

MODIFICADO PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA CENTRO DOCENTE EN SUELO NO URBANIZABLE

SITUACIÓN. CN-340 KM 70, TARIFA (CÁDIZ)

PROMOTOR:

SANKRANTI S.L

NIF: B-93604163

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/3150 - Fecha Registro: 04/03/2026 19:36:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ÍNDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO
2. AUTOR Y PROMOTOR DEL DOCUMENTO
3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
 - 3.1 Situación y emplazamiento
 - 3.2 Caracterización física y jurídica de los terrenos
 - 3.3 Características socioeconómicas de la actuación
 - 3.4 Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios.
 - 3.5 Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación de las fases.
4. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN
 - 4.1 Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano
 - 4.2 Compatibilidad con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación
 - 4.3 Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada
 - 4.4 Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos
 - 4.5 Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar
 - 4.6 Viabilidad económica-financiera de la actuación
5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD
6. RESUMEN PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL
7. ANEXOS
 - 7.1. Título de propiedad. Escrituras de compraventa.
 - 7.2. Documentación catastral.
8. PLANOS

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de proyecto de actuación extraordinaria para centro docente en suelo no urbanizable.

Este proyecto se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que regula las actuaciones extraordinarias en suelo rústico (anteriormente suelo no urbanizable), permitiendo la localización de usos e instalaciones de interés público o social que no puedan emplazarse en suelo urbanizable o urbano, siempre que se acredite su viabilidad ambiental, territorial y urbanística.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento General de la LISTA aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en especial en lo relativo a los contenidos mínimos del Proyecto de Actuación, procedimiento de tramitación y criterios para su aprobación.

2. AUTOR Y PROMOTOR DEL DOCUMENTO

Autor del documento:

Virginia Granados Conde, nº de colegiada 941 del colegio de arquitectos de Cádiz con dirección Av Andalucía 5 1º, 11380, Tarifa, Cádiz.

Promotor del documento:

SANKRANTI S.L, C/ Amberes, nº622 29604 Marbella (Málaga)

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

3.1 Situación y emplazamiento

La parcela se ubica en San José del Valle, polígono 16, parcela 26. Tarifa (Cádiz).

La parcela cuenta con una superficie de 11.171,85 m2. Su forma es irregular. La parte sur de la parcela se encuentra urbanizada y con desniveles mínimos. La parte norte no se encuentra urbanizada y cuenta con desniveles mayores.

El acceso principal se realiza mediante la carretera CA.8202, el cual se accede por la C-N340. Cuenta con un segundo acceso directamente desde la C-N340.

3.2 Caracterización física y jurídica de los terrenos

Caracterización urbanística

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, la parcela se localiza en suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

Protecciones y afecciones por la legislación sectorial

Aguas: está afectada por el dominio público hidráulico
Carretera: se encuentra afectada la ley de Carreteras del Estado
Calidad de aire: la actividad no supondrá contaminación acústica.
Contaminación lumínica: la actividad no supondrá contaminación lumínica.
Patrimonio Histórico: no se encuentra afectada.

Caracterización jurídica

La finca se encuentra registrada con el nº 9054 del Registro de la Propiedad nº 2 de Algeciras. Su propietario es SANKRANTI S.L. Su referencia catastral es 11035A016000260000AU.

3.3 Características socioeconómicas de la actuación

a) Carácter de interés público y social

La implantación de este centro educativo constituye una actuación de indudable interés público y social al dar respuesta a necesidades educativas en un ámbito rural con recursos limitados. El proyecto contribuirá a garantizar el derecho a la educación de calidad y a reforzar la cohesión social en el término municipal de Tarifa, conforme a lo previsto en la LISTA.

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



b) Gestión institucional y compromiso comunitario

La actuación será promovida y gestionada por la Fundación Educativa Myland, entidad sin ánimo de lucro cuya misión es impulsar un cambio profundo en los modelos educativos actuales mediante innovación pedagógica, investigación y obra social. Este perfil institucional asegura que la implantación revierta en beneficio de la colectividad y no persiga fines especulativos o lucrativos.

c) Modelo educativo con impacto social

El centro adoptará el modelo de la Escuela Internacional Myland, pionera en pedagogía activa e inclusiva en Andalucía. El enfoque bilingüe, multicultural y personalizado permite atender a alumnado diverso, integrando familias locales y de distintos orígenes europeos y americanos. Este planteamiento contribuye a la integración social y a la generación de capital humano en el entorno rural de Tarifa

d) Repercusión socioeconómica

- Creación de empleo directo e indirecto: el centro generará puestos de trabajos docentes, administrativos y de mantenimiento, priorizando la contratación local y dinamizando empresas de obra, suministros y servicios.
- Fortalecimiento de la economía social: la Fundación reinvierte en el territorio a través de programas de formación, asesoramiento y cooperación educativa, multiplicando los beneficios sociales de la actuación.
- Fijación de población y desarrollo rural: al ofrecer un recurso educativo de calidad en suelo rústico, la actuación contribuye a mantener población joven y familias en la comarca, alineándose con los objetivos de equilibrio territorial de la LISTA.

e) Alineación normativa

La actuación cumple con la exigencia de utilidad pública o interés social para actuaciones extraordinarias en suelo no urbanizable. Su carácter educativo, no lucrativo y de servicio comunitario refuerza su encaje como proyecto de actuación extraordinaria de acuerdo con el Reglamento LISTA.

3.4 Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios.

a) EDIFICACIONES EXISTENTES

La finca cuenta actualmente con cuatro edificaciones:

- Edificación nº 1. Edificación principal que se destinaba a uso hotelero. Contaba con los servicios de restauración y habitaciones. Tiene tres plantas sobre rasante y una superficie construida de 1049.49 m²
- Edificación nº 2. Edificación auxiliar que se destinaba a usos complementarios al edificio principal. Tiene una planta sobre rasante y una superficie construida de 115.58 m².
- Edificación nº 3. Edificación que se destinaba a almacén. Tiene una planta sobre rasante y una superficie construida de 25.74 m².
- Edificación nº 4. Centro de transformación.

Las edificaciones nº 2-3-4 se encuentra en trámite de Asimilado Fuera de Ordenación.

b) EDIFICACIONES PROYECTADAS

Ampliación edificatoria de 2.500 m² respecto a la superficie existente.

Justificación de la ampliación de 2.500 m²

1) Necesidades funcionales de ampliación para la edificación

Para la implantación de un **colegio internacional de nivel completo**, atendiendo a normativas autonómicas y estándares internacionales, se requieren superficies destinadas a:

- Aulas polivalentes y aulas específicas (laboratorios, informática, artes, música).
- Biblioteca y espacios de estudio.
- Gimnasio cubierto y salas deportivas.
- Espacios administrativos y de orientación.
- Comedor y cocina adaptada a estándares escolares.
- Patios, zonas verdes y espacios exteriores protegidos.
- Áreas de aparcamiento y drop-off escolar.

La edificación existente no alcanza los estándares requeridos por la normativa técnica y educativa, lo que justifica la **necesidad objetiva de la ampliación**.

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2) Cumplimiento de parámetros urbanísticos

La ampliación de **2.500 m²** cumple las condiciones establecidas en:

- **Art. 22 LISTA apartado 2:** Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Se garantiza:

- No superación de las alturas permitidas.
- Adecuada proporción volumétrica y respeto al paisaje urbano y rural circundante.
- Mantenimiento de retranqueos, alineaciones y servidumbres.
- Correcta integración ambiental.

c) Viarios

Se mantendrán los viarios existentes. No se proyectan nuevos viarios.

d) Infraestructuras

El presente proyecto propone la construcción de **pistas deportivas, parques recreativos, zonas verdes, patio** etc... dentro de la institución educativa, con el propósito de fortalecer las condiciones de desarrollo físico, emocional y social del alumnado.

La creación de estos espacios permitirá que los estudiantes accedan a áreas seguras, funcionales y adecuadas para la práctica sistemática de actividades físicas, deportivas y lúdicas, favoreciendo así una formación integral.

La intervención propuesta surge de la necesidad de dotar al colegio de un entorno escolar seguro, saludable y pedagógicamente pertinente, acorde con las normativas actuales de infraestructura educativa.

Asimismo, responde a los objetivos institucionales orientados a la promoción de estilos de vida activos, la prevención del sedentarismo y la mejora de la convivencia escolar. La disponibilidad de instalaciones deportivas y recreativas adecuadas contribuirá al bienestar del estudiantado y al fortalecimiento de la cultura institucional.

e) suministros

La finca cuenta con suministro de electricidad. Además, se estudiará la instalación de placas fotovoltaicas con el fin de dotar de un porcentaje del consumo procedente de energías renovables.

En cuanto al saneamiento, se cuenta con autorización de vertidos autorizado por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico con fecha 7 de octubre de 2014 y expediente UR0582/CA5431.

En cuanto al suministro de agua, se cuenta con dicho suministro desde la red municipal de abastecimiento de agua

3.5 Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación de las fases.

Las obras se iniciarán una vez se conceda la correspondiente Licencia de Obras por el Ayuntamiento y respetando los plazos indicados por este. La duración de las obras se estima en 12 meses a contar desde el momento de su inicio.

Las fases de ejecución se recogen en los diferentes capítulos que se definen en el apartado 1.6.



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN

4.1 Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano

La presente actuación se fundamenta en lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que contempla la posibilidad de autorizar usos de carácter docente en suelo rústico cuando concurren razones de interés público o social debidamente justificadas.

En este caso, la implantación de este centro educativo bajo el modelo de la Fundación Myland, reconocido por la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía y New England Association of Schools and Colleges, responde a una demanda real en la zona, aportando una metodología innovadora en el ámbito rural que favorece la educación ambiental y la vinculación directa del alumnado con el medio natural.

La actuación proyectada tendrá un impacto positivo directo en la economía local, al generar inversión privada que repercutirá en beneficios socio-laborales, tanto en fase de construcción como en la explotación del centro, con creación de empleo estable y cualificado, así como numerosos puestos indirectos en sectores auxiliares.

Asimismo, el proyecto incorpora acciones de reforestación, control y puesta en valor del entorno rural, promoviendo la conservación activa del medio y permitiendo al alumnado el estudio directo de los ecosistemas locales. Esta integración entre educación y naturaleza refuerza los objetivos de sostenibilidad y protección territorial establecidos en la LISTA.

El uso educativo propuesto se basa en un currículum internacional homologable que combina aprendizaje académico de alto nivel con la utilización responsable de los recursos naturales, fomentando la educación integral y completa mediante actividades al aire libre. De este modo, la actuación contribuye al interés general no sólo por su valor formativo, sino también por el impulso que supone para el desarrollo socioeconómico y ambiental del municipio de Tarifa.

De acuerdo con el artículo 151 de la LISTA, la autorización de actuaciones extraordinarias será posible cuando concurren razones de interés público, social o económico. El cambio de uso a educativo y la implantación de un colegio internacional satisfacen estos requisitos por los siguientes motivos:

a) Interés educativo y social

- Incremento y diversificación de la oferta educativa del municipio.
- Respuesta a la creciente presencia de familias internacionales y profesionales vinculados a sectores estratégicos de la comarca (energías renovables, turismo sostenible, actividades náuticas, empresas de base tecnológica y formación internacional).
- Prestación de servicio público esencial reconocido como tal por normativa estatal y autonómica.

b) Interés económico y territorial

- Generación de empleo cualificado (docente y no docente).
- Revalorización de un inmueble actualmente infrautilizado, evitando nuevos crecimientos periféricos.
- Fomento del asentamiento estable de población, reduciendo la estacionalidad.

c) Compatibilidad sobrevenida con el modelo territorial

La LISTA reconoce la prioridad social del uso educativo y su compatibilidad con parámetros urbanísticos adaptados cuando exista interés general y justificación técnica.

Por tanto, cumple plenamente con los criterios de la **Actuación Extraordinaria** para usos no previstos.

