

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE
EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE
INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE
ÁGUILA BAJA-LA MALEZA (T.M. DE EL
EJIDO, ALMERÍA)**

ENZA ZADEN



PROMOTOR: ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.

**SITUACIÓN: PARAJE ÁGUILA BAJA-LA MALEZA S/N, 04710,
STª Mª DEL ÁGUILA, T.M. DE EL EJIDO
(ALMERÍA)**

LOPEZ
FLORES
JOSE FELIX
-
Firmado digitalmente por
LOPEZ FLORES
JOSE FELIX -
Fecha:
2026.07.23
12:10:03 +02'00'

INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.
C/. José Morales Abad nº2. 04007-Almería
Tfno. 950.21.99.00 icc@icc-ingenieria.com

Julio 2026

El Ingeniero Técnico Industrial
José Félix López Flores

**Empresa con Sistema de Gestión Integrado certificado por AENOR
de acuerdo a las Normas UNE EN ISO 9001 con el número ER-1094/2000 y UNE-EN-ISO
14001 con el número GA-2005/0111**



ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	5
2.	OBJETO	5
3.	PERSONALIDAD JURÍDICA DEL PETICIONARIO	6
4.	LOCALIZACIÓN	7
4.1.	SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DE TERRENOS.....	7
5.	CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS	9
5.1.	NATURALEZA FÍSICA DE LOS TERRENOS.....	9
5.1.	EN CONCRETO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS CON EXP. 373/2010.PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO.	9
5.2.	NATURALEZA JURÍDICA DE LOS TERRENOS:	14
6.	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.	14
7.	NORMATIVA DE APLICACIÓN	15
8.	CLASIFICACION URBANÍSTICA VIGENTE	15
9.	REQUISITOS MÍNIMOS DE LAS INSTALACIONES.....	15
10.	DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION.....	16
11.	SOLUCIÓN ADOPTADA.....	17
11.1.	CONSTRUCCIONES.....	17
11.2.	EDIFICIOS INDUSTRIALES.....	18
11.3.	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.....	20
11.3.1.	SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	20
11.3.2.	ABASTECIMIENTO DE AGUA	20
11.3.3.	RIEGO	21
11.3.4.	EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.....	21
11.3.5.	RECUPERACION DE AGUAS PLUVIALES	22
12.	MEMORIA CONSTRUCTIVA.....	22
12.1.	ACCESO A LAS INSTALACIONES.....	22



12.2.	ACONDICIONAMIENTO DE LA FINCA Y TRABAJOS PREVIOS	23
12.3.	CIMENTACIÓN	23
12.4.	ESTRUCTURA	24
12.5.	CERRAMIENTOS EXTERIORES	24
12.6.	CUBIERTAS.....	24
12.7.	SOLERA	25
12.8.	CARPINTERÍA.....	25
12.9.	PINTURAS	25
12.10.	VIDRIOS.....	26
12.11.	REVESTIMIENTOS	26
12.12.	DELIMITACIÓN DE LA FINCA	27
13.	PLAZO	27
14.	JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION DE LA ACTUACION	27
14.1.	UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL	27
15.	VIABILIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA	30
16.	PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.	34
17.	NO INDUCCION A LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	37
18.	COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO NO URBANIZABLE	38
19.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	40
19.1.	PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ART. 22.5 DE ESTA LEY Y PGOU	40
19.2.	SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL	41
20.	CONCLUSIÓN Y SOLICITUD	41



ANEXO I: ADMINISTRATIVO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

COPIA ESCRITURA DE TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

ESCRITURA DE PODERES

ESTUDIO DE VIABILIDAD

RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE Y LICENCIAS DE LA EDAR

CERTIFICADO DE OBRA EJECUTADA DE LA EDAR

LICENCIA DE OBRA Y LICENCIA DE UTILIZACIÓN DE LA EDAR

DECLARACIÓN RESPONSABLE FAVORABLE DRO1

CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE LOS POZOS DE DRENAJE

CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA MEJORAR EL CICLO DEL AGUA GENERADO

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACTIVIDAD (DRO1) PARA LA IMPLANTACIÓN DE DEPÓSITO DE HOMOGENIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PREVIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO PARA EL VERTIDO DE LAS AGUAS DEPURADAS DE LA EDAR

ANEXO II: PLANOS

PLANO Nº 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº 2 PLANTA GENERAL ESTADO ACTUAL E 1/1000

PLANO Nº 3. PLANTA GENERAL DE LA ACTUACIÓN E 1/1000

PLANO Nº 4. TOPOGRÁFICO

PLANO Nº 5. PLANTA GENERAL DE LA ACTUACIÓN - IMPLANTACIÓN E 1/500

PLANO Nº 6. PLANTA GENERAL INSTALACIONES

PLANO Nº 7. NAVE 1. PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFÍCIES

PLANO Nº 8. NAVE 1. PLANTA ALTA. DISTRIBUCIÓN, SUPERFÍCIES Y SECCIÓN

PLANO Nº 9. NAVE 1. ALZADOS

PLANO Nº 10. NAVE 2. PLANTA, ALZADOS Y SECCIÓN



1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA LA EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN EL CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL EJIDO (ALMERÍA), por encargo de la mercantil ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L., con C.I.F. B-04505681 y domicilio social en Paraje Águila Baja-La Maleza s/n, C.P. 04710, Santa María del Águila, término municipal de El Ejido (Almería), en adelante, la promotora.

ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L. desarrolla actividades de investigación, desarrollo, mejora genética, producción y tratamiento de semillas hortícolas, disponiendo para ello de un centro de investigación ubicado en el paraje Águila Baja-La Maleza del término municipal de El Ejido.

La actuación objeto del presente Proyecto de Actuación consiste en la construcción de una nave destinada a la extracción y acondicionamiento de semillas, vinculada funcional y directamente a las actividades de investigación y desarrollo que actualmente se desarrollan en el Centro. La nueva edificación permitirá ampliar la capacidad operativa de las instalaciones existentes, optimizando los procesos de investigación, selección, extracción, tratamiento y conservación de semillas.

Mediante esta ampliación se pretende reforzar la posición del Centro como instalación de referencia en el ámbito de la investigación y desarrollo de semillas para cultivos intensivos bajo invernadero, contribuyendo al avance tecnológico del sector agrario, al incremento de la competitividad de las explotaciones agrícolas y a la generación de empleo cualificado en el municipio de El Ejido.

2. OBJETO

Es objeto del presente documento definir las determinaciones necesarias conforme a lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como en su Reglamento General aprobado por el Decreto 550/2022, en particular su artículo 33, a fin de posibilitar la



autorización extraordinaria en suelo rústico prevista en el artículo 22 de la LISTA para la implantación de una nave de ampliación para el centro de investigación y desarrollo de semillas. Dicha actuación requerirá la correspondiente resolución administrativa de autorización, así como el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones sectoriales que resulten legalmente exigibles.

Por todo lo anteriormente expuesto, Ingeniería y Centro de Cálculo, S.A., por encargo de la mercantil ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L., con C.I.F. B-04505681 y domicilio social en Paraje Águila Baja–La Maleza s/n, C.P. 04710, Santa María del Águila, término municipal de El Ejido (Almería), redacta el presente “PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

3. PERSONALIDAD JURÍDICA DEL PETICIONARIO

Don Prudencio José Olivares Serrabona, con DNI nº 27491037-B, actuando en nombre y representación de la mercantil **ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L.**, con C.I.F. **B-04505681**, solicita la aprobación del presente **PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE ÁGUILA BAJA–LA MALEZA (T.M. DE EL EJIDO, ALMERÍA)**

La representación con la que actúa queda debidamente acreditada mediante la correspondiente escritura de apoderamiento, que se aporta junto con la documentación administrativa del expediente, quedando así justificada la personalidad jurídica de la entidad promotora y la capacidad de representación del compareciente.

Datos del promotor a efectos de notificaciones:

ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L.

C.I.F.: B-04505681

Domicilio social: Paraje Águila Baja-La Maleza s/n

C.P. 04710, Santa María del Águila

Término Municipal de El Ejido (Almería)



4. LOCALIZACIÓN

4.1. SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DE TERRENOS

La finca objeto de la presente actuación presenta una configuración poligonal irregular y se encuentra situada en el paraje **Águila Baja-La Maleza**, en el núcleo de Santa María del Águila, término municipal de El Ejido (Almería), correspondiéndose catastralmente con las parcelas de referencias **04104A010005060000DK**, correspondiente a la **parcela 506 del polígono 10**, y **04104A010003330000DA**, correspondiente a la **parcela 333 del polígono 10**

La parcela sobre la que se pretende desarrollar la actuación es propiedad de la mercantil **ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L.**, con C.I.F. B-04505681 y domicilio social en Paraje Águila Baja-La Maleza s/n, C.P. 04710, Santa María del Águila, Término Municipal de El Ejido (Almería). La documentación acreditativa de la titularidad se incorpora como anexo al presente Proyecto de Actuación.

