albox, el día veintitrés de diciembre de dos mil ocho, ante su Notario Don Mariano Expedito Gil Gil-Albaladejo.

REFERENCIA CATASTRAL.- Es la siguiente:
04017A004004290001LI. -----

Así resulta de Certificación Catastral, que a requerimiento de la parte adquirente he obtenido por vía telemática e incorporo a la presente escritura como documento unido. -----

Con ello queda cumplida la exigencia establecida en el Art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y la Resolución de la DGRN de 18/02/2013.-----

CARGAS, GRAVÁMENES, AFECCIONES Y SITUACIÓN POSESORIA: La finca está gravada, según manifiesta la parte propietaria **únicamente con las cargas y/o afecciones fiscales que figuran en la nota informativa (inscritas, anotadas o presentadas que constan en la misma)**, solicitada por mí, el notario, telemáticamente, que exhibo a los comparecientes, los cuales prestan su consentimiento a su contenido. **Dicha nota informativa, en la cual consta expresamente que tiene el carácter de información registral continuada, (Art. 354.a RH)**, se incorpora a la presente como documento unido. Asimismo gravadas, en su caso, con las afecciones fiscales que resultan del otorgamiento de la presente escritura. -----

Asimismo manifiesta la parte propietaria que la finca está libre de otras cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y poseedores, y al corriente de pago de todo tipo de gastos e impuestos a los que esté afecta según manifiesta bajo su responsabilidad la parte propietaria resulta del título de su adquisición que no me exhiben. ----

Yo, el notario, hago las advertencias que se derivarían de la inexactitud de sus manifestaciones.

La solicitud y obtención de información registral por medio



de la solicitud de “Nota on line” ha sido realizada debido a que por imposibilidad técnica no es posible el acceso telemático al Registro de la Propiedad. Por idéntica razón yo, el Notario hago constar que no he podido acceder a los Libros del Registro de la Propiedad en el momento inmediato más próximo a la autorización de la escritura. -----

Por lo expuesto, yo, el Notario advierto a las partes de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los Libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización. Yo, el notario, hago constar que en el momento de la autorización de la presente escritura no he recibido ninguna alerta o comunicación registral que pudiera afectar a la finca objeto de la presente al correo electrónico designado por mí, el notario en la plataforma registradores.org para la comunicación de alertas registrales.

Asimismo manifiesta la propietaria de la finca, que no hay otras limitaciones (por razones medioambientales, costeras, hidrológicas, aeronáuticas, agrarias, urbanísticas, militares, hotelero-turísticas, de protección de la vivienda o de otra índole administrativa o estatutaria), que puedan incidir en el régimen

dominical, que las que resultan de tal información registral y que asumen. -----

II.- AMPLIACIÓN DE OBRA NUEVA TERMINADA. --

Que los propietarios de la finca declaran que, sobre la finca descrita se ha construido lo que se indica a continuación (piscina, garaje y trastero), de forma que tras la declaración que se formaliza en esta escritura, resulta la finca objeto de la presente con la siguiente descripción: -----

DESCRIPCIÓN: URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR en una sola planta, en el interior de la PARCELA, de terreno de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS, identificada como parcela C-4, sita en el paraje denominado "LOS CALARES", **hoy calle Los Ramos, número 14**, del término municipal de Arboleas. La vivienda ocupa una superficie de solar y construida de CIENTO TREINTA Y DOS METROS CON VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS y una útil de ciento catorce metros con noventa decímetros cuadrados, distribuidos en varias dependencias. Existe construido además una piscina con una superficie construida de treinta y ocho metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (38,55 m²); una edificación en una sola planta destinada a garaje con una superficie construida y de ocupación de parcela de veinticuatro metros con cincuenta decímetros cuadrados (24,50 m²) y una edificación en una sola planta destinada a trastero anexa al garaje anterior y con una



superficie construida y de ocupación de parcela de doce metros con setenta y un decímetros cuadrados (12,71 m²). -----