4.1.1 Justificación del interés público o social conforme al artículo 30.2.b) del Reglamento General de la LISTA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.2.b) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, las actuaciones extraordinarias en suelo rústico podrán autorizarse cuando quede acreditado el interés público o social de la actuación mediante la concurrencia de determinadas circunstancias objetivas.



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

En el presente caso, la implantación de un centro docente en suelo no urbanizable común concurre en varias de las circunstancias expresamente previstas en dicho precepto, y en particular en las siguientes:

- Prestación de un servicio de interés general que no puede localizarse adecuadamente en suelo urbano existente, dadas las características del modelo educativo propuesto, basado en la integración directa del proceso de aprendizaje con el medio natural, el desarrollo de actividades educativas al aire libre y el uso didáctico del entorno rural como recurso pedagógico esencial. Estas condiciones resultan incompatibles con la localización en parcelas de suelo urbano o urbanizable convencional, donde no es posible garantizar los requisitos espaciales, ambientales y funcionales necesarios.
- Atención a necesidades sociales y educativas no cubiertas por la oferta existente, mediante la implantación de un centro educativo con currículum internacional homologado, que amplía y diversifica la oferta formativa del municipio de Tarifa y de su entorno comarcal, respondiendo a una demanda real derivada del asentamiento de población residente estable, tanto local como internacional, vinculada a sectores estratégicos del territorio.
- Contribución al desarrollo territorial sostenible y al equilibrio socioeconómico del medio rural, al generar actividad económica estable, empleo cualificado y dinamización de sectores auxiliares, favoreciendo la fijación de población y reduciendo la estacionalidad propia del municipio, en coherencia con los objetivos de la LISTA de revitalización del suelo rústico desde usos compatibles y de interés general.
- Puesta en valor y conservación activa del medio rural, mediante un proyecto que incorpora medidas de reforestación, control ambiental y educación en valores ecológicos, alineándose con los principios de sostenibilidad, protección del territorio y uso responsable de los recursos naturales que inspiran la ordenación del suelo rústico en la normativa autonómica.

En consecuencia, la actuación proyectada se ajusta plenamente a las circunstancias previstas en el artículo 30.2.b) del Reglamento General de la LISTA, quedando debidamente acreditado su interés público y social, así como la incompatibilidad funcional de su localización en suelo urbano, resultando procedente su tramitación como Actuación Extraordinaria en suelo rústico.

4.2 Procedencia o necesidad de la implantación y justificación

La procedencia y necesidad de la implantación del centro docente en suelo rústico se fundamenta en la imposibilidad funcional y técnica de localizar la actuación en suelo urbano o urbanizable, así como en la idoneidad objetiva de la ubicación concreta propuesta para el desarrollo del modelo educativo proyectado, de conformidad con lo exigido en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El modelo educativo que se pretende implantar se basa en una metodología pedagógica que integra de forma estructural el entorno natural en el proceso de aprendizaje, requiriendo superficies amplias, continuidad espacial, contacto directo con ecosistemas rurales y ausencia de afecciones propias de entornos urbanos consolidados. Estas condiciones son inherentes al proyecto y determinantes para su viabilidad, no constituyendo una elección voluntaria del emplazamiento, sino una necesidad funcional del uso docente propuesto.

En el ámbito del municipio de Tarifa, el suelo urbano existente presenta una elevada consolidación residencial y turística, parcelas de dimensiones limitadas y una intensa presión urbanística, lo que impide disponer de espacios adecuados para un centro educativo de estas características sin recurrir a procesos de transformación urbanística incompatibles con el modelo territorial vigente. Asimismo, el suelo urbanizable no ofrece parcelas con disponibilidad inmediata ni con condiciones ambientales compatibles con los requerimientos pedagógicos, paisajísticos y de sostenibilidad que definen el proyecto.

La ubicación concreta propuesta en suelo no urbanizable común resulta idónea y necesaria por los siguientes motivos:

- Se trata de una parcela ya transformada parcialmente por edificaciones preexistentes e infraestructuras básicas, lo que permite la implantación del uso educativo sin generar nuevos procesos de ocupación extensiva del suelo rústico ni alteraciones significativas del territorio.
- Presenta una topografía, accesibilidad y dimensión adecuadas para el desarrollo de las actividades docentes, tanto en espacios edificados como en áreas exteriores de uso educativo, garantizando la seguridad del alumnado y el correcto funcionamiento del centro.
- El entorno natural inmediato constituye un recurso pedagógico esencial para el proyecto, permitiendo la realización de actividades educativas vinculadas a la educación ambiental, el conocimiento del medio rural y la sostenibilidad, aspectos que no pueden reproducirse en localizaciones urbanas.
- La implantación en esta ubicación evita la generación de nuevas demandas de suelo urbano, contribuyendo a la contención del crecimiento y al aprovechamiento racional del territorio, en coherencia con los principios de la LISTA.



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En consecuencia, la implantación del centro docente en suelo rústico no responde a una mera conveniencia, sino a una necesidad objetiva derivada de la naturaleza del uso propuesto y de su modelo educativo, siendo la ubicación seleccionada la que mejor satisface los criterios de funcionalidad, sostenibilidad territorial y mínima afección al medio, resultando procedente su autorización como Actuación Extraordinaria.

4.3 Compatibilidad con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación

La actuación proyectada resulta compatible con el régimen jurídico del suelo rústico común y con la ordenación territorial y urbanística vigente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, su Reglamento General, así como con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables en el municipio de Tarifa.

4.3.1 Compatibilidad con el régimen del suelo rústico común (artículos 16, 17 y 19 de la LISTA)

El ámbito de actuación se localiza en suelo rústico común, no encontrándose incluido en ninguna de las categorías de suelo rústico especialmente protegido ni afectado por limitaciones que impidan el uso propuesto.

De acuerdo con los artículos 16 y 17 de la LISTA, el suelo rústico común admite, con carácter excepcional, la implantación de usos no vinculados directamente a la explotación agropecuaria cuando concurren razones de interés público o social y se tramite la correspondiente Actuación Extraordinaria, siempre que no se comprometan los valores propios del suelo rústico ni se altere el modelo territorial.

En este sentido, la actuación:

- No implica procesos de urbanización ni parcelación urbanística.
- Se limita a las edificaciones e infraestructuras estrictamente necesarias para el funcionamiento del centro docente.
- Garantiza el mantenimiento del carácter rural del entorno, integrándose paisajísticamente y preservando los valores ambientales existentes.
- Incorpora medidas de control ambiental, reforestación y gestión sostenible del suelo, en coherencia con los principios del artículo 19 de la LISTA relativos al uso racional del suelo rústico.

Por tanto, la actuación resulta compatible con el régimen del suelo rústico común establecido en la LISTA.

4.3.2 Compatibilidad con la ordenación territorial de aplicación

La actuación proyectada no se encuentra expresamente prohibida por la legislación territorial vigente ni por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

El uso educativo propuesto tiene carácter de equipamiento de interés social y no contradice los objetivos del citado instrumento territorial, orientados a la sostenibilidad, al equilibrio entre desarrollo y protección del territorio y a la mejora de la cohesión social y económica del ámbito comarcal.

Asimismo, la implantación del centro docente:

- No afecta a infraestructuras territoriales estratégicas ni a sistemas generales supramunicipales.
- No induce nuevos crecimientos urbanos ni procesos de dispersión territorial.
- Contribuye a la diversificación funcional del medio rural desde un uso compatible y de bajo impacto.

En consecuencia, la actuación es compatible con la ordenación territorial vigente y con los criterios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

4.3.3 Compatibilidad con la ordenación urbanística municipal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, el ámbito de actuación se clasifica como suelo no urbanizable común, no encontrándose el uso educativo expresamente prohibido en dicha categoría de suelo, sin perjuicio de la necesidad de su autorización mediante Actuación Extraordinaria conforme a la normativa autonómica vigente.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



La actuación propuesta:

- No contraviene determinaciones estructurales del planeamiento municipal.
- No afecta a sistemas generales ni a reservas de dotaciones públicas.
- Respeta las condiciones básicas de implantación, edificación y protección del entorno rural establecidas en el planeamiento vigente, que resultan de aplicación en lo no regulado por la LISTA.

Asimismo, el proyecto no genera derechos urbanísticos propios del suelo urbano o urbanizable, manteniendo en todo momento su carácter excepcional y condicionado.

En consecuencia, la actuación resulta compatible con la ordenación urbanística municipal vigente, sin que exista prohibición expresa que impida su autorización.

4.4 Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada

La actuación proyectada se plantea sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial que resulta de aplicación al ámbito, comprometiéndose expresamente a la obtención de los informes y autorizaciones sectoriales preceptivas con carácter previo a la ejecución de las obras, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.

De acuerdo con la caracterización jurídica del suelo realizada en el apartado 3.2 del presente Proyecto de Actuación, la normativa sectorial afectada es la siguiente:

4.4.1 Dominio público hidráulico

La parcela se encuentra afectada por la legislación en materia de aguas, conforme al Texto Refundido de la Ley de Aguas y su normativa de desarrollo, al existir cauces y/o zonas de servidumbre o policía en el ámbito o su entorno inmediato.

La actuación proyectada:

- Respeta las zonas de dominio público, servidumbre y policía, no previendo edificaciones ni usos incompatibles en dichos ámbitos.
- No altera el régimen natural de escorrentías ni el funcionamiento hidráulico del entorno.
- No contempla vertidos a cauce público ni captaciones de aguas sin la correspondiente concesión administrativa.

En todo caso, la actuación quedará condicionada a la obtención del preceptivo informe y, en su caso, autorización de la Administración hidráulica competente, incorporando las determinaciones que se establezcan en materia de protección del dominio público hidráulico.

En la siguiente imagen se puede observar la zona de policía afectada en la parcela.



Distancia a la geometría
127,74m

Tipo de Zona: **ZONA DE SERVIDUMBRE**
Demarcación Hidrográfica: **Guadalete y Barbate**

Nombre del estudio: **E.H. para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de la Janda**
Longitud del cauce en estudio:

5.81059585261

Organismo Promotor: **Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos de la Junta de Andalucía**

Cauces con DPH cartográfico

Tipo de Zona

- DPH Cartográfico
- Zona de Servidumbre
- Zona de Policía

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.4.2 Carreteras

El ámbito de actuación se encuentra afectado por la legislación en materia de carreteras del Estado, resultando de aplicación la Ley 37/2015, de Carreteras, y su normativa de desarrollo.

La implantación del centro docente:

- No invade el dominio público viario ni las zonas de servidumbre y afección establecidas legalmente.
- Mantiene las distancias mínimas a la carretera y respeta las limitaciones de uso y edificación derivadas de dicha normativa.
- No genera accesos directos no autorizados ni incrementos de tráfico incompatibles con la funcionalidad de la vía.

La actuación quedará igualmente supeditada a la emisión del correspondiente informe favorable del órgano competente en materia de carreteras, asumiendo las condiciones técnicas que, en su caso, se impongan.