La finca resulta de un proceso previo de agrupación de varias fincas registrales pertenecientes a un mismo titular, quedando configurada como una única unidad física y jurídica destinada al desarrollo de las actividades de investigación, mejora genética, producción y extracción de semillas hortícolas desarrolladas por la entidad promotora.

La finca resultante consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de El Ejido, al Tomo 3053, Libro 1936, Folio 105, Finca Registral nº 110893.

Las superficies de referencia de la finca son las siguientes:

Superficie registral: 148.380,96 m².

Superficie real topográfica: 148.380,96 m².

Superficie catastral: 148.103,00 m².

Como consecuencia de los distintos procesos de agrupación y regularización llevados a cabo históricamente sobre la finca, existen determinadas discrepancias entre las superficies registrales y catastrales. No obstante, dichas diferencias no afectan a la identificación física de la parcela ni al desarrollo de la presente actuación.



La finca dispone de acceso directo desde la red de caminos rurales y vías de servicio existentes en la zona de Águila Baja-La Maleza, permitiendo una adecuada comunicación con las instalaciones actualmente implantadas y garantizando la operatividad de la actividad desarrollada por ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L.

La actuación proyectada consiste en la construcción de una nave destinada a la extracción y procesamiento de semillas y una nave almacén dentro del complejo existente del Centro de Investigación y Desarrollo de Semillas Hortícolas, instalación plenamente consolidada e implantada en la parcela, destinada al desarrollo de actividades de investigación agronómica, mejora vegetal, producción experimental y tratamiento de semillas.

Las edificaciones existentes en la finca cuentan con las correspondientes autorizaciones y licencias obtenidas durante el desarrollo del centro de investigación, manteniéndose su uso y funcionalidad. La ampliación proyectada se integra físicamente en las instalaciones existentes, constituyendo una actuación complementaria y necesaria para el adecuado funcionamiento del complejo de investigación y desarrollo, sin alterar la naturaleza ni el destino principal de la explotación.

La descripción física y jurídica de la finca se complementa con la documentación gráfica, catastral y registral incorporada como anexos al presente expediente.



5. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

5.1. NATURALEZA FÍSICA DE LOS TERRENOS

La finca tiene forma poligonal irregular, y está situada en Canal Beninar-La Maleza s/n, Sta M^a del Aguila, T.M. El Ejido (Almería), con referencia catastral 04104A010005060000DK, parcela 506 del polígono 10.

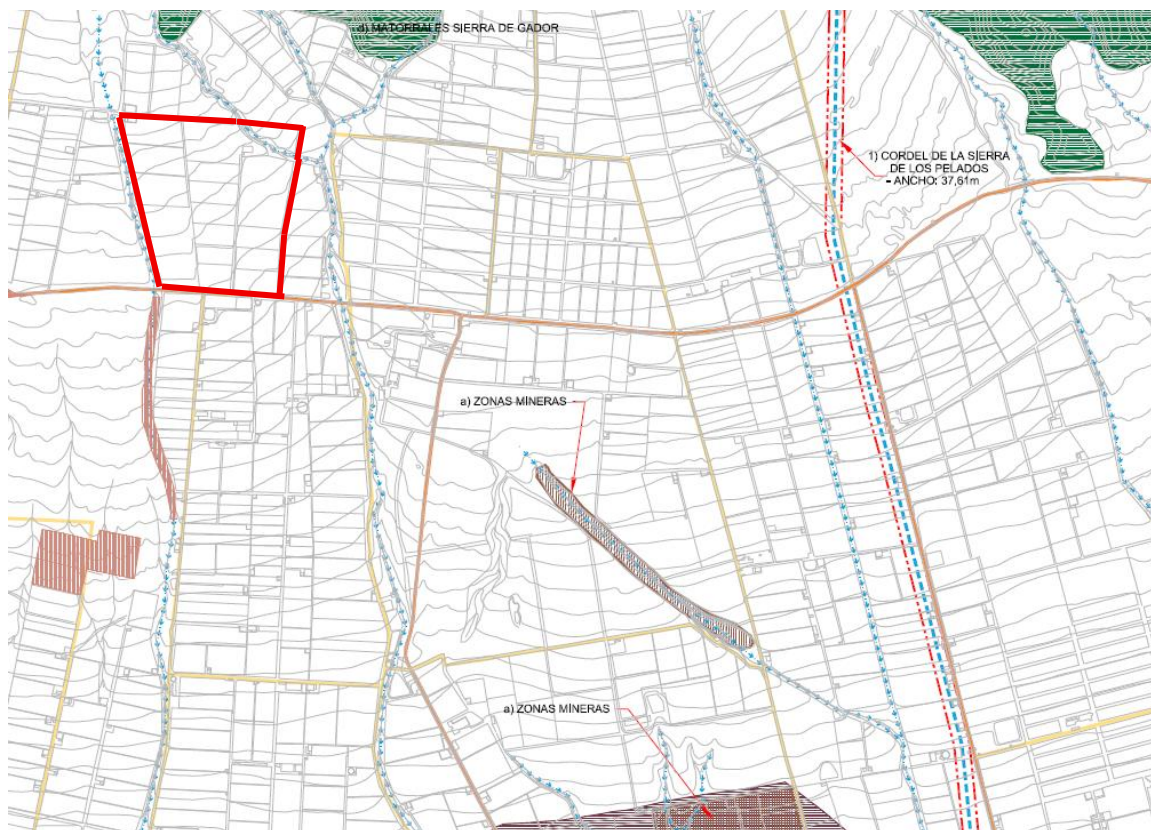
La parcela objeto de la actuación es propiedad de ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L. Se adjunta en el anexo correspondiente la escritura de titularidad de la finca.

La caracterización jurídica de la finca es la resultante de una agrupación de 5 fincas adquiridas por ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L., propietario de todas ellas, en una única finca. Esta agrupación fue necesaria ante la redacción de un Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable con exp. 408/2009, en concreto para la obtención de la Licencia de Obras con exp. 373/2010.

La finca resultante está inscrita en el Registro de La Propiedad de El Ejido número 1, al tomo 3053, Libro 1936, Folio 105, Finca 110893.

5.1. EN CONCRETO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS CON EXP. 373/2010. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO.

A continuación, se reproducen los artículos del actual PGOU de El Ejido que afectan al futuro desarrollo de la finca:



CLASIFICACIÓN DEL SUELO-CATEGORÍA DEL S.N.U.

S. URBANO		S. NO URBANIZABLE	
S. URBANIZABLE		DE PROTECCIÓN POR EL P.G.T.P.A. Y P.G.O.U.	
S. NO URBANIZABLE		PARQUES PROTEGIDOS Y ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL Y TERRITORIAL	
DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA		ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL	
PARAJE NATURAL		LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO - L.I.C.	
RESERVA NATURAL		ZONA DE INFLUENCIA DE NÚCLEOS	
DOMINIO PÚBLICO - H.T.		ZONAS DEGRADADAS	
DOMINIO PÚBLICO CTAL		DE PROTECCIÓN POR SU CARÁCTER NATURAL O RURAL	
ZONAS DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.)		DE INTERÉS AGRÍCOLA	
SUELOS DE RIESGOS NATURALES		SISTEMAS GENERALES	
VÍAS PECUARIAS		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	
VÍAS PECUARIAS ALTERNATIVAS			
PROTECCIÓN DE CAUCES			

Sección Quinta. Condiciones particulares de aplicación a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Artículo 8.3.19. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se consideran edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, los equipamientos colectivos que deban ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en



razón a su propia esencia o por la mejor situación respecto de la población a la que sirven, las actividades necesarias o complementarias de la producción agraria, el almacenamiento y comercialización de productos peligrosos de cualquier naturaleza, las plantas de tratamiento de áridos, de fabricación de hormigones y de aglomerado, los almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, los centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, los centros e instalaciones docentes y de formación agrícola, la acampada turística, las actividades de ocio, recreativas o deportivas y las plantas de reciclado de residuos de la agricultura.

Artículo 8.3.20. Procedimiento de autorización.