El resto de superficie de la parcela no ocupada por lo edificado, se destina a ensanches y zonas ajardinadas. Y linda todo: Norte, parcela segregada como C-3, hoy Lynn Mary Scott; Sur, parcela segregada como C-5 hoy Steven Andrew Howard; Este, calle de su situación; y Oeste, camino. -----

VALOR.- A los efectos fiscales oportunos se valora la obra ampliación de obra nueva descrita en la cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €). -----

REQUISITOS URBANÍSTICOS (PISCINA Y GARAJE). -----

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 28.4 del 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, hace constar la parte otorgante lo siguiente: -----

ANTIGÜEDAD DE LAS OBRAS: -----

1.- Antigüedad: **La obra descrita (piscina y garaje)** tiene una antigüedad superior a once años, lo que acreditan los comparecientes con certificación expedida por el Arquitecto

Técnico Doña Cecilia García Molina, colegiado nº 1821 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Almería, cuya firma considero legítima por serme conocida y visado por su Colegio y que incorporo a esta matriz. -----

2.- Transcurso del plazo: hacen constar que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición, por haber transcurrido los plazos de establecidos en la legislación aplicable (6 años Art. 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. -----

3.- Disciplina Urbanística: Manifiestan los Señores comparecientes, a los efectos previstos en el citado precepto, que no les consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca, ni que se haya practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad. -----

4.- A efectos de lo dispuesto en los artículos 314 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 28 del 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, hace constar que, no se precisa Licencia de Primera Ocupación Resoluciones de la DGRN de 14 de abril de 2011 (BOE 4 de mayo de 2001) y 24 de marzo de



2011 (BOE 13/04/11)).

5.- No procede el depósito notarial y registral del Libro del Edificio (Resolución DGRN de 16 de mayo de 2013). -----

6.- Declaran además que no se encuentra situada la edificación en zona de especial protección ni en ninguno de los supuestos a que se refiere el Art. 153.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. -----

REQUISITOS URBANÍSTICOS (TRASTERO). -----

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 28 del 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, hace constar la parte otorgante lo siguiente: -----

1º.- DECLARACION RESPONSABLE PARA EJECUCION DE OBRAS: -----

Me hace entrega además de **Declaración responsable para Ejecución de obras**, así como del justificante de presentación de la misma en el Ayuntamiento de Arboleas con Registro de entrada, Deduzco testimonio por fotocopia de la referida declaración para incorporar a la presente como documento unido.

2º.- CERTIFICADO DEL DIRECTOR DE LA OBRA.---

Me exhibe certificación descriptiva y gráfica así como certificado final de obras de escasa entidad en la que el técnico certifica que no se requiere de un Proyecto para su ejecución, sendos certificados están expedidos por la Arquitecta Técnica Doña Cecilia García Molina, colegiado nº 1821 del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Almería, cuya firma considero legítima por serme conocida y que incorporo a esta matriz.-----

Me hace entrega además de **Declaración responsable de ocupación o utilización**, así como del justificante de presentación de la misma en el Ayuntamiento de Arboleas con Registro de entrada, en los términos establecidos en el Art. 169 bis de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en la redacción dada por el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía), así como del Art. 28 1 b del 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.

Deduzco testimonio por fotocopia para incorporar a la presente como documento unido.-----

**CONSTANCIA REGISTRAL DE LAS
COORDENADAS DE REFERENCIACIÓN GEOGRÁFICA.**



Las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las edificaciones declaradas figuran en el documento a que se hace referencia en la exposición, con lo cual se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 202 de la Ley Hipotecaria. -----

En cuanto a las coordenadas de referenciación geográfica de la parcela sobre la que se ha declarado, se remiten a catastro al ser plenamente coincidente. -----

No se aportan las coordenadas en formato GML porque no se precisa para las obras nuevas, tal como resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2016. -----

Por lo expuesto, solicitan en su caso la inscripción parcial de la edificación objeto de declaración en la presente. -----