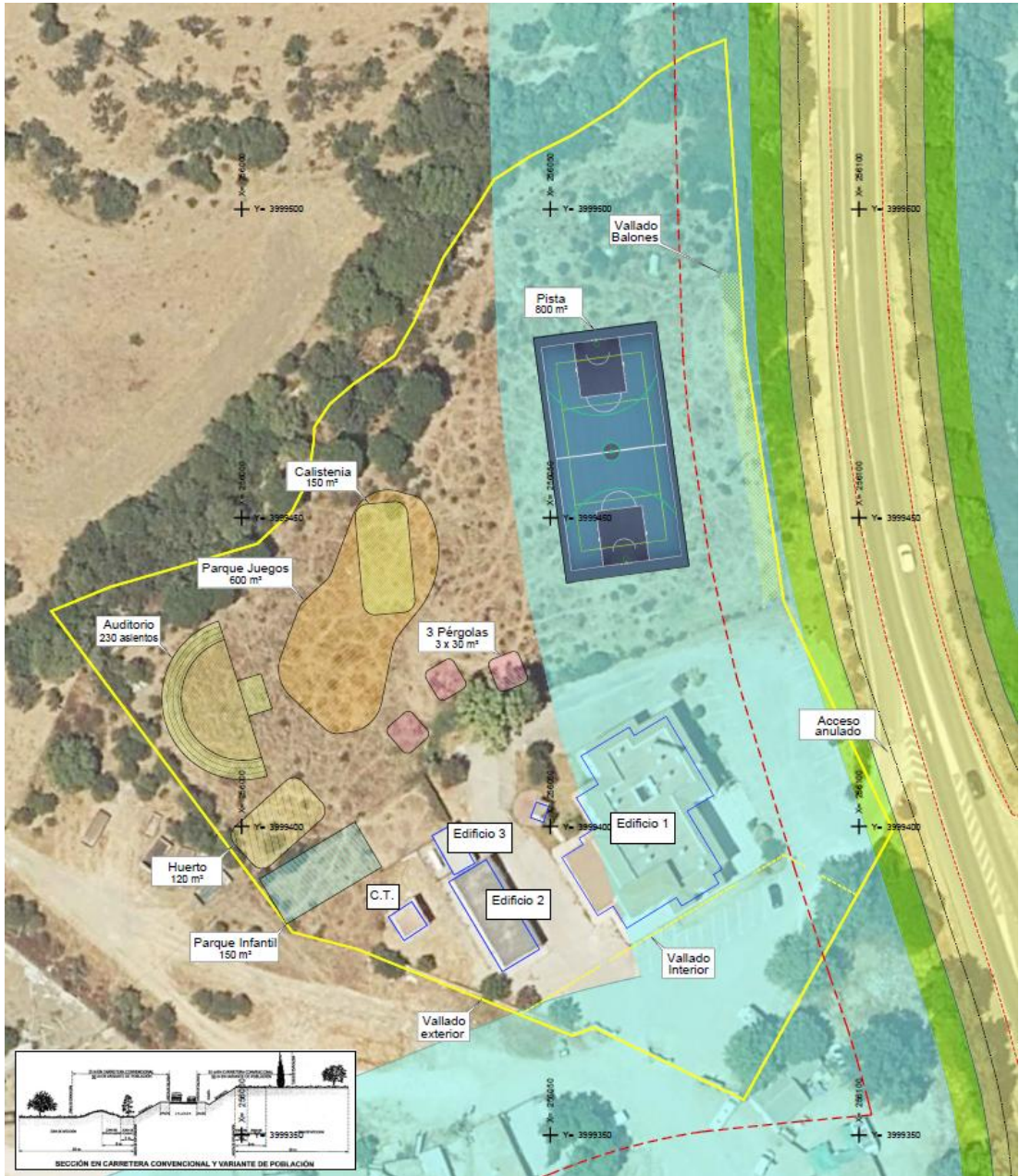
A continuación se recoge planimetría con la zona de dominio público de carreteras, zona de servidumbre y zona de afección.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		



LEYENDA:

- Dominio público carreteras
- Zona de servidumbre
- Zona de afección (50m)
- Zona restringida de edificación (25m)
- Edificación existente (sin cambio de volumen)
- Parcela objeto de actuación
- Arista de explanación

HUSO 30 ELIPSOIDE ETRS 89 (Sobre Cartografía de Catastro)

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA

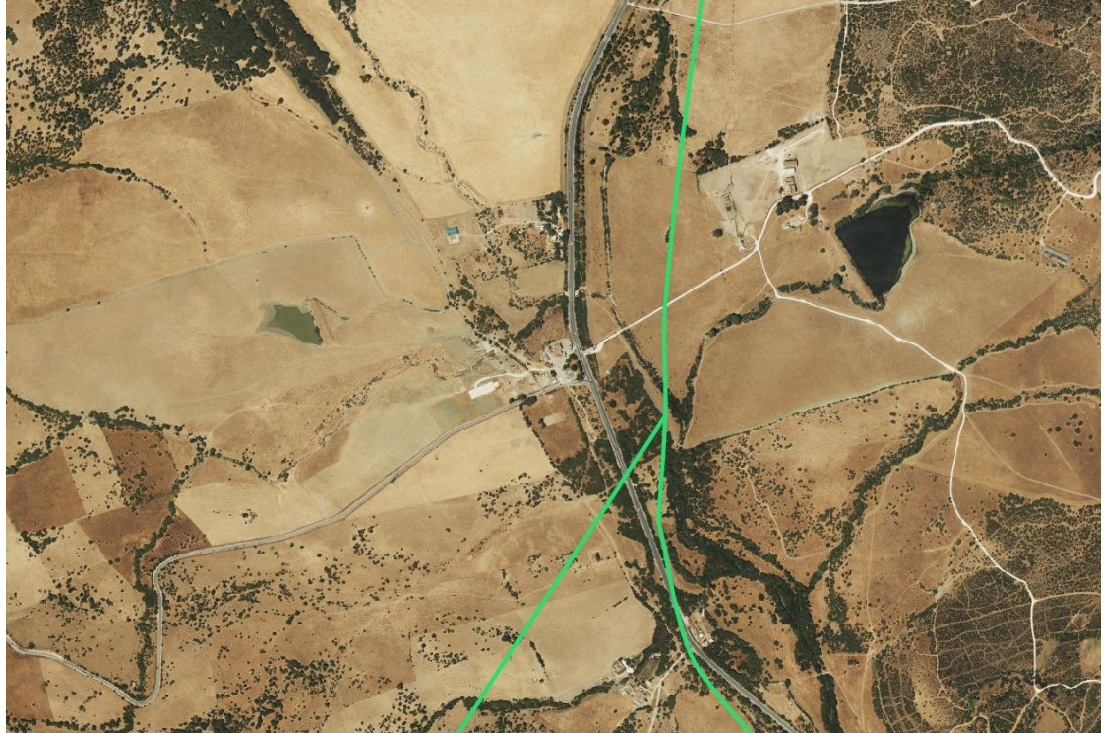


Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4.4.3 Vías pecuarias

El ámbito de actuación no se encuentra afectado por ninguna vía pecuaria. Se adjunta imagen de la identificación de la parcela con la vía pecuaria más cercana:



4.4.4 Normativa educativa

El uso propuesto corresponde a un centro docente que se ajustará a la normativa sectorial en materia de educación, tanto estatal como autonómica, resultando su funcionamiento condicionado a la obtención de las autorizaciones administrativas correspondientes por parte de la Consejería competente en materia educativa.

En particular, el centro cumplirá con los requisitos exigidos en cuanto a condiciones de seguridad, accesibilidad, superficie, instalaciones, higiene, salubridad y calidad educativa, sin perjuicio de las homologaciones y reconocimientos internacionales que complementan el modelo educativo propuesto (Real Decreto 806/1993, de 28 de mayo, por el que se regula el régimen de los centros docentes extranjeros en España, artículo 6).

4.4.5 Otras normativas sectoriales

En relación con la calidad del aire, la contaminación acústica y la contaminación lumínica, la actividad docente proyectada no constituye una actividad potencialmente contaminante, no previéndose emisiones ni impactos significativos, comprometiéndose el proyecto a cumplir los límites y criterios establecidos en la normativa sectorial aplicable.

Asimismo, no se identifican afecciones en materia de patrimonio histórico o cultural, sin perjuicio de la obligación de paralización y comunicación a la Administración competente en caso de hallazgos fortuitos durante la ejecución de las obras, conforme a la legislación vigente.

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4.5 Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

La actuación proyectada se diseña y tramita con pleno respeto a las medidas destinadas a evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento General de la LISTA y con los parámetros objetivos complementarios establecidos en la Norma Urbanística 5.4.3 del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aplicables conforme a los criterios del artículo 21.4 del citado Reglamento.

4.5.1 No concurrencia de los supuestos del artículo 24.2 del RGLISTA

La actuación no incurre en ninguno de los actos que, conforme al artículo 24.2 del RGLISTA, inducen a la formación de nuevos asentamientos, dado que:

- No se proyecta ni se prevé división, segregación ni parcelación alguna de la finca.
- No se producen transmisiones de cuotas pro indiviso ni divisiones horizontales con efectos urbanísticos.
- No se da lugar a una agrupación de edificaciones conforme a los umbrales establecidos en el artículo 24.2.c), existiendo en un radio de 200 metros un número de edificaciones inferior a los límites reglamentarios.
- No se ejecutan nuevas viviendas ni usos residenciales.
- No se trazan viarios propios de zonas urbanas ni suburbanas, limitándose los accesos a los estrictamente necesarios para la actuación extraordinaria.
- No se implantan infraestructuras de servicios básicos ajenas a la actuación autorizada.

4.5.2 Cumplimiento de los parámetros de la Norma Urbanística 5.4.3 del PGOU de Tarifa

De acuerdo con la Norma Urbanística 5.4.3 del PGOU de Tarifa, la actuación no genera riesgo de formación de asentamientos en suelo no urbanizable, al no concurrir ninguno de los supuestos o parámetros objetivos allí establecidos, y en particular:

- La actuación se desarrolla sobre una única parcela, sin alteración de la estructura parcelaria existente.
- El uso propuesto es dotacional-educativo, no residencial, y se implanta como actuación singular, sin capacidad de inducir procesos de edificación dispersa.
- No se produce concentración edificatoria susceptible de ser considerada núcleo o asentamiento, manteniéndose una implantación aislada y funcionalmente vinculada a un uso de interés público.
- Las edificaciones proyectadas no generan demandas de infraestructuras urbanas ni servicios colectivos propios del suelo urbano, ni inducen a la aparición de edificaciones auxiliares de carácter privado.
- La actuación no supone la apertura de nuevos caminos ni la transformación de los existentes en viarios urbanos.

4.5.3 Aplicación conforme al artículo 21.4 del RGLISTA

De conformidad con el artículo 21.4 del RGLISTA, los parámetros establecidos por el planeamiento urbanístico municipal para evitar la formación de nuevos asentamientos resultan aplicables en tanto no contradicen la regulación autonómica y se interpretan de manera coherente con el carácter excepcional, singular y condicionado de la actuación extraordinaria proyectada.

En este sentido, la implantación del centro docente no constituye un precedente urbanizador ni altera el modelo territorial, manteniendo en todo momento su condición de actuación aislada, de interés público, no susceptible de generar efectos acumulativos ni inducir transformaciones urbanísticas al margen del planeamiento.

4.6 Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar

La actuación proyectada ha sido diseñada con el objetivo de minimizar su incidencia territorial, paisajística y ambiental, tratándose de una intervención que se apoya fundamentalmente en la rehabilitación y adecuación de edificaciones preexistentes, sin generar procesos de transformación urbanística ni nuevas ocupaciones significativas del suelo rústico.

A continuación, se describen los principales impactos potenciales derivados de la actuación, diferenciando entre la fase de ejecución de las obras y la fase de funcionamiento de la actividad, así como las medidas correctoras previstas para evitarlos o minimizarlos.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.6.1 Incidencia territorial y paisajística

La implantación del uso educativo no supone una alteración sustancial del modelo territorial, al localizarse sobre una parcela aislada y no inducir procesos de edificación dispersa ni nuevos asentamientos. Desde el punto de vista paisajístico, la actuación mantiene la volumetría general de las edificaciones existentes, evitando crecimientos innecesarios y garantizando su integración en el entorno rural.

Medidas correctoras previstas:

- Conservación de la implantación y huella edificatoria existente.
- Adaptación de las edificaciones a la topografía natural del terreno, evitando movimientos de tierra significativos.
- Empleo de materiales, texturas y cromatismos acordes con la arquitectura rural tradicional y el paisaje circundante.
- Tratamiento vegetal de los espacios libres, favoreciendo especies autóctonas y la reforestación de áreas degradadas.

4.6.2 Impactos ambientales en la fase de ejecución de las obras

Durante la fase de obras, los impactos ambientales potenciales se consideran de carácter temporal y reversible, asociados principalmente a:

- Generación de polvo, ruidos y vibraciones derivados de la actividad constructiva.
- Movimientos de maquinaria y acopios temporales de materiales.
- Producción de residuos de construcción y demolición.