Previamente a su tramitación específica en función de la actividad de que se trate, deberá aprobarse, conforme a lo establecido en el artículo 52.1.B de la LOUA, el correspondiente Proyecto de Actuación según el procedimiento descrito en los artículos 42 y 43 del mismo Texto legal. El procedimiento para la aprobación de un Proyecto de Actuación es el siguiente.

- Solicitud del interesado acompañado del Proyecto de Actuación.*
- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no de los requisitos establecidos en la LOUA y en el PGOU.*
- Admitido a trámite, se someterá a información pública por un periodo de 20 días.*
- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo que deberá ser emitido en el plazo máximo de treinta días.*
- Resolución del Ayuntamiento Pleno aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.*
- Publicación de la resolución*

El Proyecto de Actuación contendrá la documentación señalada en el apartado 5 del artículo 42 de la LOUA.

Artículo 8.3.21. Condiciones generales de edificación.

1. Como norma general se establece que la implantación de edificaciones de utilidad pública e interés social no debe dar lugar a la concentración de varias en un área determinada que propicie la aparición de un núcleo de edificaciones. A estos efectos se limita la distancia entre edificaciones a 100 mts, cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos, en cualquiera de sus márgenes, a excepción de lo indicado en el Art. 8.3.24.

No será de aplicación esta distancia, pudiendo reducirse hasta los 50 m, cuando la edificación esta retranqueada un mínimo de 2 veces la distancia exigible al camino o



carretera en función de su categoría y siempre que la superficie construida de la edificación no supere los 150 m².

2. Las condiciones de edificación, teniendo en cuenta la gran variedad de actividades incluidas en esta sección, se regulan en las condiciones específicas de cada una de ellas.

3. Dentro de la parcela mínima exigible en cada una de las actividades, se establecerá la zona de actuación de las mismas.

Artículo 8.3.31. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.

1. Se consideran Centros e Instalaciones de Investigación y Desarrollo de la producción agraria aquellos en

los que se realizan actividades destinadas a la investigación y desarrollo de todos los elementos que intervienen en la producción agraria, tales como tipologías de invernaderos, sistemas de riego, variedades de semillas, fertilizantes, fitosanitarios y cualquier otro similar.

2. En el caso de los Centros cuya actividad sea la investigación y desarrollo de variedades de semillas, se considera actividad complementaria la producción y comercialización de las semillas.

3. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.

4. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

5. El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

- a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m² que podrá ser ocupada en la siguiente forma:



- Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 70%.

- Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.

- Edificios: 15%.

b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para la producción agraria serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.

c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 7 mts y 2 plantas.

- Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal y 5 mts para las secundarias que no superen 30 m2 de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.



5.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS TERRENOS:

Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido los terrenos se encuentran clasificados como SUELO NO URBANIZABLE, definidas en dicho documento como zonas de suelo no urbanizable que no son objeto de una especial protección.

Para la justificación de la caracterización jurídica de los terrenos se aportará copia de la nota simple de la finca.

6. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La actuación proyectada responde a las necesidades de desarrollo y modernización del sector agrícola, orientadas a la mejora de la calidad, productividad y rendimiento de las explotaciones. En este contexto, la investigación y el desarrollo de nuevas variedades de semillas hortícolas constituyen un elemento fundamental para la mejora de los cultivos y su adaptación a las necesidades del sector.

La ampliación de las instalaciones del **Centro de Investigación y Desarrollo de Semillas Hortícolas** permitirá incrementar y mejorar la capacidad de los procesos de investigación, tratamiento y gestión de semillas, contribuyendo al desarrollo tecnológico y a la competitividad del sector agrícola.

La inversión proyectada tendrá una incidencia positiva en la actividad económica y productiva de la zona, favoreciendo la innovación, la mejora de las producciones agrícolas y el acceso a nuevos mercados, así como la consolidación de los mercados existentes.

Asimismo, la actuación contribuirá al mantenimiento y generación de empleo, tanto directo como indirecto, y al fortalecimiento de una actividad estrechamente vinculada al sector agrícola de la comarca.

Por todo ello, la ampliación proyectada presenta un claro interés socioeconómico, al contribuir al desarrollo de la investigación e innovación agrícola y a la mejora de la competitividad y sostenibilidad del sector hortícola de la zona.



7. NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa para observar y que se ha tenido en cuenta a la hora de redactar el presente documento técnico es:

- Ley 7/2021 LISTA + Reglamento (Decreto 550/2022)
- Decreto 293/2009 de 7 Julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Reglamentos de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (R.D. 1627/97 de 24/10/97).
- C.T.E.
- Código Estructural (RD 470/2021)
- NCSE-02 "Norma de Construcción Sismo resistente.
- LEY 21/2013, de 9 de diciembre, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido

8. CLASIFICACION URBANÍSTICA VIGENTE

La parcela objeto del proyecto tienen la clasificación siguiente:

- 04104A010005060000DK: suelo no urbanizable

9. REQUISITOS MÍNIMOS DE LAS INSTALACIONES

Para la definición de este centro hemos tenido que asumir las especificaciones del promotor resumidas en un listado de requisitos para el centro de investigación a implantar, que albergará como condiciones mínimas los siguientes elementos:

- Nave 1 de 1933.38 m² de superficie total construida en dos plantas.
- Nave 2 de 91 m² de superficie total construida en una única planta.



10. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION

En base a los condicionantes funcionales y operativos expuestos por la entidad promotora, la actuación proyectada tiene por objeto la ampliación de las instalaciones existentes destinadas al **Centro de Investigación y Desarrollo de Semillas Hortofrutícolas**, adaptando la parcela a las necesidades actuales y futuras de la actividad desarrollada.

Actualmente, en la parcela 506 del polígono 10, con referencia catastral **04104A010005060000DK**, se encuentran implantadas diversas edificaciones vinculadas al centro, entre las que destacan un edificio comercial, un edificio de investigación, un centro de transformación, un almacén situado en la zona norte de la finca y el edificio denominado **BMB Building**. Todas estas edificaciones conforman el complejo principal donde se desarrollan las actividades de investigación, mejora genética, producción y gestión de semillas.

La ampliación proyectada se plantea en continuidad con las instalaciones existentes, favoreciendo la agrupación de las actividades en una única ubicación y optimizando las infraestructuras ya disponibles, tales como accesos, suministros, redes de servicios y espacios de circulación interior.

La principal actuación consiste en la construcción de una **Nave 1 destinada a la extracción y procesamiento de semillas**, que se ubicará sobre la superficie actualmente ocupada por un invernadero existente que será previamente desmontado y retirado. Esta solución permite aprovechar una zona ya transformada de la finca, minimizando la ocupación de nuevos terrenos y manteniendo una ordenación racional de las instalaciones.

La Nave 1 se desarrollará en dos niveles funcionalmente diferenciados. La planta principal albergará los espacios destinados a la recepción, manipulación, extracción, acondicionamiento y tratamiento de semillas, así como la maquinaria e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad. Sobre esta planta se proyecta un nivel superior destinado a oficinas y dependencias administrativas, desde donde se desarrollarán las labores de gestión, coordinación y control asociadas a la actividad productiva.

Complementariamente, se proyecta una segunda nave de pequeñas dimensiones destinada al almacenamiento de semillas.



La implantación de ambas edificaciones ha sido diseñada atendiendo a criterios de funcionalidad, eficiencia productiva y adecuada integración con las construcciones existentes, facilitando la conexión entre las diferentes áreas del complejo y optimizando los recorridos internos de personal, materiales y mercancías.

La actuación propuesta no supone la formación de nuevos asentamientos ni la implantación de usos residenciales, limitándose exclusivamente a la ampliación de una actividad económica, investigadora y agroindustrial ya existente y plenamente consolidada en la finca. Asimismo, las edificaciones proyectadas quedan directamente vinculadas al Centro de Investigación y Desarrollo de Semillas Hortofrutícolas, reforzando su capacidad operativa y contribuyendo al desarrollo de actividades de investigación, innovación y mejora genética en el sector agrícola.

En consecuencia, la solución de implantación adoptada constituye la alternativa más adecuada desde los puntos de vista funcional, territorial y ambiental, permitiendo la ampliación ordenada del complejo existente mediante la incorporación de nuevas edificaciones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

11. SOLUCIÓN ADOPTADA.

11.1. CONSTRUCCIONES

Una vez justificada la solución adoptada describiremos de forma escueta cuáles son las principales características de esta solución.