MANIFESTACIONES y ADVERTENCIAS -----

A efectos de lo dispuesto en el Art. 174.6 de la Art. 173.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y Art. 410.7 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de

impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se hace constar que no existe resolución particularizada de asimilado a fuera de ordenación por el Ayuntamiento competente. Yo el notario, advierto, para el supuesto de que la vivienda fuese objeto de reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, mediante la resolución que así lo declare, dicha resolución habrá de presentarse en el Registro de la Propiedad, para su constancia por nota marginal, y además deberá presentarla ante mí, para la constancia en la presente escritura, mediante la correspondiente diligencia.-----

Les advierto en cuanto a la obra declarada de lo dispuesto en el Art. 173.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y Art. 404.4 del del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Yo, el notario, advierto que en caso de transmisión del inmueble, al haberse realizado la declaración de obra nueva en los términos que constan en la presente escritura y a efectos de lo dispuesto en el Art. 27 del 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, deberá hacer constar en el



título la situación urbanística, así como, en su caso que se trate de edificación en régimen de fuera de ordenación (o asimilado), debiendo exhibir copia autorizada de la presente, además al adquirente. Asimismo, en su caso, deberá informar de Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir. -----

Le advierto de las consecuencias de tal incumplimiento, que se derivan del Art. 27.3 de dicha Ley. -----

Además, tal como resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, en el caso de que no se aporte resolución de asimilado a fuera de ordenación, una vez presentada a inscripción, *quedará en suspenso el término establecido por la Ley para la práctica de la inscripción; con indicación de que, si no aportaren la resolución en el plazo de diez días, se procederá a extenderla, haciendo constar en el asiento la notificación o notificaciones realizadas y la falta de aportación de la resolución dentro del plazo concedido; todo ello sin perjuicio de que se proceda a practicar además la notificación establecida en el párrafo c) del artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.* -----

III.- IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- El

transmitente **declara hallarse al corriente** en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. La parte adquirente, me exime a mí, el Notario de solicitar información sobre el estado de deudas a que se refiere el artículo 64.1 del Real Decreto Legislativo 2/2.004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y se da por satisfecho con las manifestaciones de la parte transmitente.-----

Yo, el Notario, le advierto expresamente de la afección del/de los inmueble/s al pago de deudas de IBI, tal como resulta de lo dispuesto en el Artículo 64.1 del citado Real Decreto Legislativo, así como de la susceptibilidad de exigencia por derivación para el adquirente en cuanto a las deudas existentes, previos los requisitos procedimentales oportunos. -----

IV.- CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA -

Al objeto de dar cumplimiento al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, la parte vendedora hace entrega en este acto a la parte compradora del Certificado de Eficiencia Energética de cuyo original deduzco testimonio obtenido por fotocopia del mismo que se incorpora a esta matriz. -----

V.- Declaración Art. 98 Ley 7/2022 (no realización de actividad potencialmente contaminante del suelo):



La parte transmitente declara que en la/s finca/s objeto de transmisión en la presente no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo, dando con ello cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. -----

VI.- Y, expuesto lo anterior, los señores comparecientes. ---

====OTORGAN====

**PRIMERO.- AMPLIACION DE OBRA NUEVA
TERMINADA.-----**

DOÑA KIRSTY HARRIMAN Y DON GARY OWEN HARRIMAN, consienten y ratifican todo cuanto antecede y declaran la terminación de las construcciones referidas en la exposición de la presente escritura. Solicitan del señor Registrador de la Propiedad la inscripción total o parcial de la presente escritura en el Registro de su cargo, instando para ello el procedimiento registral oportuno. -----

SEGUNDO.- COMPRAVENTA.- DOÑA KIRSTY HARRIMAN Y DON GARY OWEN HARRIMAN venden a DON MICHAEL MCREYNOLDS, que compra y adquiere,

para sí; el pleno dominio de la finca descrita en el **expositivo I** de esta escritura tras la ampliación de obra efectuada, con todos sus derechos y accesiones, libre de cargas y gravámenes, por el precio de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL EUROS (245.000,00 €)** . -----