Medidas correctoras previstas:

- Limitación del horario de obras conforme a la normativa municipal y sectorial.
- Riego periódico de superficies para evitar la emisión de polvo.
- Mantenimiento adecuado de maquinaria para reducir emisiones y ruidos.
- Gestión selectiva de residuos, con retirada a gestor autorizado conforme a la normativa vigente.
- Delimitación de las zonas de obra para evitar afecciones innecesarias al suelo y a la vegetación existente.

4.6.3 Impactos ambientales en la fase de funcionamiento de la actividad

En la fase de funcionamiento, el uso docente proyectado no constituye una actividad potencialmente contaminante. Los impactos previsibles se consideran **bajos y compatibles con el entorno**, y se limitan fundamentalmente a:

- Incremento puntual de movilidad asociada a la entrada y salida del alumnado y personal.
- Generación de residuos asimilables a urbanos.
- Uso de iluminación exterior y de instalaciones comunes.

Medidas correctoras previstas:

- Organización de accesos y horarios para evitar congestiones y minimizar molestias al entorno.
- Implantación de sistemas de gestión de residuos y fomento de la separación selectiva.
- Utilización de luminarias de bajo consumo, con orientación descendente y encendido controlado para evitar contaminación lumínica.
- Control de emisiones acústicas, manteniendo los niveles por debajo de los límites establecidos por la normativa vigente.

4.6.4 Evaluación ambiental

La actuación no se encuentra incluida entre los proyectos sometidos a evaluación ambiental ordinaria o simplificada conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial que resulte de aplicación y de las medidas correctoras aquí previstas.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



4.7 Viabilidad económica-financiera de la actuación

Evaluación de costes

a. Coste adquisición del suelo y edificaciones existentes

Los costes correspondientes a la adquisición del suelo y edificaciones existentes en los que se pretende implantar la actuación son los siguientes:

Coste de adquisición	2.000.000 €
Gastos e impuestos (notaría, registro, etc.)	35.000 €
TOTAL COSTES SUELO	2.035.000 €

b. Costes de desarrollo urbanístico y obtención de licencias

Los costes correspondientes al desarrollo urbanístico hasta la obtención de licencia de obras, son los que se recogen a continuación.

Gestión Urbanística (Proyecto Actuación, tasa tramitación, Aavales y Prestación Compensatoria)	100.000 €
Proyecto, Dirección, Seguridad y Salud y Autorizaciones Ambientales	30.000 €
Licencias (obras, actividad, utilización) e ICIO	44.000 €
Obra nueva (notaría y registro, AJD)	28.000 €
TOTAL COSTES DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS	202.000 €

c. Costes de ejecución de las instalaciones

Los costes de ejecución de las instalaciones son los siguientes:

Obras de edificación, incluso cierre acceso N-340	300.000 €
Espacios exteriores destinados al deporte y juego	100.000 €
Mobiliario	60.000 €
Adecuación de accesos	32.000 €
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES	492.000 €



d. Costes anuales ordinarios por funcionamiento de la actividad:

Personal dedicado a la docencia	560.000 €
Personal dedicado a la administración	62.000 €
Personal dedicado al mantenimiento y vigilancia	102.000 €
Suministros	16.000 €
Otros gastos referidos a la gestión del centro	81.000 €
Dotaciones a la amortización del inmovilizado del centro	64.000 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	885.000 €

Además, se dota una cuantía económica a la explotación para atender las necesidades de tesorería del proyecto.

Depósito de caja para circulante	100.000 €
----------------------------------	-----------

Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 06/07/2026
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Admitido a trámite por Decreto
 de la Alcaldía de fecha
 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Para el cálculo de los gastos se ha considerado un incremento anual del IPC interanual siguiente:

PREVISIÓN IPC	
AÑO 1	0%
AÑO 2	3%
AÑO 3	3%
AÑO 4	3%
AÑO 5	3%
AÑO 6	3%
AÑO 7	3%
AÑO 8	3%
AÑO 9	3%
AÑO 10	3%

Evaluación de ingresos

Los importes previstos por ingresos, distribuidos en los conceptos siguientes, se pretenden obtener el año de actividad en que se logra el equilibrio que determina la confirmación de la viabilidad del negocio:

Ingresos anuales por docencia en periodo lectivo	1.080.000 €
Ingresos por servicios accesorios de actividades extraescolares	172.000 €
Ingresos por servicios del periodo no lectivo (congresos, summer camps)	256.000 €
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.508.000 €

Partiendo de la premisa de que el primer año se lograría un número de alumnos que ocupara el 50% de las plazas aproximadamente, se establece un crecimiento anual como sigue:

INCREMENTOS INGRESOS	
AÑO 1	-
AÑO 2	18%
AÑO 3	9%
AÑO 4	6%
AÑO 5	6%
AÑO 6	6%
AÑO 7	3%
AÑO 8	2%
AÑO 9	2%
AÑO 10	2%

Costes financieros

El importe total de la inversión se financia con fondos propios de la sociedad promotora del proyecto. No existen costes financieros.

Viabilidad económica

En base a la evaluación de ingresos y gastos expuestos, en el siguiente cuadro se recoge una previsión de la rentabilidad de la actuación año a año. Como es lógico, no se tiene en cuenta la inversión inicial ya que se financia íntegramente con fondos aportados por el promotor del proyecto y a quien se reintegrará en el préstamo como descrito en el capítulo anterior.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	AÑO 1
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	831.000 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	73.800 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	€
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	2.450 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	7.350 €

CASH FLOW	AÑO 1
COBROS	904.800 €
PAGOS	833.450 €
LIQUIDEZ	71.350 €

El cierre de la Escuela La Casa de la Luz, cuyo contrato de arrendamiento vence y no se lo renuevan, es un factor determinante para obtener un resultado positivo el primer año.

	AÑO 2
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.067.664 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	855.930 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	211.734 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	147.734 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	36.934 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	110.800 €

CASH FLOW	AÑO 2
SALDO ANT.	71.350 €
COBROS	1.067.664 €
PAGOS	892.864 €
LIQUIDEZ	246.150 €

En este segundo año, el resultado es positivo y la liquidez es positiva. El número de alumnos matriculados ronda los 200, y a eso se añaden las actividades extraescolares.

	AÑO 3
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.163.754 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	881.608 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	282.146 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	218.146 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	54.536
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	163.610 €

Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 06/07/2026
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Admitido a trámite por Decreto
 de la Alcaldía de fecha
 30.06.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CASH FLOW	AÑO 3
SALDO ANT.	246.150 €
COBROS	1.163.754 €
PAGOS	906.144 €
LIQUIDEZ	503.760 €

En el tercer año se observa un comportamiento similar al del segundo año, por lo que nos manejamos en unos rangos más que aceptables para continuar nuestra actividad.

	AÑO 4
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.233.579 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	908.056 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	325.523 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	261.523 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	65.381 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	196.142 €

CASH FLOW	AÑO 4
SALDO ANT.	503.760 €
COBROS	1.233.579 €
PAGOS	973.437 €
LIQUIDEZ	763.902 €

En este cuarto año, seguimos en un aceptable.

	AÑO 5
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.307.594 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	935.298 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	372.296 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	308.296 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	77.074 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	231.222 €

CASH FLOW	AÑO 5
SALDO ANT.	763.902 €
COBROS	1.307.594 €
PAGOS	1.012.372 €
LIQUIDEZ	1.059.124 €

Como se ve, la tesorería y el resultado del negocio son más que convenientes.

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Admitido a trámite por Decreto
 de la Alcaldía de fecha
 30.06.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	AÑO 6
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.386.049 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	963.357 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	422.693 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	358.693 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	89.673 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	269.020 €

CASH FLOW	AÑO 6
SALDO ANT.	1.059.124 €
COBROS	1.336.301 €
PAGOS	1.053.030 €
LIQUIDEZ	1.342.395 €
DEV. CASH INICIAL	100.000 €
LIQUIDEZ FINAL	1.242.395 €

Liquidez y resultados son correctos.

	AÑO 7
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.427.631 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	992.257 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	435.373 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	371.373 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	92.843 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	278.530 €

CASH FLOW	AÑO 7
SALDO ANT.	1.242.395 €
COBROS	1.427.631 €
PAGOS	1.085.100 €
LIQUIDEZ	1.584.926 €

	AÑO 8
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.456.183 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	1.022.025 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	434.158 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	370.158 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	92.540 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	277.618 €

CASH FLOW	AÑO 8
SALDO ANT.	1.584.926 €
COBROS	1.456.183 €
PAGOS	1.114.565 €
LIQUIDEZ	1.926.544 €

Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 06/07/2026
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Admitido a trámite por Decreto
 de la Alcaldía de fecha
 30.06.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Los datos indican por si solos la positiva evolución del negocio.

	AÑO 9
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.485.307 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	1.052.686 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	432.621 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	368.621 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	92.155 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	276.466 €

	AÑO 9
CASH FLOW	
SALDO ANT.	1.926.544 €
COBROS	1.485.307 €
PAGOS	1.144.841 €
LIQUIDEZ	2.267.010 €

Consolidación del negocio y la solvencia del negocio.

	AÑO 10
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS ANUALES	1.515.013 €
TOTAL COSTES ORDINARIOS ANUALES	1.084.267 €
RESULTADO DE LAS ACTIVIDADES CORRIENTES	430.747 €
AMORTIZACIONES	64.000 €
GASTOS FINANCIEROS	0 €
RESULTADO	366.747 €
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	91.687 €
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS	275.060 €

	AÑO 10
CASH FLOW	
SALDO ANT.	2.267.010 €
COBROS	1.515.013 €
PAGOS	1.175.954 €
LIQUIDEZ	2.606.069 €

Cash Flow final	2.606.069 €
Importe de la inversión inicial realizada por el promotor	2.729.000 €

En el décimo ejercicio restan tan solo 122.931 € para hacer frente al total de la aportación inicial.

El cálculo del cash Flow se ha realizado sobre la base de recibir cobros sin IVA, dado que la actividad está exenta, aunque en los pagos no se ha considerado que se paga con un 21% de IVA en algunos de los gastos que se asumen. La variación no es ostensible pues en este resumen no hemos querido entrar en ese nivel de detalle por no alterar sustancialmente las cifras que se ofrecen.

De todo lo anterior, se puede concluir que tanto los resultados como la tesorería son estables y que, con ello, se garantiza la viabilidad del proyecto.

De cumplirse los objetivos previstos, extremo este que se pretende iniciando paralelamente a la actuación urbanística, las campañas de marketing tendrán como objeto dar a conocer las características diferenciadoras del espacio en que se llevará a cabo para impedir la implantación de otros centros que puedan ser competencia, así como para dar a conocer la más que atractiva combinación de un centro de International Baccalaureate (conocido como IB) con una actividad deportiva en un marco incomparable en el mundo.

Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Admitido a trámite por Decreto
 de la Alcaldía de fecha
 30.06.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Es de saber que buena parte de los beneficios obtenidos, entre el 50% y el 100%, se destinarán a la dotación de becas para estudios de ciencias medioambientales de grado superior, y estudios de artes escénicas y música de estudiantes del centro y de personas censadas en Tarifa con expedientes académicos brillantes que acrediten recursos económicos familiares reducidos.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El promotor de la actividad asume expresamente las obligaciones y deberes inherentes al derecho de propiedad del suelo rústico y a la autorización de la Actuación Extraordinaria, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, su Reglamento General y el resto de normativa de aplicación.

5.1 Deberes inherentes al régimen del suelo rústico (artículos 17.1 y 19.4 de la LISTA)

De acuerdo con los artículos 17.1 y 19.4 de la LISTA, el promotor asume los siguientes deberes:

- Destinar los terrenos al uso autorizado, sin que pueda producirse cambio de uso ni intensificación del mismo al margen de lo expresamente aprobado.
- Conservar y mantener los terrenos, las edificaciones y las instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad e integración paisajística.
- Respetar los valores propios del suelo rústico, evitando cualquier actuación que suponga su degradación, transformación urbanística o pérdida de sus características naturales.
- Ejecutar y mantener las medidas de integración territorial, paisajística y ambiental previstas en el Proyecto de Actuación y en la resolución de autorización.
- Cumplir la normativa sectorial aplicable y las condiciones que se impongan en los informes sectoriales preceptivos.