1.-SUPERFICIE DE PARCELA	148.380,96 m²	
Elemento	Superficie construida	Superficie ocupada
2.-INVERNADEROS EXISTENTES	92.200,42 m ²	92.200,42 m ²
2.1 DESMANTELAMIENTO INVERNADERO EXISTENTE	-1.317,45 m ²	-1.317,45 m ²
TOTAL (2)	90.882,97 m ²	90.882,97 m ²
3.- BALSAS, CASSETAS DE RIEGO Y OTRAS CONSTRUCCIONES	4.231,83 m ²	4.231,83 m ²
4.- EDIFICACIONES EXISTENTES		



BMB Building	557,55 m ²	275,25 m ²
Edificio Comercial	1.836,35 m ²	1.117,40 m ²
Edificio Investigación	2.925,71 m ²	1.665,05 m ²
Sala de riego	172,81 m ²	172,81 m ²
Almacén norte	166,65 m ²	166,65 m ²
Centro transformación	15,61 m ²	15,61 m ²
Fito Center	1.320,00 m ²	660,00 m ²
TOTAL (4)	6.994,68 m²	4.072,77 m²
5.- EDIFICACIONES NUEVAS A EJECUTAR		
Nave 1- Extracción de semillas	1.933,38 m ²	1.631,16 m ²
Nave 2 - Almacén de semillas	91,00 m ²	91,00 m ²
TOTAL (5)	2.024,38 m²	1.722,16 m²
TOTAL (4)+(5)	9.019,06 m²	5.794,93 m²
6.-OCUPACIÓN INVER.		61,25%
7.-OCUP. BALSAS, ...		2,85%
4.-EDIFICABILIDAD	6,08%	
5.-OCUPACIÓN		3,91%

11.2. EDIFICIOS INDUSTRIALES

Los edificios industriales necesarios para el desarrollo de la labor propia se han dividido en dos edificios.

- Nave 1: destinada a tratamiento y manejo de semillas, lavado, conservación, almacenaje y zona de trabajo de técnicos de investigación y desarrollo.
- Nave 2: destinada a almacén de semillas.

En base a los condicionantes funcionales y operativos expuestos por la entidad promotora, la actuación proyectada tiene por objeto la ampliación de las instalaciones existentes destinadas al Centro de Investigación y Desarrollo de Semillas Hortofrutícolas, adaptando la parcela a las necesidades actuales y futuras de la actividad desarrollada.

- Actualmente, en la parcela 506 del polígono 10, con referencia catastral **04104A010005060000DK**, se encuentran implantadas diversas edificaciones vinculadas al centro, entre las que destacan un edificio comercial, un edificio de investigación, un centro de transformación, un



almacén situado en la zona norte de la finca y el edificio denominado BMB Building, actualmente en fase de ejecución. Todas estas edificaciones conforman el complejo principal donde se desarrollan las actividades de investigación, mejora genética, producción y gestión de semillas.

- La ampliación proyectada se plantea en continuidad con las instalaciones existentes, favoreciendo la agrupación de las actividades en una única ubicación y optimizando las infraestructuras ya disponibles, tales como accesos, suministros, redes de servicios y espacios de circulación interior.
- La principal actuación consiste en la construcción de una Nave 1 destinada a la extracción y procesado de semillas, que se ubicará sobre la superficie actualmente ocupada por un invernadero existente que será previamente desmontado y retirado. Esta solución permite aprovechar una zona ya transformada de la finca, minimizando la ocupación de nuevos terrenos y manteniendo una ordenación racional de las instalaciones.
- La Nave 1 se desarrollará en dos niveles funcionalmente diferenciados. La planta principal albergará los espacios destinados a la recepción, manipulación, extracción, acondicionamiento y tratamiento de semillas, así como la maquinaria e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad. Sobre esta planta se proyecta un nivel superior destinado a oficinas y dependencias administrativas, desde donde se desarrollarán las labores de gestión, coordinación y control asociadas a la actividad productiva.
- Complementariamente, se proyecta una Nave 2 destinada al almacenamiento de semillas, concebida como una instalación auxiliar vinculada directamente al proceso de extracción y acondicionamiento. Esta nave permitirá disponer de espacios adecuados para la conservación, clasificación y gestión logística del material vegetal y de las semillas obtenidas en los distintos procesos desarrollados por el centro.
- La implantación de ambas edificaciones ha sido diseñada atendiendo a criterios de funcionalidad, eficiencia productiva y adecuada integración con las construcciones existentes, facilitando la conexión entre las diferentes áreas del complejo y optimizando los recorridos internos de personal, materiales y mercancías.



- La actuación propuesta no supone la formación de nuevos asentamientos ni la implantación de usos residenciales, limitándose exclusivamente a la ampliación de una actividad económica, investigadora y agroindustrial ya existente y plenamente consolidada en la finca. Asimismo, las edificaciones proyectadas quedan directamente vinculadas al Centro de Investigación y Desarrollo de Semillas Hortofrutícolas, reforzando su capacidad operativa y contribuyendo al desarrollo de actividades de investigación, innovación y mejora genética en el sector agrícola.
- En consecuencia, la solución de implantación adoptada constituye la alternativa más adecuada desde los puntos de vista funcional, territorial y ambiental, permitiendo la ampliación ordenada del complejo existente mediante la incorporación de nuevas edificaciones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

11.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

11.3.1. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Las instalaciones existentes disponen de suministro de energía eléctrica y potencia suficiente para atender las necesidades derivadas de la nueva superficie y de las actuaciones proyectadas. Por tanto, no será necesaria la ejecución de nuevas infraestructuras generales de suministro eléctrico, realizándose únicamente las adaptaciones y conexiones interiores necesarias para dar servicio a las nuevas edificaciones e instalaciones.

11.3.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

El abastecimiento de agua de las instalaciones existentes procede de la Comunidad de Regantes La Maleza y de la Comunidad de regantes San Marcos, destinándose el agua suministrada a los diferentes servicios y procesos desarrollados en el centro.

Asimismo, las instalaciones cuentan con sistemas destinados a la mejora y optimización del ciclo del agua, mediante la recogida, tratamiento y reutilización de distintos recursos hídricos, con el objetivo de reducir el consumo de agua de aporte y mejorar la eficiencia en la gestión del agua.



11.3.3. RIEGO

Las instalaciones disponen de sistemas de riego destinados a los invernaderos existentes, tanto para cultivos en suelo como para cultivos hidropónicos.

El sistema de gestión del ciclo del agua contempla el aprovechamiento de agua regenerada para el riego de los cultivos. Dicha agua procede del tratamiento y regeneración de diferentes recursos hídricos generados en las instalaciones, incluyendo el agua tratada en la EDAR, las aguas pluviales recogidas y parte de los drenajes procedentes de los cultivos hidropónicos.

El agua regenerada se almacena en las balsas destinadas a tal efecto y se distribuye posteriormente a los diferentes sistemas de riego, contribuyendo a reducir el consumo de agua de aporte y a mejorar la eficiencia hídrica de las instalaciones.

11.3.4. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

Las instalaciones existentes disponen de una red de saneamiento para la recogida de las aguas residuales generadas en los distintos usos y procesos de la actividad, incluyendo los efluentes procedentes de aseos, laboratorios, cocina y restaurante, lavandería y del proceso de extracción de semillas. Las aguas residuales son conducidas a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) existente en la parcela para su tratamiento.

La EDAR se encuentra debidamente legalizada, disponiendo de Calificación Ambiental Favorable, Licencia de Obra Mayor para su legalización y Licencia de Utilización, otorgadas por el Ayuntamiento de El Ejido mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de enero de 2025. Asimismo, consta el correspondiente Certificado de Obra Ejecutada conforme al Proyecto Modificado de Legalización de la EDAR y la tramitación favorable de la Declaración Responsable de Actividad (DRO1).

Asimismo, se dispone de autorización previa en materia de dominio público hidráulico para el vertido de las aguas tratadas procedentes de la EDAR, encontrándose actualmente pendientes las actuaciones finales asociadas a su puesta en servicio, consistentes en la finalización del registro de los pozos de vertido ante el Ayuntamiento de El Ejido y su posterior comunicación al organismo competente en materia de dominio público hidráulico. Los pozos de drenaje ejecutados cuentan con el correspondiente Certificado Final de Obra.



Las instalaciones cuentan, además, con sistemas destinados a la mejora del ciclo del agua y al aprovechamiento del agua tratada, con el objetivo de favorecer su reutilización y reducir el consumo de recursos hídricos.

Toda la documentación acreditativa se incorpora al presente Proyecto de Actuación como anexos documentales.