TERCERO.- El precio de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL EUROS (245.000,00 €) ha sido satisfecho por la parte compradora a la vendedora antes de este acto, por lo que otorga la más firme y eficaz carta de pago.-----

IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO: -----

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 24 de la Ley del Notariado (en la redacción dada por la Ley de 29 de Noviembre de 2.006, de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal) y el Artículo 177 del Reglamento Notarial en cuanto a la identificación del medio de pago, hacen constar:-----

Que el pago ha sido realizado: -----

- En cuanto a la cantidad de TRES MIL EUROS (3.000,00 €) mediante transferencia bancaria al agente inmobiliario, el día diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro, que me exhiben de cuyo justificante deduzco testimonio por fotocopia para incorporar a la presente como documento unido. -----

- En cuanto a la cantidad de CUATRO MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (4.411,25 €) mediante transferencia bancaria al



agente inmobiliario, el día de hoy, que me exhiben de cuyo justificante deduzco testimonio por fotocopia para incorporar a la presente como documento unido. -----

- En cuanto a la cantidad de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (224.686,82 €) mediante transferencia bancaria, el día de hoy, que me exhiben de cuyo justificante deduzco testimonio por fotocopia para incorporar a la presente como documento unido. -----

En cuanto a la cantidad de CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (5.551,93 €) ha sido retenido por la parte compradora para hacer frente al pago de gastos e impuestos inherentes a la declaración de obra nueva, tasas municipales, Plusvalía, IBI prorrateado 2024, honorarios de la asesora, así como al pago de deudas de suministros que pudieran existir hasta el otorgamiento de la presente escritura. -----

Los restantes SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (7.350,00 €) equivalentes al TRES POR CIENTO del precio de venta, son retenidas por la parte compradora para

cumplir con lo establecido en el Artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en redacción dada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre) y en Artículo 14 del Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en redacción dada por el Real Decreto 1.576/2.006 de 22 de Diciembre). -----

Yo, el Notario, advierto que conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 14 del Real Decreto 1776/2004, el obligado a retener o ingresar a cuenta deberá presentar declaración ante la Delegación o Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en cuyo ámbito territorial se encuentre ubicado el inmueble e ingresar el importe de la retención o ingreso a cuenta correspondiente en el Tesoro Público, en el plazo de un mes a partir de la fecha de la transmisión.-----

Advierto asimismo la afección del bien transmitido al pago del impuesto (apartado 5 del mencionado artículo 14 del Real Decreto 1776/2004).-----

CUARTO.- La venta de la/s finca/s que es/son objeto del presente contrato, se hace en consideración a sus linderos, por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida. En virtud de ello, ambas partes contratantes se condonan recíprocamente el aumento o disminución que la/s superficie/s expresada/s de la/s finca/s objeto de este contrato pudiera/n



ofrecer en una medición posterior y renuncian, por tanto, a cualquier reclamación futura por tal motivo. -----

QUINTO.- Pactan los comparecientes, que los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de esta escritura, referentes a la obra nueva será satisfecho por la parte vendedora.

En cuanto a los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de esta escritura referentes a la compraventa serán abonados por **la parte compradora**. -----

En cuanto el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, si se devengare, será satisfecho por la parte vendedora.-----

SEXTO.- "PLUSVALÍA MUNICIPAL".- 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 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 la

remisión telemática de copia simple de la presente escritura, bien en virtud del acuerdo de colaboración telemática aprobado por dicho Ayuntamiento y el Consejo General del Notariado, mediante la plataforma "SIGNO" bajo mi firma electrónica, bien mediante su presentación telemática a través de la Oficina Virtual del referido ayuntamiento, incorporando el correspondiente reporte. -----

ADVERTENCIAS EN RELACIÓN CON EL IIVTNU:

Yo el notario advierto de la posible sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("plusvalía municipal"). Si la transmisión es onerosa, el sujeto pasivo y la obligación de declaración o de autoliquidación (en el plazo de 30 días hábiles) corresponden al transmitente, sin perjuicio del carácter de sustituto del adquirente en el caso de que el transmitente fuese no residente o deudor hipotecario sin recursos en los términos del Decreto-ley 6/2012. Si la transmisión es gratuita, el sujeto pasivo y la obligación de declaración o de autoliquidación (en el plazo de 30 días hábiles en los actos inter vivos y de 6 meses en los actos mortis causa) corresponden al adquirente. En ambos casos se producirá el cierre registral mientras no se acredite haber presentado la autoliquidación o en su caso la declaración, del impuesto, salvo que en las transmisiones onerosas el adquirente acredite haber comunicado el hecho imponible conforme al art. 110-6-b de la



Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Además, el Decreto-ley 26/2021 (en vigor desde el 10 de noviembre de 2021, sin carácter retroactivo y reconociendo la inexigibilidad del tributo en virtud de la STC de 26 de octubre de 2021) establece un nuevo sistema de determinación de la base imponible consistente en la aplicación al valor catastral de un coeficiente (actualizable anualmente) en función de la antigüedad de la adquisición (incluido el primer año), salvo que el contribuyente opte por el incremento de valor (sin computar gastos o tributos; y computándose el valor del suelo en relación a la edificación proporcionalmente al valor catastral), lo que determinaría la no sujeción si es inexistente (sin que en una posterior transmisión se computen los años anteriores, salvo en los supuestos de no sujeción). -----

Advertencia en cuanto al pago del Impuesto Sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:-----

Yo, el notario, advierto expresamente de lo dispuesto en los artículos 106 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y 36 de la Ley General Tributaria, de los cuales resulta que, aun cuando es el transmitente quien ha de soportar el impuesto, el

obligado a realizar físicamente el pago es el adquirente, al ser considerado por la Ley como sustituto del contribuyente. Por ello resulta conveniente que el adquirente retenga o repercuta al transmitente el importe de dicho tributo. -----

CLÁUSULA PAGO DEL I.B.I.- (CON PRORRATEO)

Sin perjuicio de la afección real en la transmisión y responsabilidad solidaria en la cotitularidad, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“contribución”) del presente año, si lo hubiere, se satisfará el porcentaje correspondiente hasta el día de hoy por la parte que fuera propietaria a 1 de enero (artículo 75 del Decreto-legislativo 2/2004 aprobatorio del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales); pactándose, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2016, que la parte adquirente abonará el porcentaje de dicho IBI que corresponda desde el día de hoy hasta el final del año. -----

====AUTORIZACIÓN====

Así lo dicen y otorgan. -----

La parte otorgante queda informada de: -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales. 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, 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 Calle Alfarero Salvador Hernández, 12. 04620 Vera (Almería). Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. Tales datos serán tratados y protegidos según la

Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales 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. -----

Los interesados me requieren a mí, el Notario, para presentar copia autorizada electrónica de la presente escritura por vía telemática y con mi firma electrónica reconocida al Registro competente a los efectos de causar la inscripción correspondiente que mediante la presente solicitan, todo ello conforme a lo dispuesto en el Artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre y Artículo 249 del Reglamento Notarial. A tal efecto hacen constar que se considera como presentante del título a **Doña Amanda Lucie Oakley**, con N.I.E. número X6082344V y señalan como domicilio para requerimientos y notificaciones el siguiente: Carretera AL7104 Edificio El Campillo 9 04660 Arboleas (Almería), número teléfono 950449179 y dirección de correo electrónico info@aloseservices.es. -----

Asimismo el/los obligados tributarios **concede/n su representación en este acto a dicho presentante, cuyos datos**



constan en el párrafo anterior, para que pueda realizar la autoliquidación de impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas/Actos Jurídicos Documentados/Operaciones Societarias/, facultándole asimismo para solicitar aplazamientos y fraccionamientos, así como para interponer recursos o reclamaciones, tanto en la vía administrativa como en la contencioso administrativa, pudiendo recibir todo tipo de documentación, presentar alegaciones, acceder a expedientes, solicitar tasación pericial contradictoria, actuando en dicho procedimiento o reservarse el derecho de solicitud de tasación pericial contradictoria.