5.2 Vinculación de las edificaciones al uso autorizado

El promotor se compromete expresamente a mantener la vinculación permanente entre las edificaciones, instalaciones y construcciones existentes o proyectadas y el uso educativo autorizado en suelo rústico, conforme a lo establecido en la LISTA y su Reglamento General.

Dicha vinculación tendrá carácter real y se mantendrá durante toda la vigencia de la autorización, no pudiendo destinarse las edificaciones a usos distintos del autorizado ni transmitirse de forma independiente del uso del suelo que justifica su implantación.

5.3 Compromiso de restitución del terreno (artículo 34 del RGLISTA)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento General de la LISTA, el promotor asume expresamente el compromiso de devolver los terrenos a su estado natural u originario en los supuestos legalmente previstos, y en particular en los siguientes casos:

- Cese definitivo de la actividad autorizada.
- Caducidad, revocación o extinción de la autorización de la Actuación Extraordinaria.
- Incumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de autorización.

La restitución comprenderá, en su caso, la demolición de las edificaciones e instalaciones no legalizables, la retirada de infraestructuras y la restauración ambiental del ámbito afectado, conforme a las condiciones que determine la Administración competente.

5.4 Otras obligaciones asociadas a la autorización

Asimismo, el promotor asume las siguientes obligaciones:

- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, en los términos establecidos en el artículo 22.5 de la LISTA.
- Solicitud de la correspondiente licencia urbanística municipal conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa, advirtiéndose que el transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, previa audiencia al interesado.
- Inscripción, en su caso, de la vinculación del uso autorizado en el Registro de la Propiedad, cuando así se establezca en la resolución administrativa.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.	06/07/2026

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

RESUMEN POR USOS

REFORMA EDF DOCENTE	1190.81	335.52 €	399.540.57 €
PEM			399.540.57 €

RESUMEN POR CAPÍTULOS

1	Demoliciones	10%	39.954.06 €
2	Estructura	8%	31.963.25 €
3	Albañilería	18%	71.917.30 €
4	Cubierta	8%	31.963.25 €
5	Saneamiento	4%	15.981.62 €
6	Revestimientos, Solados y Alicatados	16%	63.926.49 €
7	Carpintería y Cerrajería	12%	47.944.87 €
8	Instalación de Electricidad	5%	19.977.03 €
9	Instalación de Telecomunicaciones	2%	7.990.81 €
10	Instalación de Fontanería y sanitarios	9%	35.958.65 €
11	Vidrios	2%	7.990.81 €
12	Pinturas	3%	11.986.22 €
13	Seguridad y Salud	2%	7.990.81 €
14	Control de Calidad	1%	3.995.41 €
	PEM		399.540.57 €

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7. ANEXOS

7.1. Título de propiedad. Escrituras de compraventa.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
--------------	-----------------------------	------------	---

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





ES COPIA SIMPLE

AMADOR ZORRILLA LÓPEZ
NOTARIO
C/ Juan Trejo, 1 (11380)
TARIFA (CÁDIZ)
Tfno: 956 681 771 Fax: 956 685 179
notaria@notariatarifa.es

ESCRITURA DE COMPRAVENTA. -----

NÚMERO MIL NOVENTA Y TRES (1.093). -----

En **Tarifa**, mi residencia a veintisiete de junio
de dos mil veinticinco. -----

Ante mí, **AMADOR ZORRILLA LÓPEZ**, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Andalucía con residencia
en Tarifa. -----

==COMPARECEN==

De una parte, **-LA PARTE VENDEDORA-**: -----

DOÑA INES JAÉN GONZÁLEZ, mayor de edad, nacida

██
██
██

X. -----



DOÑA RAFAELA TRUJILLO JAÉN, mayor de edad,

██
██
██

DON ANTONIO TRUJILLO JAÉN, mayor de edad,

██

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
06/07/2026
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001		
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

[REDACTED]

[REDACTED]

DON IGNACIO TRUJILLO JAÉN, mayor de edad,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DOÑA MARIA LUZ TRUJILLO JAÉN, mayor de edad,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Y de otra parte, -LA PARTE COMPRADORA-: -----

DON ROBIN OLIVER FRIEDRICH SCHÖCK, de

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

efectos de notificaciones señala como domicilio en

[REDACTED]

[REDACTED]


[REDACTED]


[REDACTED]

[REDACTED]

Manifiesta hablar y entender lo suficientemente

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





el Idioma Español, de cómo para quedar enterado del contenido íntegro de la presente escritura.

===INTERVIENEN===

1) DOÑA INES JAÉN GONZALEZ, DOÑA RAFAELA TRUJILLO JAÉN, DON ANTONIO TRUJILLO JAÉN, DON IGNACIO TRUJILLO JAÉN y DOÑA MARIA DE LA LUZ TRUJILLO JAÉN, en su propio nombre y derecho.

Y 2) DON ROBIN OLIVER FRIEDRICH SCHÖCK en nombre y representación, como **Administrador Único**, de la entidad mercantil denominada en méritos de la presente escritura, "**SANKRANTI, S.L.**", de nacionalidad española.

DOMICILIO SOCIAL: Está domiciliada en Marbella (Málaga), en Calle Amberes nº 522, C.P. 29600.

DATOS CONSTITUTIVOS: Fue constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada en Tarifa, ante mí, el día 8 de Marzo de 2.018, bajo el número 275 de mi protocolo.

OBJETO SOCIAL: Constituye su objeto social, la

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
06/07/2026
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Admitido a trámite por Decreto
de la Alcaldía de fecha
30.06.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



actuación como sociedad holding mediante la participación en el capital de entidades residentes y no residentes en territorio español, dirigiendo y gestionando dichas participaciones, así como la prestación de Servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas.



INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Málaga, al tomo 5714, libro 4621, folio 81, hoja MA-144383, inscripción 1ª.

Su C.I.F. es el número **B-93604163**.

Manifiesta Don Robin Oliver Friedrich Schöck que los datos de identificación de la sociedad antes expuestos no han variado.

LEGITIMACIÓN: Su nombramiento y facultades para este otorgamiento resultan, de la escritura fundacional de la sociedad, de la que me exhibe copia autorizada y de ella resulta que fue nombrado Administrador único de la sociedad por tiempo indefinido y que aceptó su cargo; juzgándole yo, el Notario, y bajo mi responsabilidad, con facultades bastantes para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA**, en los términos que expresa la misma.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
--------------	-----------------------------	------------	---


	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	




Manifiesta que a los efectos previstos en la Ley 10/2010, de 28 de abril de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, su titularidad real consta en acta otorgada ante mí, el día 10 de Mayo de 2.018, bajo el número **575** de mi protocolo, manifestándose me no haberse modificado el contenido de la misma.

Yo el Notario hago constar expresamente, que antes de este otorgamiento: 1.- he cumplido con la obligación que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, mediante consulta a la BASE DE DATOS DE TITULARIDADES REALES (BDTR) cuyo resultado con identificación del titular real de la sociedad consta en el informe emitido por ésta que tengo a la vista y al que doy lectura; manifiesta el otorgante que sigue vigente la información contenida en dicha base de datos. 2.- he comprobado por los procedimientos telemáticos habilitados al efecto que el número de identificación fiscal de la sociedad representada no

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ha sido revocado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. 3.- he realizado una consulta telemática al Registro Público de Resoluciones Concursales, de la que resulta que la sociedad representada no se encuentra en Situación de Concurso.


Les identifico por sus documentos de identidad anteriormente reseñados.-----

Tienen, a mi juicio, los señores comparecientes, en el carácter con el que Intervienen, capacidad legal para formalizar la presente escritura de **COMPRAVENTA** a cuyo efecto;--

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

I.- Que, **DOÑA INES JAÉN GONZALEZ**, es dueña, en pleno dominio, con carácter privativo de una mitad indivisa de la finca que posteriormente se describirá; así como **DON IGNACIO y DOÑA MARÍA DE LA LUZ TRUJILLO JAÉN**, son dueños con carácter privativo, cada uno de ellos, de un **25% de una mitad indivisa** del pleno dominio de la finca que luego se dirá y **DOÑA RAFAELA y DON ANTONIO TRUJILLO JAÉN**, son dueños, en pleno dominio y con carácter privativo, de un **30% y 20% de una mitad indivisa** respectivamente de la finca siguiente:

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026


	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original






RUSTICA.- Suerte de tierra sita en término de Tarifa, partido Valle Alto, llamado Torno Llano de la Venta, de dos fanegas de cabida, equivalentes a una hectárea, siete áreas y treinta y dos centiáreas. Lindante: Al Este, con la Carretera General de Cádiz a Málaga, que le separa del resto de la finca matriz; al Sur, con finca de don Francisco González llamada Caserío del Valle; y al Oeste, con la colada de El Almarchal; y al Norte, con el regajo de la Rana y el Puente del Valle. Hoy le atraviesa la pista militar y contiene una casa blanca, otra del horno, gallinero y cebonera, patio, plaza y majada de cabras. Hoy las dependencias enclavadas en la finca se encuentran en estado ruinoso. Contienen en su interior el siguiente edificio: Edificio destinado a Hostal-Restaurante, denominado "Cruce de Bolonia"; se compone de planta baja y planta alta, teniendo una superficie construida total de novecientos treinta y siete metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, que se distribuyen por mitad entre ambas

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





legislación tributaria. Los otorgantes advertidos insisten en este otorgamiento.


DATOS REGISTRALES.- Consta inscrita en el Registro de la Propiedad número **dos de Algeciras**, en el Tomo 1.246, libro 445 de Tarifa, Folio 127, Finca **9.054**, inscripción 10ª.


REFERENCIA CATASTRAL.- Tiene asignada la siguiente referencia catastral **11035A016000260000AU. Polígono 16 Parcela 26.**

TITULO.- La finca descrita adquirida en virtud de escritura de Aceptación de Herencia otorgada ante el Notario de Los Barrios, Don Ramón Corrales Andreu, el día 21 de abril de 2022, con el número 233 de protocolo.

SITUACIÓN REGISTRAL.- Ante la imposibilidad de acceder a los Libros del Registro de manera directa y sin intermediación del Registrador de la Propiedad tal y como dispone la Ley 24/2005, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notarial y para comprobar la titularidad y el estado

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
06/07/2026
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original




de cargas del inmueble, he solicitado del Registro de la Propiedad competente a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, la información registral continuada (**nota online**) que regula el artículo 354.a del Reglamento Hipotecario. El mismo día del otorgamiento, en el momento anterior a la lectura, otorgamiento y autorización de la escritura he accedido a la indicada sede y he obtenido e **impreso la citada información, cuya fecha y hora constan en su encabezamiento.**

Dejo expresa constancia de que en la misma se indica que tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (artículo 222 de la Ley Hipotecaria). -----

En consecuencia, la descripción del inmueble, su titularidad, y la situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores, resulta de las manifestaciones realizadas por los señores comparecientes según intervienen, del título de propiedad que me exhiben, y de la nota online informativa obtenida del Registro de la Propiedad competente, que queda incorporada a esta matriz.

Yo el Notario, advierto a los comparecientes de

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original







la posible existencia de discordancia entre la información registral y los libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a estos en el momento de la autorización, por la imposibilidad técnica ya explicada y de que prevalece sobre la manifestación de los comparecientes, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada o telemática de esta escritura.