11.3.5. RECUPERACION DE AGUAS PLUVIALES

La balsa existente da cumplimiento a lo establecido en el artículo 8.3.3 de la Normativa del PGOU de El Ejido y está prevista para la recogida de la totalidad de las aguas pluviales caídas en la parcela. Asimismo, se encuentra comunicada, mediante un sistema de bombeo controlado por boyas de nivel, con otras balsas ubicadas en la zona norte de la parcela.

La capacidad necesaria de almacenamiento se determina considerando una superficie total de parcela de 148.380,96 m² y una recogida de agua prevista de 35 l/m², resultando una capacidad mínima requerida de 5.193.334 litros. La balsa existente dispone de una capacidad de 5.500.000 litros, superior a la mínima requerida.

La balsa de recogida de aguas pluviales se mantendrá, no previéndose su eliminación.

Para la recogida de las aguas pluviales procedentes de las nuevas edificaciones, se ejecutarán nuevos tramos de colectores enterrados, que se conectarán con la red de pluviales existente. Asimismo, se dispondrá un imbornal para la recogida superficial de las aguas de escorrentía, que serán conducidas por gravedad hasta la red de pluviales.

La red existente, junto con las nuevas actuaciones proyectadas, permitirá la adecuada recogida y conducción de las aguas pluviales generadas como consecuencia de la nueva configuración de las instalaciones objeto del presente Proyecto de Actuación

12. MEMORIA CONSTRUCTIVA

12.1. ACCESO A LAS INSTALACIONES

El acceso principal a la finca se localiza en su límite sur. La actuación proyectada no contempla intervención alguna sobre los accesos existentes, que permanecerán en su



estado actual, manteniendo tanto su configuración como sus condiciones de uso y funcionalidad

12.2. ACONDICIONAMIENTO DE LA FINCA Y TRABAJOS PREVIOS

Previamente a la ejecución de las nuevas edificaciones, se procederá al desmantelamiento y retirada del invernadero existente en la zona donde se implantará la nueva nave destinada a la extracción de semillas, incluyendo la retirada de los elementos e instalaciones que resulten afectados.

En la zona destinada a la nueva nave de extracción de semillas se realizarán los movimientos de tierras y excavaciones necesarios para la ejecución de la cimentación. Una vez ejecutada esta, se procederá al relleno de los espacios resultantes mediante tierras adecuadas, debidamente extendidas y compactadas.

Por su parte, el nuevo almacén se implantará sobre la cubierta de la balsa de aguas pluviales existente, por lo que no será necesario realizar movimientos de tierras para su ejecución. Se llevarán a cabo únicamente los trabajos de acondicionamiento y adecuación necesarios para posibilitar la implantación de la nueva edificación.

Finalmente, se procederá a la regularización, nivelación y acondicionamiento de las superficies afectadas por la actuación.

12.3. CIMENTACIÓN

Teniendo en cuenta las características geotécnicas del terreno y las cargas previstas para la edificación, se adoptará un sistema de cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado, debidamente arriostradas para garantizar el adecuado comportamiento estructural del conjunto. La cota de apoyo de la cimentación se definirá a partir de los resultados del correspondiente estudio geotécnico, conforme a las prescripciones establecidas en la normativa vigente.

Los materiales empleados en la estructura de cimentación cumplirán las especificaciones del Código Estructural, aprobado por el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio. El hormigón utilizado tendrá las características resistentes y de durabilidad adecuadas a las condiciones de exposición y uso previstas, mientras que las armaduras serán de acero corrugado de alta adherencia tipo B 500 SD o equivalente, de acuerdo con los requisitos establecidos por la citada normativa.



12.4. ESTRUCTURA

- Estructura Metálica

La estructura de la nave almacén de semillas estará formada por pórticos metálicos de acero estructural, compuestos por pilares, vigas y correas, diseñados para soportar las cargas previstas de acuerdo con la normativa vigente. Todos los elementos dispondrán de la protección adecuada frente a la corrosión, ejecutándose conforme a las prescripciones del Código Estructural, aprobado por el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio.

- Estructura Prefabricada de Hormigón

La estructura de la nave de extracción de semillas se ejecutará mediante elementos prefabricados de hormigón armado, dimensionados para soportar las acciones previstas durante la vida útil de la edificación. Los materiales empleados cumplirán las prescripciones del **Código Estructural**, aprobado por el **Real Decreto 470/2021, de 29 de junio**, garantizando las condiciones de resistencia, estabilidad, durabilidad y seguridad exigidas por la normativa vigente.

12.5. CERRAMIENTOS EXTERIORES

El cerramiento exterior de la nave destinada a la extracción de semillas se ejecutará mediante paneles sándwich de 12 cm de espesor.

El cerramiento exterior del almacén se realizará mediante chapa de acero prelacada de 0,8 mm de espesor.

12.6. CUBIERTAS

La cubierta del almacén se ejecutará mediante chapa de acero galvanizado sobre estructura metálica, con configuración a dos aguas.

La cubierta de la nave destinada a la extracción de semillas se resolverá mediante panel sándwich metálico dispuesto sobre correas y estructura portante de acero, formando faldones inclinados que permitan la adecuada evacuación de las aguas pluviales.



12.7. SOLERA

Se ejecutará solera de 20 cm de hormigón de resistencia característica 20 N/mm², con doble mallado electrosoldado de acero B500SD formado por redondos de 5 mm de diámetro y retícula de 15x15 cm.

Se aplicará un tratamiento endurecedor del hormigón, mezclado con éste a razón de 4 Kg/m² y su composición será de 50% sílice y 50% de cuarzo.

Al objeto de evitar fisuras por dilatación se establecerán juntas de dilatación en cuadrículas de 5 x 5 mts.

12.8. CARPINTERÍA

Las carpinterías se ejecutarán con materiales adecuados al uso previsto y resistentes a las condiciones ambientales, garantizando las prestaciones necesarias de resistencia, estanqueidad, aislamiento y durabilidad.

La carpintería interior será, con carácter general, de madera, con hojas y sistemas de apertura según las necesidades de cada dependencia.

La carpintería exterior será de aluminio, con sistemas de apertura y acristalamiento adecuados a las características del edificio y conforme a las exigencias de la normativa vigente.

Las puertas de almacenes y zonas industriales serán de acero galvanizado y, cuando proceda, de tipo seccional. Las puertas de las cámaras serán de acero inoxidable y estancas.

Todos los elementos de carpintería, sus encuentros, fijaciones y sellados se ejecutarán de forma que se garantice su correcto funcionamiento, durabilidad y adecuación al uso previsto.

12.9. PINTURAS

Los paramentos interiores se terminarán mediante pintura plástica lisa aplicada sobre superficies previamente preparadas, garantizando un acabado uniforme, duradero y adecuado al uso previsto de cada dependencia.



Los elementos de carpintería de madera, en caso de existir, recibirán los tratamientos de protección y acabado necesarios para asegurar su correcta conservación y durabilidad.

La carpintería y demás elementos metálicos dispondrán de los tratamientos de protección anticorrosiva y acabado adecuados a las condiciones de exposición y servicio previstas.

Todos los materiales y sistemas de acabado empleados cumplirán las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Productos de Construcción, las normas UNE que resulten de aplicación y demás normativa vigente en materia de calidad, seguridad y durabilidad de los materiales de construcción.

12.10. VIDRIOS

Los acristalamientos serán adecuados a las características y uso de cada dependencia, garantizando las prestaciones exigibles en materia de seguridad, aislamiento térmico y acústico, estanqueidad y resistencia frente a las acciones previstas.

En las zonas que lo requieran se dispondrán vidrios de seguridad y, en el resto de huecos, acristalamientos con las características adecuadas a las necesidades del edificio.

La colocación de los vidrios se realizará mediante sistemas compatibles con las carpinterías, garantizando la estanqueidad, la absorción de posibles dilataciones y su correcta conservación y mantenimiento.

12.11. REVESTIMIENTOS

Revestimiento de paramentos

En la zona de oficinas, el acabado de los paramentos será mediante placas de yeso laminado.

En zonas de trabajo, aseos, vestuarios y demás zonas húmedas que lo requieran se dispondrán revestimientos cerámicos, especialmente en las zonas expuestas a humedad, salpicaduras o que requieran condiciones específicas de higiene y limpieza.

Los materiales y sistemas de revestimiento serán adecuados al uso previsto y cumplirán las exigencias establecidas en la normativa vigente en materia de seguridad, salubridad, durabilidad y mantenimiento.