Igualmente el/los obligados tributarios concede/n su representación al notario autorizante, para que pueda realizar la autoliquidación de impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas/Actos Jurídicos Documentados/Operaciones Societarias/.

El/los obligado/s tributario/s autorizan expresamente a la Plataforma Telemática de la Consejería de Economía y Hacienda para remitir tanto al notario autorizante, a través del Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado, así

como al Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, los mensajes que incorporan la diligencia certificada acreditativa del cumplimiento de las obligaciones fiscales. Todo ello a efectos de lo dispuesto en el Artículo 6.2 de la Orden de 23 de marzo de 2007. -----

Una vez recibida por el notario autorizante la diligencia certificada de liquidación, se le requiere para que la remita al Registro Competente, a efectos de acreditar la liquidación del impuesto.-----

Hago las reservas y advertencias legales, entre ellas las de carácter fiscal, respecto de los impuestos indirectos en cuanto al gravamen para el negocio o negocios jurídico/s que se formaliza/n en la presente, además de advertirle/s la incidencia en los impuestos directos. El valor o precio que consta en la presente escritura ha sido consignado por exclusiva voluntad de los otorgantes.-----

Además han sido informados de que disponen de orientación informativa en la web www.notariacadorniga.es. -----

Asimismo advierto de los medios para la comprobación de valores por la Administración Tributaria Competente, para dichos tributos indirectos y en su caso directos. -----

En cuanto al Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, advierto además de



lo dispuesto en el Art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en especial, apartado 2, a cuyo tenor:

En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

En este último caso, advierto de las disposiciones autonómicas para estimar el valor real de determinados bienes. Advierto igualmente de lo dispuesto en el Art. 96 del Real

Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.-----

Advierto, asimismo: -----

a) del plazo de presentación y liquidación para el pago del impuesto -----

b) de la afección de la finca/ de las fincas a dicho pago -----

c) de las responsabilidades en que puedan incurrir en caso de no efectuar su presentación -----

d) de las consecuencias de toda índole en caso de falsedad en la declaración del precio.

Conservación y protocolización electrónica.- Una vez autorizado este instrumento, sin perjuicio de las copias solicitadas por los interesados para su circulación y de las necesarias para su comunicación a las Administraciones correspondientes, procederé al archivo de su matriz física, que se conservará en esta notaría durante el plazo legal, pasando luego a un archivo general; así como a su traslado al protocolo electrónico creado por la Ley 11/2023 de 8 de mayo e incorporación de la diligencia expresiva del hash remitido por la sede electrónica del Consejo General del Notariado.

Identifico al compareciente por su documentación de identidad reseñada. -----

A efectos de lo dispuesto en Ley 10-2010, de 28 de abril y



en el Real Decreto 304-2014, de 5 de mayo, hace constar tal como interviene que en relación a las personas físicas, no hay ningún titular real distinto del aquí otorgante .-----

Le permito la lectura del presente documento público y además yo, el notario, se lo vuelvo a leer. -----

Tras dicha lectura y además con mis explicaciones verbales, manifiestan la conformidad al mismo, presta su consentimiento, solicitan la incorporación de sus correspondientes documentos de identidad a la matriz y autoriza además para la reproducción de todos los documentos unidos en las copias autorizadas y simples que se expidan, incluso la reproducción de su correspondiente documento de identidad. Tras lo cual firma el presente documento público conmigo, el Notario, que, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgantes o interviniente, de haberse observado en unidad de acto todas las formalidades y, en cuanto sea pertinente, de todo lo contenido en el presente instrumento público, que queda extendido en dieciséis folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente y los quince siguientes

correlativos, yo el Notario, DOY FE. -----

Está la firma del compareciente. -----

Signado. JORGE CADÓRNIGA DÍAZ. Rubricado y
sellado. -----

ES COPIA SIMPLE