Advierto además a los comparecientes de las limitaciones de los artículos 205 y 207 de la Ley Hipotecaria.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL. - Conforme establece el artículo 170 del Reglamento Notarial y el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, solicito a los comparecientes certificación catastral descriptiva y gráfica del bien inmueble objeto de la presente escritura a efectos de dejarla unida a esta matriz. Manifiestan los comparecientes que la referencia catastral correspondiente a la

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





finca es la que aparece señalada bajo el epígrafe "REFERENCIA CATASTRAL", obteniendo Yo, el Notario, a solicitud de los otorgantes, mediante los procedimientos telemáticos seguros habilitados de conformidad con lo dispuesto por el artículo 41 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo y la Resolución de 28 de Abril de 2003 de la Dirección General del Catastro, la certificación descriptiva y gráfica correspondiente a dicha referencia que uno a esta matriz con valor de testimonio por el solo hecho de este otorgamiento.

Los otorgantes, a mí requerimiento, manifiestan, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que no disponen de elementos de juicio suficientes para conocer si la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde o no con la realidad física de la finca.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.- Con relación al Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

- Los comparecientes, manifiestan que la **anualidad en curso** será abonada por la parte

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
--------------	-----------------------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	




compradora y vendedora **en proporción** al tiempo en que cada una de las partes ha sido titular.-


- En cuanto a las **anualidades anteriores** manifiesta la parte transmitente que la finca descrita está al corriente del mismo, me aportan **justificante** del pago del IBI correspondiente al ejercicio **2023**, testimonio de dicho recibo queda incorporado a la presente escritura. **NO aporta** Informe Municipal alguno, que acredite el estado de deudas asociadas al referido inmueble, ni justificante del recibo del IBI correspondiente al ejercicio 2024, 2022 y 2021.

Asimismo los otorgantes me dispensan a mi el Notario de obtener la información prevista en el artículo 64.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, por considerarse satisfechos con las afirmaciones de la parte transmitente y por lo pactado entre ellos.

Por tanto yo, el Notario, hago las reservas y

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





advertencias legales, en especial la obligación de la parte transmitente de evicción y saneamiento, y que el inmueble objeto de esta escritura, queda afecto al pago de la totalidad de las deudas tributarias y recargos pendientes por este impuesto en régimen de responsabilidad subsidiaria en los términos previstos en la Ley General Tributaria.

CARGAS Y LIMITACIONES: Salvo afecciones fiscales, libre de cargas, gravámenes y limitaciones, según manifiestan los exponentes, y así resulta de la información registral anteriormente relacionada que ha quedado unida a esta matriz con valor de testimonio por el solo hecho de este otorgamiento.

No obstante si aparecieran cargas, gravámenes o limitaciones no reflejados en ésta, la parte transmitente se compromete a cancelarlas registralmente a su exclusivo cargo en el plazo máximo de TRES MESES a contar desde el día en que se le comunicare la existencia de las mismas.

A los efectos del contenido del Real Decreto 1.558/92, de 18 de Diciembre, y artículo 175 del Reglamento Notarial, yo el Notario hago constar que por imposibilidad técnica, no he podido acceder por

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



vía telemática a los asientos registrales de la finca descrita, por lo que conforme establece el punto 4º de dicho artículo 175 del Reglamento Notarial, he solicitado la información registral a que se refiere el párrafo precedente.


Asimismo hago constar que desde que recibí dicha información registral hasta el momento que autorizo esta escritura, no he recibido ninguna otra comunicación del Registro referente a la misma finca, lo que presupone que no se ha presentado en el DIARIO título alguno que pueda afectar o modificar el contenido de la información inicial.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Afirma la parte transmitente la finca descrita, libre de arrendamientos, inquilinos y ocupantes.

ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES.- En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la parte transmitente, **me requiere** a mí el notario para que recoja sus

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original




manifestaciones. Yo el notario acepto el requerimiento, y a tales efectos "manifiesta que no ha recibido ninguna noticia o reclamación sobre responsabilidad medioambiental en relación con el inmueble objeto de la presente. Asimismo, hace constar que, a su leal saber y entender, durante el tiempo en que ha sido titular del inmueble objeto de la presente escritura, no se ha desarrollado ninguna actividad que pudiera resultar potencialmente contaminante."

BIENES COLINDANTES CON EL DOMINIO PÚBLICO VIARIO.- El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

II.- Y, expuesto cuanto antecede:

=== E S T I P U L A N ===

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original






PRIMERO. - DOÑA INES JAÉN GONZALEZ, DOÑA RAFAELA TRUJILLO JAÉN, DON ANTONIO TRUJILLO JAÉN, DON IGNACIO TRUJILLO JAÉN y DOÑA MARIA DE LA LUZ TRUJILLO JAÉN VENDEN Y TRANSMITEN el pleno dominio de la finca descrita a la mercantil "SANKRANTI, S.L." que representada en este acto **COMPRA Y ADQUIERE.**


SEGUNDO. - SITUACIÓN FÍSICA Y URBANÍSTICA.

Manifiesta la parte adquirente que conoce las circunstancias físicas, así como la situación y calificación urbanística de la finca objeto de la presente escritura, las obligaciones del propietario y las posibles limitaciones y obligaciones derivadas de dicha calificación, que acepta y admite en su totalidad.

La finca objeto de esta escritura se vende como cuerpo cierto, delimitado por sus linderos, que lo concretan y determinan, con cuanto le fuere inherente y accesorio, en el estado físico, jurídico, urbanístico constructivo, ocupacional y de cargas

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





que la parte compradora declara conocer y aceptar y en consecuencia, las partes comparecientes renuncian a las acciones que pudieran corresponderles, en los casos en que hubiera diferencia en más o menos, entre la realidad física y la superficie reseñada en la descripción de la finca, tal y como consta en la parte expositiva.

TERCERO.- Es **precio** de esta compraventa la cantidad de [REDACTED], que la parte vendedora declara que recibirá de la compradora en la forma que más adelante se reseñará, dando carta de pago de las cantidades abonadas hasta el día de hoy.

Medios de pago.- Yo, el Notario, hago las advertencias legales relativas a la obligatoriedad de declaración de movimiento de medios de pago en el ámbito de la prevención del blanqueo de capitales, en particular, las contenidas en la Orden EHA 1439/2006 de 3 de Mayo en cuanto a la obligación de presentar, con carácter previo, ante la entidad de crédito correspondiente o la A.E.A.T., la declaración de movimiento de medios de pago (modelo S-1) en los casos de aportación de metálico y/o cheques bancarios al portador.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



En virtud de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley del Notariado a los efectos de identificar los medios de pago empleados por las partes, éstas manifiestan:

- La cantidad de [REDACTED] es abonada en el día de hoy de la siguiente manera:


- La cantidad de [REDACTED] es abonada en el día de hoy mediante cheque bancario a favor de Doña Inés Jaén González, [REDACTED]

- La cantidad de [REDACTED] es abonada en el día de hoy mediante cheque bancario a favor de Don Ignacio Trujillo Jaén, con cargo en [REDACTED]

- La cantidad de [REDACTED] es abonada en el día de hoy mediante cheque bancario a favor de Doña María

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
06/07/2026
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



de la Luz Trujillo Jaén, con cargo en el número de

BANCO.

- La cantidad de [REDACTED] es abonada en el día de hoy mediante cheque bancario a favor de Doña Rafaela Trujillo Jaén,

- La cantidad de [REDACTED] es abonada en el día de hoy mediante cheque bancario a favor de Don Antonio Trujillo Jaén,


Testimonio de dichos medios de pago a solicitud de los otorgantes queda incorporado a la presente escritura.

El resto del precio, esto es, [REDACTED], QUEDAN APLAZADOS para ser pagados con anterioridad al día 31 de diciembre de 2025, sin que dicho precio aplazado devengue ningún tipo de interés, y con el siguiente detalle:

- La cantidad de [REDACTED] a Doña Inés Jaén González.

- La cantidad de [REDACTED]

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





adquirente, quien toma razón de la renuncia efectuada, al tiempo que manifiesta su condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, que actúa en el ejercicio de su actividad empresarial, con derecho a la deducción del impuesto soportado por esta adquisición.

De conformidad al artículo 84.uno.2.e) de la Ley del IVA 37/1.992, en su redacción dada por la Ley 7/2.012, será sujeto pasivo el adquirente y por tanto el obligado al ingreso en la Hacienda Pública de la cuota resultante mediante la correspondiente declaración-liquidación, al tratarse de una entrega exenta a que se refiere el apartado 22.º del artículo 20.Uno en las que el sujeto pasivo ha renunciado a la exención.

Se solicita la no sujeción de esta transmisión al concepto de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas", del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.-5º del T.R. de su Ley reguladora de 24 de septiembre de 1993 y artículo 4 apartado cuatro de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido; sin perjuicio de estar sujeta al concepto

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



de "Actos Jurídicos Documentados".

TERCERA.- (Garantías del precio aplazado. Condición resolutoria y cláusula penal por incumplimiento). Se establecen las siguientes garantías:

a) Condición resolutoria.


La falta de pago por la parte compradora a la vendedora del precio aplazado, esto es la cantidad de [REDACTED], tendrá el carácter de condición resolutoria explícita de la presente compraventa a la que se refieren los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, con los efectos que determina el artículo 59 del Reglamento de la Ley Hipotecaria.

Las partes pactan y consienten expresamente que el derecho de resolución del artículo 1504 del Código Civil y su garantía real erga omnes quede extinguido el día **30 de junio de 2026**, pudiéndose practicar la cancelación registral de la condición resolutoria siempre que antes del transcurso del plazo no se

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	06/07/2026

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la acción de resolución, o el ejercicio de cualquiera de los demás derechos que asistan a la parte transmitente por falta de pago del adquirente, sirviendo esta misma escritura desde ese momento y para tal supuesto, de carta de pago del total precio aplazado, y de título para hacerlo constar así en el Registro de la Propiedad sin necesidad de nuevo otorgamiento.

Dicho **plazo de caducidad** quedará **interrumpido** por el requerimiento de pago de la parte vendedora, computándose a tal fin no la fecha de recepción del requerimiento por parte del comprador sino de la confección del requerimiento por parte del Notario, quien comunicará telemáticamente al Registro de la Propiedad dicha circunstancia enervadora de la caducidad.

Esta condición resolutoria será inscrita en el Registro de la Propiedad siendo **por cuenta de la parte compradora los gastos e impuestos que se deriven tanto de su constitución e inscripción como de su posterior cancelación.** El impago de los gastos, incluidos los que resulten de la liquidación de impuestos, será causa bastante para ejecutar la

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	





indicada condición resolutoria al configurarse como un incumplimiento esencial de las condiciones contractuales.

Requerimiento de pago resolutorio (Forma de ejercitarlo): éste deberá realizarse a través de conducto notarial, no por correo certificado con acuse de recibo, mediante intimación personal, concediendo un plazo de treinta días hábiles para pagar, transcurrido el cual sin haber realizado el pago u oponerse, se entenderá la falta de pago e incomparecencia como no oposición. Si se opone, el pago habrá de acreditarse documentalmente en el propio requerimiento, y si la causa es otra, habrá de consignarse notarialmente el pago del precio y ejercitar ante los jueces y tribunales la acción correspondiente, en caso contrario se considerará que la falta de pago supone incumplimiento, no oposición y dejará al acreedor la vía expedita para usar el poder contenido más adelante.

En el requerimiento, y para evitar que se pueda



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



aludir la existencia de pacto comisorio, se aportará nota simple o certificación continuada, para saber si constan acreedores inscritos; si constan se les citará a estos para que puedan pagar y subrogarse en la posición del acreedor vendedor, por el principio de subrogación legal del artículo 1.210, lo mismo a los acreedores conocidos y no inscritos si los hubiere; para los acreedores presuntos o desconocidos habrá de hacerse una notificación en el BOE, a los mismos efectos y podrán personarse en un plazo de treinta días hábiles desde la publicación del edicto. Si alguno de éstos pagase, el acreedor vendedor les subrogará en sus derechos mediante escritura pública para que puedan ejercitar a su favor la condición resolutoria explícita y cobrarse del mismo modo que el requirente, de este modo se elude el pacto comisorio, ya que lo que se pretende no es quedarse con el bien y el dinero por el acreedor vendedor sino que se le pague lo que se le debe sin merma de los derechos de otros. A estos efectos se entenderá que el poder puede sustituirse. Respecto a la consignación del artículo 175.6 del RH se entenderá en todo momento que la consignación permite la deducción total de la cláusula penal

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	




conforme a lo pactado para el caso de falta de pago del precio aplazado, tiene su base en las sentencias del TS175/2017 y 2068/2020 entre otras.