Revestimiento de techos



En las dependencias que lo requieran se dispondrán falsos techos registrables mediante paneles modulares desmontables, con perfilera adecuada al sistema empleado.

Los falsos techos y sus sistemas de suspensión se ejecutarán de acuerdo con las especificaciones del fabricante y las exigencias de la normativa vigente, permitiendo, cuando sea necesario, el acceso y mantenimiento de las instalaciones situadas en el espacio superior

12.12. DELIMITACIÓN DE LA FINCA

La finca se encuentra actualmente delimitada en todo su perímetro mediante los cerramientos existentes. No se prevé la realización de actuación alguna sobre dichos elementos, que se conservarán en su estado actual, manteniendo sus características y funcionalidad.

13. PLAZO

Se pretende iniciar la obra en el momento en que se disponga de las autorizaciones urbanísticas.

El plazo de ejecución estimado es de 6 meses desde la autorización del proyecto para la construcción de la nave de ampliación para la extracción de semillas y nave almacén.

14. JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION DE LA ACTUACION

14.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Atendiendo al Plan General de Ordenación Urbanística vigente del T. M de El Ejido, se admite en Suelo no Urbanizable de uso agrícola, la construcción de instalaciones de utilidad pública o interés social, y más concretamente para uso de CENTRO DE INVESTIGACION Y DESARROLLO AGRARIO.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, el CENTRO de ENZA ZADEN cumple los requisitos que concurren en la Utilidad Pública o Interés Social, debido sobre todo a la creación de empleo que dichas instalaciones conllevan.



Surge a través de la necesidad, por parte de la empresa, de ampliar las instalaciones actuales para disponer del espacio suficiente donde puedan desarrollar su actividad, de investigación y experimentación de nuevas variedades de semillas para productos hortofrutícolas en climas áridos. Y de esta manera atender el crecimiento del mercado con el objetivo de concentrar toda esta actividad que da cobertura al sur de Europa y asegurar la rentabilidad y continuidad de la empresa.

Hay que destacar, por otro lado, la creación de puestos de trabajo que supone este proyecto, durante la primera fase de expansión unos 24 a 60 puestos de trabajo directos y de 40 a 80 indirectos.

Del mismo modo, durante la fase de construcción de las instalaciones, en la medida de lo posible, se emplearán materiales, maquinaria y mano de obra de la zona y de las poblaciones cercanas, lo cual puede llegar a suponer un incremento en la oferta de trabajo que ayude a paliar la situación que atraviesa el sector de la construcción en dicha zona.

Por tanto, el caso que nos ocupa se justifica por la existencia de la actividad a desarrollar y la inviabilidad de hacer crecer la empresa en otros terrenos debido a su inexistencia, ya que tanta superficie para ubicar los invernaderos y las construcciones no están disponibles dentro del T.M. de El Ejido. Además, se trata de una actividad cuyo desarrollo claramente se tiene que realizar en el medio rural y no en la zona urbana.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se cumplen los requisitos que concurren en la Utilidad Pública o Interés Social, que se perfeccionan, además, con el desarrollo de esta actividad en Suelo no Urbanizable alejado de los núcleos urbanos, consiguiendo así evitar en estos núcleos las posibles molestias ocasionadas por esta actividad. También atenuaremos el impacto visual producido por la actividad desempeñada, impropia de un área urbana.

El desarrollo de este tipo de actividad aporta los siguientes beneficios:

- 1.- SOCIALES:

- Centralización de procesos que aportan productividad y sostenibilidad.
- Accesibilidad del Producto: se mejorará la accesibilidad del producto en la zona de influencia.



- Mejora de la imagen de la comarca posicionándola en el mapa europeo como localización a la cabeza de la investigación que da soporte al ya consolidado prestigio en la producción agroalimentaria.
- Creación de empleo directo e indirecto.
- Localización del núcleo de El Ejido como receptor de visitas y clientes del mundo entero del sector de las semillas.

- 2.- ECONÓMICOS:

- Empleo, renta y actividad empresarial: este centro ofrece trabajo a cierta cantidad de población, principalmente mano de obra no cualificada requerida para la actividad desempeñada, siendo de especial interés para el desarrollo de la comarca. Se trata de una zona con una actividad económica creciente.
- Actividad residencial: teniendo en cuenta la ubicación de la nave, la actividad residencial no se verá afectada.
- Previsiones de desarrollo a nivel local y regional: son válidas las puntualizaciones realizadas en el punto referente a empleo, renta y actividad empresarial.
- Recursos: la explotación de los recursos naturales de la comarca, no se verá afectada.
- No se prevén impactos ambientales significativos derivados de la actividad proyectada, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.
- No existe en la presente actividad ningún tipo de emisión a la atmósfera.

La incidencia urbanístico-territorial se considera compatible y de escasa entidad debido a la integración de la actuación dentro de un complejo previamente implantado , ya que su implantación en suelo no urbanizable no afecta para nada al desarrollo urbanístico del T.M. de El Ejido.



15. VIABILIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA

La inversión total aproximada prevista para la ejecución de las actuaciones objeto del presente Proyecto de Actuación asciende a la cantidad de **2.188.154,97 €**.

La inversión prevista se desglosa de la siguiente forma:

RESUMEN DE INVERSIONES

Concepto	Importe
1.- PEM Edificaciones	1.010.400,00 €
2.- Instalaciones	500.000,00 €
2.- Varios	677.754,97 €
TOTAL, INVERSIÓN	2.188154,97 €

Se estima, el primer año un total de ingresos brutos por ventas iniciales de 850.000,00 euros. El conocimiento del mercado de la zona hace prever un crecimiento del 3 % en años sucesivos.

– Nivel de empleo

La ampliación proyectada permitirá incrementar la capacidad operativa del centro y albergar los nuevos equipos de trabajo vinculados a las actividades de extracción, tratamiento, acondicionamiento, envasado y gestión de semillas.

El empleo directo estimado, según la información facilitada por el Promotor, se distribuye de la siguiente forma:

- **Oficinas en planta primera:** entre **10 y 15 personas**.
- **Equipo de Zona Húmeda (Wet Area Team):** entre **5 y 25 personas**, destinado a los procesos de recepción, escaneado y almacenamiento de frutos, extracción, centrifugado, desinfección, enjuague y secado de semillas.
- **Equipo de Envasado (Packaging Team):** entre **4 y 12 personas**, destinado a los procesos de limpieza, envasado y almacenamiento de semillas.



- **Equipo de Gestión de Semillas (Seed Management Team):** entre **5 y 8 personas**, destinado a la preparación y gestión de muestras de semillas para ensayos sanitarios, expedición, conservación de muestras de respaldo y siembra.

Por tanto, la ocupación estimada de las nuevas instalaciones se sitúa entre un **mínimo de 24 y un máximo de 60 personas**, en función de las necesidades de producción, investigación y funcionamiento del centro.

– Planificación de la puesta en marcha

La puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones está prevista una vez finalizadas las obras y obtenidos los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias que resulten preceptivos.

– Ventas e ingresos

La actuación proyectada se integra en la actividad empresarial actualmente desarrollada por **ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.** y tiene como finalidad ampliar y mejorar la capacidad operativa del Centro de Investigación y Desarrollo de Semillas Hortícolas, especialmente en los procesos de extracción y almacenamiento de semillas.

La ampliación permitirá optimizar los procesos desarrollados en las instalaciones existentes y atender las necesidades actuales y futuras de la actividad, contribuyendo al crecimiento y consolidación de la empresa.

De acuerdo con las características de la inversión prevista y con la actividad económica desarrollada por la empresa, se considera justificada la viabilidad económica de la actuación, al tratarse de la ampliación de un centro de investigación y desarrollo de semillas hortícolas existente y en funcionamiento.

La inversión permitirá mejorar y ampliar las instalaciones actuales, incrementar su capacidad operativa y garantizar la continuidad y el desarrollo de la actividad a largo plazo.

A continuación, se muestra el cuadro correspondiente al estudio de viabilidad económica de la ampliación de las instalaciones objeto del presente Proyecto de Actuación.

- Planificación de la puesta en marcha.



En principio la fecha prevista para el inicio normal de la actividad será, una vez finalizadas las obras, y obtenidos los distintos permisos y licencias para la puesta en marcha, de 2 meses.

Iniciando el procedimiento de aprobación por Interés Social en Julio, obteniendo aprobación en enero y solicitando licencia en el primer cuatrimestre de 2027, esperamos iniciar las obras a mediados del año, para finalizarlas a final de 2027.