Además, la condición resolutoria es inmune a esta consignación que se refiere a las obligaciones sujetas a condición, la condición resolutoria explícita no es una verdadera condición, ya que están prohibidas las condiciones que dependan de la exclusiva voluntad del deudor, y no dependen de un suceso futuro incierto artículo 113 y 1115 del Código Civil, por ello el incumplimiento en el pago supone una verdadera resolución inscribible en el Registro de la Propiedad.

Restitución: la resolución provocará el desalojo inmediato de la finca por la parte compradora o por quienes de ella deriven su derecho, ya sea este real o personal, incluido el de arrendamiento.

Por el deterioro de la cosa vendida, si lo hubiere, podrá exigir el vendedor, además, la

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



indemnización que legalmente proceda.

Limitación del ejercicio de la condición resolutoria por participaciones indivisas.- En atención a la pluralidad de vendedores intervinientes y al carácter indiviso de sus respectivas participaciones en el dominio objeto de esta escritura, se pacta expresamente que:


1. El ejercicio de la condición resolutoria sólo podrá ser instado por aquellos vendedores que, a la fecha de su requerimiento notarial, no hayan percibido la totalidad del importe aplazado que les corresponde en función de su participación indivisa.

2. La resolución –y cuantos efectos registrales y materiales de ella se deriven– se circunscribirá exclusivamente a la participación indivisa cuyo precio aplazado no hubiere sido satisfecho íntegramente.

3. En consecuencia, la declaración de resolución no afectará ni producirá efectos alguno respecto de aquellos vendedores que hubiesen percibido por completo la totalidad del precio aplazado correspondiente a su participación indivisa.

b) Cláusula penal por incumplimiento del deber

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





de abonar el precio aplazado. Las partes pactan como cláusula penal en caso de impago de la parte del precio aplazado las siguientes cantidades: **todas las cantidades que llevase pagadas a cuenta del precio la parte adquirente, cantidades que quedarán en beneficio de la parte transmitente en compensación del uso u ocupación por la parte adquirente de la finca objeto de esta compraventa.**


- Las mejoras realizadas en la finca por la parte compradora.

La ejecución de la cláusula penal y de la condición resolutoria son incompatibles con la exigencia de cumplimiento del contrato y de reclamación de las cantidades pendientes de pago al configurarse como efectos sustitutivos del cumplimiento.

La parte vendedora señala como domicilio para notificaciones y requerimientos el siguiente: Tarifa, provincia de Cádiz, domiciliada en Facinas, Calle Huerta, número 8 (11391);

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original




Y la parte compradora señalan como domicilio para notificaciones y requerimientos en **Marbella (Málaga), en Calle Amberes nº 522, C.P. 29600.**

c) EJERCICIO UNILATERAL DEL DERECHO DE RESOLUCIÓN (apoderamiento).- La resolución podrá ejecutarse unilateralmente por la parte transmitente, de tal modo que en este acto presta su consentimiento irrevocable a la resolución la parte adquirente. Por tanto en el instrumento público de resolución bastará la comparecencia de la parte transmitente, que actuará en el doble concepto de transmitente y adquirente, por constituirse en la presente escritura un poder irrevocable de venta de la parte adquirente en favor de la parte transmitente, poder que incluye expresamente la posibilidad de la autocontratación y/o el conflicto de intereses así como además las facultades de consentir y dar por resuelta la transmisión que en la presente escritura se produce y la facultad de consentir la inscripción de la finca objeto de la presente escritura a favor de la parte transmitente.

Si en la escritura de resolución de la compraventa no compareciese la parte adquirente, deberá acreditarse en la misma el cumplimiento del

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





deber de notificación fehaciente a dicha parte, en los términos antes expuestos, en el domicilio aquí señalado para notificaciones y requerimientos, salvo que previamente se le hubiera notificado, a través de conducto notarial, no por correo certificado con acuse de recibo, a la parte transmitente un nuevo domicilio en territorio español.

CUARTO.- Todos los gastos (Notariales y Registrales) e impuestos serán de cuenta de la **parte adquirente**, excepto el impuesto de plusvalía, si lo hubiere, que sería de cuenta de la parte transmitente.

CUARTO BIS.- REQUERIMIENTO: (MINISTERIO DE FOMENTO/ bienes colindantes con el dominio público viario).- Los comparecientes me requieren a mí, el Notario, para que notifique al **MINISTERIO DE FOMENTO**, el otorgamiento de la presente escritura, a modo de notificación de la transmisión contenida en la presente.

Yo, el Notario, acepto el requerimiento, que

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original




llevaré a efecto por diligencia posterior.

QUINTO. - **APODERAMIENTO.** - Todos los comparecientes se facultan y apoderan especialmente entre sí para que uno cualesquiera de ellos, solidariamente, sin la intervención de los demás, pueda subsanar, rectificar, complementar y/o aclarar, siempre referido a elementos no esenciales del otorgamiento, hasta lograr su plena inscripción en el Registro de la Propiedad, firmando al efecto cuantos documentos públicos o privados se requieran siendo condición esencial que el documento se otorgue ante el notario autorizante de la presente o su sucesor en su protocolo.

Además, la parte vendedora se apodera recíprocamente entre ellos a los efectos de otorgar todos los actos y escrituras necesarias para la cancelación de la condición resolutoria que por la presente escritura se constituye.

Las facultades anteriormente reseñadas podrán ser ejercitadas por la parte apoderada aun cuando incida la misma en la figura jurídica de la auto contratación o pudiera apreciarse representación múltiple, así como concurrencia o contradicción de intereses, pues, en expresa previsión de tales

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





supuestos, la parte poderdante autoriza la actuación del apoderado en los términos más amplios.


SEXTO.- INSCRIPCIÓN PARCIAL, SUBSANACIÓN Y CANCELACIÓN DE CARGAS.- Solicitan los comparecientes la **inscripción** del presente otorgamiento en el Registro de la Propiedad, **aún la parcial**, para el supuesto de que alguna de sus cláusulas, manifestaciones, actos o negocios jurídicos, no fueren susceptibles de inscripción, o adoleciesen de algún defecto que a juicio del señor Registrador impida la práctica de la inscripción relativa a tal apartado.

Solicitan asimismo se hagan constar por el Señor Registrador de la Propiedad los **medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos** subsanables e insubsanables por él apreciadas, para obtener el asiento registral pertinente.

Solicitan asimismo del Sr. Registrador la **cancelación registral de cuantas cargas caducadas**

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



relativas a las descritas fincas obren en este registro.


SEPTIMO. - La parte vendedora hace constar que la finca vendida no constituye su domicilio conyugal.


PLUSVALÍA MUNICIPAL. - A los efectos de levantar el cierre registral previsto en 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/los Ayuntamientos correspondientes copia/s simple/s de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-1, de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Yo el Notario cumplimentaré este requerimiento, mediante la presentación de la escritura en el Ayuntamiento correspondiente mediante cualquier medio admitido en derecho.

Además de lo anterior, el sujeto pasivo del impuesto solicita expresamente que la copia de la presente escritura, presentada en el Ayuntamiento correspondiente, tenga -además- valor a efectos de la SOLICITUD DE LIQUIDACIÓN de dicho impuesto,

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original






señalando como domicilio a efectos de notificaciones el expresado en la comparecencia de la presente.

Autorización para la tramitación de esta escritura.- De acuerdo con la vigente ley 58/2003 General tributaria, cada uno de los otorgantes del presente documento autoriza y en lo menester otorga, mandato expreso a **DON AMADOR ZORRILLA LOPEZ, Notario, con despacho en Tarifa (Cádiz),** calle Juan Trejo número 1, Bajo, Edificio Castillejos, o a **cualquiera de sus empleados, así como a SIROCO GESTIÓN S.L. con CIF B72307572** y domicilio en Algeciras (Cádiz) C/Rosa de los Vientos 73, para que, **indistintamente,** en su nombre y representación puedan presentar al/los Ayuntamiento/s competente/s, ante la Gerencia Territorial del Catastro competente, a la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la Administración Tributaria y a las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario, la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



o se formalicen necesarias para la inscripción de la misma en el/los Registro/s de la Propiedad correspondiente/s, así como, en su caso, efectuar las gestiones y declaraciones que como sujetos u obligados tributarios les correspondan en relación con los actos que se contienen en la/s referida/s escritura/s.


===== OTORGAMIENTO =====

1. Reservas y advertencias legales.- Hago las reservas y advertencias legales, en particular y a efectos fiscales, registrales y de protección de datos de carácter personal, advierto:-----

a) Con relación al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes, en su aspecto material, formal y sancionador (en especial plazo en que están obligados a presentar el presente documento a liquidación, así como la afección los bienes al pago del impuesto), y de las consecuencias de toda índole que se derivarían del incumplimiento o inexactitud de sus declaraciones según la Legislación Vigente.

b) Con relación al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana,

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.	06/07/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original






manifiestan los comparecientes, según intervienen, que la finca descrita tiene la calificación legal de RÚSTICA, y su transmisión no constituye hecho imponible sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. -----

c) Con relación a la presentación registral de los actos jurídicos contenidos en el presente instrumento público.-----

Los comparecientes solicitan que los actos jurídicos que se contienen en el presente instrumento público **se presenten telemáticamente** en el Registro de la Propiedad competente. Tras informarles del alcance y efectos de su solicitud, me autorizan a mí, el Notario, para que realice dicha presentación telemática, lo que efectuaré en tiempo y forma, dejando incorporada a esta matriz la comunicación pertinente, salvo que por cualquier circunstancia o porque el Registro de la Propiedad competente, por imposibilidad técnica, no tenga habilitado el sistema de presentación telemático, se

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



impidiese dicha presentación, en cuyo caso me autorizan a mi, el Notario, para que los presente por cualquier otro medio establecido en el Reglamento Notarial.-----

d) Con relación a la protección de datos de carácter personal. Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, conforme a lo previsto en la normativa notarial, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, y tributaria. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, estando informados de que la consecuencia de no facilitarlos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. 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 serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	




Datos Personales y garantía de los derechos digitales, su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016.-----

Pueden los interesados ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría de Tarifa (Cádiz), su sustituto o sucesor, sita en Tarifa (Cádiz), calle Juan Trejo número 1, Bajo, Edificio Castillejos. Asimismo, tienen el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Yo el Notario, deduzco fotocopia de los Documentos de Identidad reseñados en la presente matriz, con valor de testimonio por el solo hecho de este otorgamiento, y los incorporo a la misma autorizándome los comparecientes a su reproducción en las copias que de esta matriz se expidan.-----

2.Lectura.- Leo íntegramente y en alta voz este instrumento público a los comparecientes, después de

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



advertirles del derecho que tienen a hacerlo por sí, del que no usan.-----

3. Consentimiento. Enterados, según dicen, por la lectura que se ha practicado y por mis explicaciones verbales, los señores comparecientes hacen constar libremente su consentimiento al contenido de este instrumento público.-----

4. Firma. Y lo firman.-----


=== AUTORIZACIÓN ===


Yo, el Notario, compruebo la identidad y legitimación de los otorgantes en el ejercicio de su capacidad jurídica; que este otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada y expresada ante mí de los otorgantes o intervinientes; y que el contenido de este instrumento público, cuya expresión informática consta incorporada con la misma fecha y bajo el mismo número en el correspondiente protocolo electrónico, queda extendido en veinte folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente y los diecinueve siguientes correlativos. DOY FE.---

Está la firma de los señores comparecientes. Signado. AMADOR ZORRILLA LÓPEZ. Rubricado y sellado.-----

SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



7.2. Documentación catastral.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	06/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
--------------	-----------------------------	------------	---