- Rentabilidad.

A partir de estos datos, y en base al estudio de viabilidad realizado por la compañía, los datos de inversión y amortización que el análisis económico aporta un Plazo de Amortización de la inversión de aproximadamente 15 años.

El artículo 34 del Reglamento (Decreto 550/2022, LISTA) regula la “cualificación urbanística” que el Proyecto de Actuación otorga a los terrenos en suelo rústico. Según establece el artículo 34 del Reglamento de la LISTA, respecto de la duración de la cualificación de los terrenos,

1. Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

2. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.



Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria. En nuestro caso la propiedad ha dejado claro que se desea desarrollar la actividad por plazo indefinido, asumiendo la exigencia de la normativa y en todo caso advirtiéndole a la Administración que, si por cualquier motivo necesita dejar de ejercer la actividad, se proceda al trámite correspondiente para restaurar el terreno a su estado anterior.

Por todo ello se propone que el plazo de duración de la calificación urbanística sea por un plazo indefinido.



16. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.

La actividad agrícola por sí sola tiene su implantación en suelo no urbanizable, y aunque la actividad sea la investigación y desarrollo, para eso necesitamos explotaciones agrícolas controladas cerca del centro de investigación por eso la implantación del mismo dentro de la finca agrícola, como se puede ver en los planos de situación y emplazamiento

La localización idónea para estas instalaciones requiere un entorno adecuado a la actividad con buenas comunicaciones, superficie disponible suficiente y visibilidad para la imagen de marca.

Se trata pues de una ampliación dentro del centro de ya existente en el municipio, cuya legalización fue tramitada por el mismo procedimiento.

Aparte de las razones de tipo urbanístico, existen otra serie de condicionantes a la hora de elegir los terrenos para situar las instalaciones objeto del presente proyecto:

✓ Se ha elegido una zona donde los impactos generados por las instalaciones sean mínimos, ya que la zona se encuentra ya consolidada para la construcción de invernaderos.

✓ Buenas comunicaciones: El centro ha de estar bien comunicado por carretera. En este sentido, el lugar elegido responde a una buena posición geográfica del municipio de El Ejido, existiendo buenas comunicaciones con el resto de la Comarca.

El área propuesta para la actividad no afecta a Espacios Naturales Protegidos Inventariados por la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la provincia de Almería. Tampoco se afectan zonas propuestas como Lugares de Interés Comunitario.

El lugar previsto es una finca rústica, en el Paraje Águila Baja – La Maleza, en el Término Municipal de El Ejido. Dicho terreno no posee valores ambientales significativos.



No afecta a la Red General de Saneamiento, embalses, captaciones o canalizaciones de agua para abastecimiento.

Los aspectos anteriores, todos favorables, justifican la idoneidad de la ubicación de la actividad en la zona en cuestión.

→ Incidencias sobre el entorno territorial.

- Desbroce de la vegetación. Se desbrozará la vegetación existente, acumulándola en lugares adecuados para su retirada o eliminación.
- Retirada de tierra vegetal, la cual será colocada en lugares preestablecidos para su posterior uso en jardinería.
- Movimiento de tierras. Durante la ejecución de las obras se deberán hacerse desmontes y terraplenes y los movimientos de tierra son de escasa consideración.
- Señalización. En todo momento la zona de trabajo quedará perfectamente señalizada para evitar cualquier tipo de riesgo a las personas que a ella se aproximen, mediante uso de vallado.
- Maquinaria. Durante las obras existirá maquinaria trabajando en la zona, dado el volumen de construcción no se presentará ninguna alteración importante en el entorno.
- Factores socioeconómicos. La repercusión en este aspecto de la citada instalación será muy favorable para el entorno social y económico.

→ Incidencias sobre el medio atmosférico.

- Ruidos y vibraciones: Los procesos constructivos de la obra obligan a emitir este tipo de contaminación acústica y sensorial. El plazo de ejecución y la distancia a las viviendas más cercanas hacen de esta incidencia moderada. Estas alteraciones desaparecen con la finalización de los trabajos.



- Emisión de polvo y gases: Serán los usuales en este tipo de obras.

→ Incidencias sobre el medio hídrico.

- Alteración de la hidrología y drenaje: La parcela sobre la que se pretende instalar la actividad no es atravesada por ningún curso natural. A lo largo de toda la superficie se dispondrán las medidas que faciliten la evacuación de las aguas.

→ Medidas correctoras propuestas.

Las principales medidas correctoras adoptadas por el promotor se resumen en los siguientes puntos:

- Se vigilará el respeto a la vegetación y suelo del entorno inmediato de las superficies a ocupar.
- Correcto replanteo de las obras, al objeto de que los trabajos de desbroce, ocupación de terrenos, etc., se realicen en los terrenos fijados a tal efecto, no ocupándose otra superficie.
- Al inicio de la actividad se procederá a la retirada de la tierra vegetal y su correcto tratamiento edáfico para su posterior uso en la revegetación.
- Realización de los trabajos en horario exclusivamente diurno.
- Se establecerá una señalización de seguridad y cierre de accesos a personal ajeno a la obra.
- Tratamiento de las zonas de acceso e internas del área, compactación y riego de éstas; utilización de maquinaria y vehículos homologados y en óptimas condiciones con el fin de mantener una calidad óptima del aire
- Transporte de los residuos sólidos generados a vertedero autorizado.



- La velocidad de circulación de los vehículos deberá ser la adecuada. Las cargas irán tapadas para evitar derrames.
- Se comprobará que la maquinaria cumpla la normativa legal vigente en cuanto a emisión de ruidos.
- Localización de acopios en zonas apantalladas contra el viento.
- Toma de muestras periódicas para controlar la producción de polvo y ruidos.
- Perfilado de taludes y terrazas para evitar deslizamiento. El tratamiento que se aplicará en los taludes será el de integración con el entorno, sin que se realicen aristas vivas en los laterales de estos. Se acondicionarán los taludes, rompiendo las alineaciones rectas, conformándolos con taludes inferiores a los del entorno para asegurar su estabilidad, donde aplique.
- Se comprobarán y mantendrán en buen uso las instalaciones ejecutadas, comunicando a la Administración competente cualquier anomalía que se detecte en las mismas.

17. NO INDUCCION A LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

De conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y en su Reglamento General, la actuación proyectada no induce la formación de nuevos asentamientos ni supone la implantación de usos incompatibles con el régimen del suelo rústico.

La actuación se limita a una edificación vinculada funcional y territorialmente a la actividad desarrollada en la finca, sin que genere demandas de nuevas infraestructuras urbanas, dotaciones o servicios colectivos propios de los núcleos urbanos. Asimismo, no implica la creación de viarios interiores de carácter urbanizador, parcelaciones



urbanísticas ni procesos de transformación territorial que alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

Dadas las características de la actuación, su emplazamiento y su vinculación a la explotación existente, no se prevé la aparición de nuevos núcleos de población ni la consolidación de asentamientos urbanísticos en el entorno. Igualmente, la edificación proyectada carece de uso residencial, no contemplándose en ningún caso su destino a vivienda unifamiliar aislada ni a cualquier otro uso susceptible de generar procesos de ocupación residencial del suelo rústico.

Se trata de una construcción aislada, integrada en una finca con una superficie total de 148.380,96 m², manteniendo la unidad funcional de la explotación y preservando las características propias del medio rural en el que se implanta.

18. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO NO URBANIZABLE

Como se ha comentado anteriormente, las parcelas que componen la finca tienen la clasificación urbanística de SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRÍCOLA

Atendiendo a la Normas urbanísticas de El Ejido, Régimen del Suelo No Urbanizable, se admitirán en Suelo no Urbanizable la construcción de edificios amparados en el Régimen de Interés Social, la cual se regula mediante el Proyecto de Actuación:

El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m² que podrá ser ocupada en la siguiente forma:

- Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 70%.

- Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.



- Edificios: 15%.

b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para la producción agraria serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.

c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 7 mts y 2 plantas

- Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal y 5 mts para las secundarias que no superen 30 m² de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

A continuación, se detallan los parámetros de cumplimiento que refleja la norma.

	PGOU	PROYECTO
SUPERFICIE FINCA	Superior a 10.000 m ²	148.380.96 m ²
C. INVERNADEROS	Inferior a 70%	61,25 %
BALSAS	Inferior a 5 %	2,85 %
OCUPACIÓN EDIFICIOS	Inferior a 15 %	3,94 %
ALTURA MAX.	2 plantas (7 m)	2 plantas (7 m)
SEPARACION LINDEROS	Superior o igual a 10 m	>10 m

En la situación futura y una vez ejecutadas las obras, toda la edificación CUMPLE con los parámetros urbanísticos fijados para el suelo no urbanizable.