VIRGINIA GRANADOS CONDE Nº DE COLEGIADO 941 DEL COA CADIZ AVD. ANADALUCÍA 5 1º 11380 TARIFA



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 11035A016000260000AU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 16 Parcela 26
SAN JOSE DEL VALLE. TARIFA [CÁDIZ]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 1.263 m²

Año construcción: 1982

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1/00/01	563
ALMACEN	1/00/02	110
INDUSTRIAL	1/00/03	21
HOTELERO	1/01/01	504
HOTELERO	1/02/01	43
ALMACEN	1/00/04	22

CULTIVO

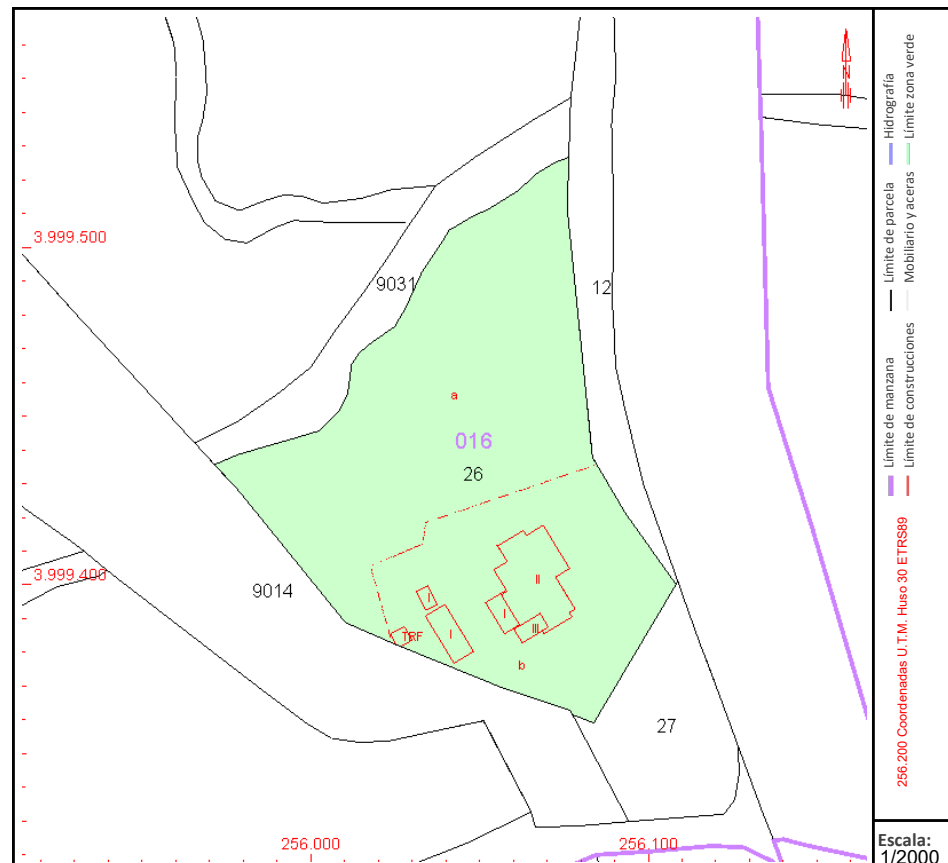
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	E- Pastos	02	6.938
b	E- Pastos	03	3.467

PARCELA

Superficie gráfica: 11.121 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Viernes , 25 de Julio de 2025

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

06/07/2026

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11035A016000260000AU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 16 Parcela 26 SAN JOSE DEL VALLE. TARIFA [CÁDIZ]

Clase: Rústico
 Uso principal: Agrario
 Superficie construida: 1.263 m² Año construcción: 1982

Valor catastral: [2025]: 429.453,59 €
 Valor catastral suelo: 15.425,19 €
 Valor catastral construcción: 414.028,40 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
JAEN GONZALEZ INES	[REDACTED]	50,00% de propiedad	[REDACTED]
TRUJILLO JAEN RAFAELA	[REDACTED]	15,00% de propiedad	[REDACTED]

Construcción:

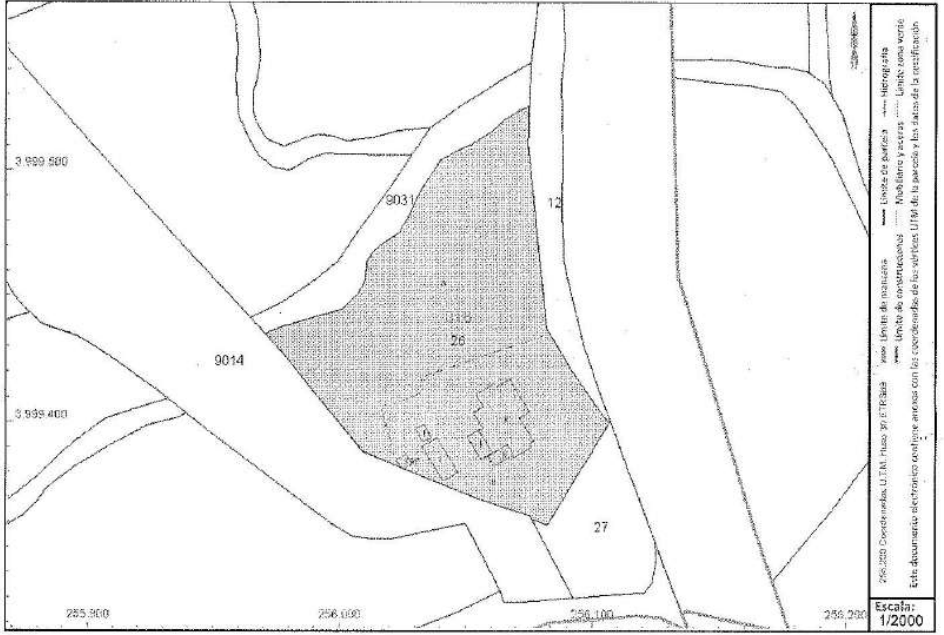
Esc./Piso./Pta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Piso./Pta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	HOTELERO	563	1/00/02	ALMACEN	110
1/00/03	INDUSTRIAL	21	1/01/01	HOTELERO	504

Cultivo:

Subparcela	Cultivo/uso	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/uso	Superficie m ²
a	E- Pastos	02	b	E- Pastos	03

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 11.121 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 5 DE TARIFA [Cádiz]
 Finalidad: NOTARIAL
 Fecha de emisión: 26/09/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: WB2852KYB-JWZVEVJ (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/06/2025



Firma 1 de 1
 FRANCISCO JAVIER OCHOA CARO
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
 06/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

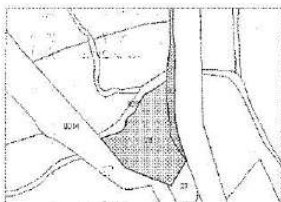
Referencia catastral: 11035A016000260000AU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Titularidad (Continuación)		NIF/NIE	Derecho	Domicilio
Apellidos Nombre / Razón social				
TRUJILLO JAEN IGNACIO				
TRUJILLO JAEN MARIA LUZ				
TRUJILLO JAEN ANTONIO				

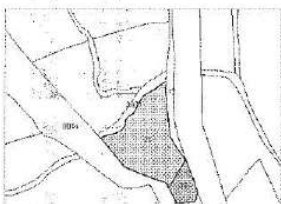
Construcción (Continuación)		Superficie m ²	Esc./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²
Esc./Pta./Pta.	Destino				
1/02/01	HOTELERO	43	1/00/04	ALMACEN	22

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



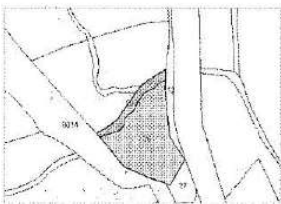
Referencia catastral: 11035A016000120000AM
 Localización: Polígono 16 Parcela 12
 LA CA%ADA DEL PRADO. TARIFA [CÁDIZ]

Titularidad principal		NIF	Domicilio
Apellidos Nombre / Razón social			
AYUNTAMIENTO DE TARIFA		P1103500C	PZ SANTA MARIA 3 11380 TARIFA [CÁDIZ]



Referencia catastral: 11035A016000270000AH
 Localización: Polígono 16 Parcela 27
 SAN JOSE DEL VALLE. TARIFA [CÁDIZ]

Titularidad principal		NIF	Domicilio
Apellidos Nombre / Razón social			
ROSANO GONZALEZ LEONOR			



Referencia catastral: 11035A016090310000AQ
 Localización: Polígono 16 Parcela 9031
 ARROYO LA CABA%UELA. TARIFA [CÁDIZ]

Titularidad principal		NIF	Domicilio
Apellidos Nombre / Razón social			
JUNTA DE ANDALUCIA		S4111001F	CL JUAN ANTONIO DE VIZARRON E TORRETRIANA-I CARTUJA 41092 SEVILLA [SEVILLA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: WB29SZKYB1PWZEVJ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 20/06/2026



Hoja 2/3

Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Admitido a trámite por Decreto
 de la Alcaldía de fecha
 30.06.2026.
 06/07/2026

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

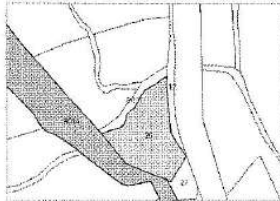
Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 11035A016090140000AJ
Localización: Polígono 16 Parcela 9014
 CAÑADA ACEBUCHAL A TARIFA. TARIFA (CÁDIZ)

Titularidad principal


Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AGENCIA ANDALUZA DE INSTITUCIONES CULTURALES	Q9155027G	ED ESTADIO DE LA CARTUJA PL 13 ISLA DE LA CARTUJA 41092 SEVILLA (SEVILLA)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: WB232KYBJWZEJ (verifique en <https://www.sancatastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 26/06/2025



Hoja 3/3

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.	06/07/2026
---	---	------------

 Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	39ca685abcc942408d0b9a469489a702001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 11035A016000260000AU

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: W92952KYBJFWZEUJ

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	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	255078.44	3999427.69									
2	255071.83	3999435.46									
3	255078.55	3999438.42									
4	255093.70	3999442.81									
5	256002.35	3999445.41									
6	256008.13	3999451.05									
7	256010.78	3999456.14									
8	256011.68	3999462.42									
9	256011.79	3999464.73									
10	256014.27	3999468.42									
11	256018.04	3999471.65									
12	256024.77	3999476.25									
13	256027.94	3999481.71									
14	256032.65	3999492.13									
15	256038.27	3999500.59									
16	256040.87	3999504.78									
17	256046.56	3999508.40									
18	256053.22	3999511.51									
19	256060.76	3999516.17									
20	256063.89	3999518.83									
21	256066.62	3999521.41									
22	256072.40	3999524.84									
23	256076.22	3999526.32									
24	256075.74	3999510.94									
25	256083.22	3999437.51									
26	256084.46	3999435.42									
27	256092.59	3999421.10									
28	256107.87	3999399.91									
29	256083.66	3999358.98									
30	256077.38	3999361.37									
31	256076.72	3999362.63									
32	256056.51	3999369.44									
33	256026.42	3999381.58									
34	256025.74	3999381.85									
35	256025.24	3999387.07									
36	256023.97	3999382.62									
37	256010.14	3999388.65									
38	255078.44	3999427.69									

Hoja 1/1


Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 06/07/2026
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación: 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación: <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos: Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 11035A016000260000AU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 16 Parcela 26
273. TARIFA [Cádiz]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Fecha de valor: 26/06/2025
No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: NOTARIA S DE TARIFA [Cádiz]

Finalidad: Efectos informativos

Fecha de emisión: 26/06/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: MFZ6SAMQ6JZ1AV07 (verificable en <https://www.sede.catastro.gub.es>) | Fecha de firma: 26/06/2025



Hoja 1/1

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Admitido a trámite por Decreto de la Alcaldía de fecha 30.06.2026.
	06/07/2026

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 39ca685abcc942408d0b9a469489a702001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