Además, la edificación existente cuenta con la preceptiva licencia de actividad.

19. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

19.1. PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ART. 22.5 DE ESTA LEY Y PGOU

Prestación compensatoria

El promotor se compromete al abono de la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento extraordinario del suelo rústico que resulte exigible de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y en los artículos concordantes del Reglamento General de la Ley, aprobado por Decreto 550/2022, así como en la correspondiente ordenanza municipal reguladora. Dicha prestación se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística habilitante para la ejecución de la actuación, aplicándose el porcentaje y condiciones que resulten procedentes conforme a la normativa vigente y a las ordenanzas fiscales o reguladoras del municipio.

La prestación compensatoria será la que resulte de aplicación conforme a la normativa vigente y, en su caso, a la ordenanza municipal, excluido el correspondiente a maquinaria y equipos, pudiendo ser objeto de minoración conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales en atención a criterios tales como la entidad de la inversión, la generación de empleo o su contribución a la integración ambiental y paisajística de la actuación.

Garantías

El promotor se compromete a constituir las garantías económicas que, en su caso, resulten exigibles por la Administración competente para asegurar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la autorización de la actuación extraordinaria, la correcta ejecución de las obras, la reposición de los terrenos a su estado originario cuando



proceda y cuantas obligaciones se deriven de la normativa urbanística, ambiental o sectorial aplicable

19.2. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

El Promotor solicitará la Licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación.

20. CONCLUSIÓN Y SOLICITUD

Por consiguiente, y en el marco de la tramitación de actuaciones extraordinarias en suelo rústico conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y su normativa de desarrollo, se solicita la concesión de la correspondiente autorización necesaria para la implantación de la actividad descrita, según queda reflejado en la documentación técnica y planos que se acompañan.

A la vista de lo expuesto en el presente proyecto y de la documentación gráfica aportada, se considera que la actuación queda suficientemente definida, justificándose su adecuación al régimen del suelo rústico. Por todo ello, procede la elevación del presente documento al órgano competente para su valoración y, en su caso, aprobación.

Almería, Julio de 2026

Por Ingeniería y Centro de Cálculo, SA

Fdo: José Félix López Flores
Ingeniero Técnico Industrial
COLEGIADO 467

Por ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.

Digitally signed by
PRUDENCIO
JOSE OLIVARES (R:
B04505681)
Date: 2026.07.27
15:36:44 +02'00'

Fdo: Prudencio José Olivares Serrabona



ANEXO I: ADMINISTRATIVO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

COPIA ESCRITURA DE TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

ESCRITURA DE PODERES

ESTUDIO DE VIABILIDAD

RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE Y LICENCIAS DE LA EDAR

CERTIFICADO DE OBRA EJECUTADA DE LA EDAR

LICENCIA DE OBRA Y LICENCIA DE UTILIZACIÓN DE LA EDAR

DECLARACIÓN RESPONSABLE FAVORABLE DRO1

CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE LOS POZOS DE DRENAJE

CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA MEJORAR EL CICLO DEL AGUA GENERADO

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACTIVIDAD (DRO1) PARA LA IMPLANTACIÓN DE DEPÓSITO DE HOMOGENIZACIÓN

AUTORIZACIÓN PREVIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO PARA EL VERTIDO DE LAS AGUAS DEPURADAS DE LA EDAR

ENZA ZADEN



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04104A010005060000DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 10 Parcela 506

EL AGUILA. EL EJIDO [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída: 10.284 m²

Año construcción: 1989

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
AGRARIO	/00/01	334
AGRARIO	/00/02	1.071
AGRARIO	/00/03	412
AGRARIO	/00/04	74
AGRARIO	/00/05	176
AGRARIO	/00/06	191
AGRARIO	/00/07	205
AGRARIO	/00/08	131
AGRARIO	/00/09	1.712
AGRARIO	/00/10	97
ALMACEN	1/00/01	517
OFICINA	1/00/02	125
OFICINA	1/00/03	262
OFICINA	1/01/03	262

Continúa en páginas siguientes

CULTIVO

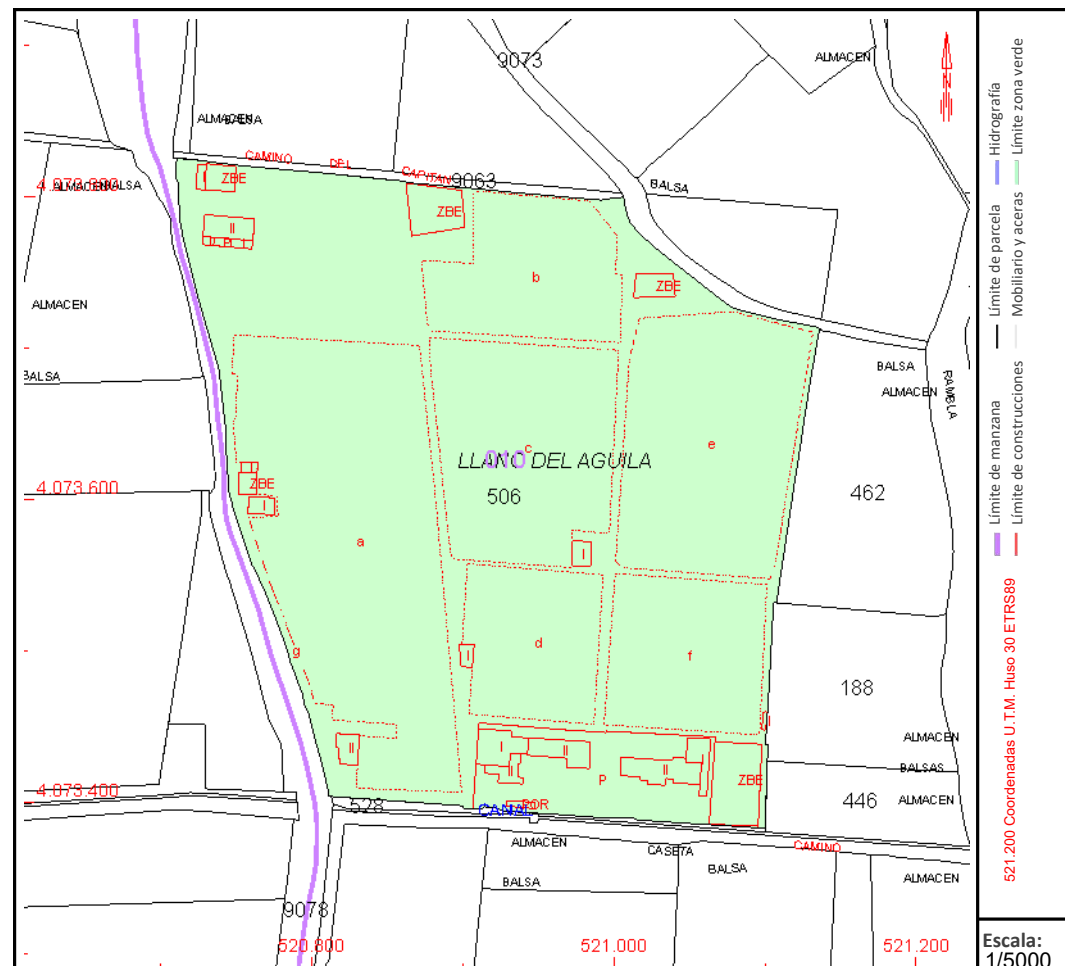
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	05	31.284
b	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	05	10.233
c	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	05	16.077
d	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	05	8.547
e	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	05	18.916
f	IH INVERNADEROS HORTALIZAS	05	10.141
g	I- IMPRODUCTIVO	00	32.139

PARCELA

Superficie gráfica: 141.596 m2

Participación del inmueble:

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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04104A010005060000DK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/04	ALMACEN	37	1/00/05	OFICINA	573
1/01/05	OFICINA	573	2/00/01	OFICINA	226
2/00/02	OFICINA	536	2/00/03	ALMACEN	355
2/01/01	OFICINA	719	3/00/01	ALMACEN	275
3/01/01	OFICINA	282	4/00/01	OFICINA	599
4/01/01	OFICINA	480	E/00/11	AGRARIO	60

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04104A010003330000DA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 10 Parcela 333
EL AGUILA. EL EJIDO [ALMERÍA]

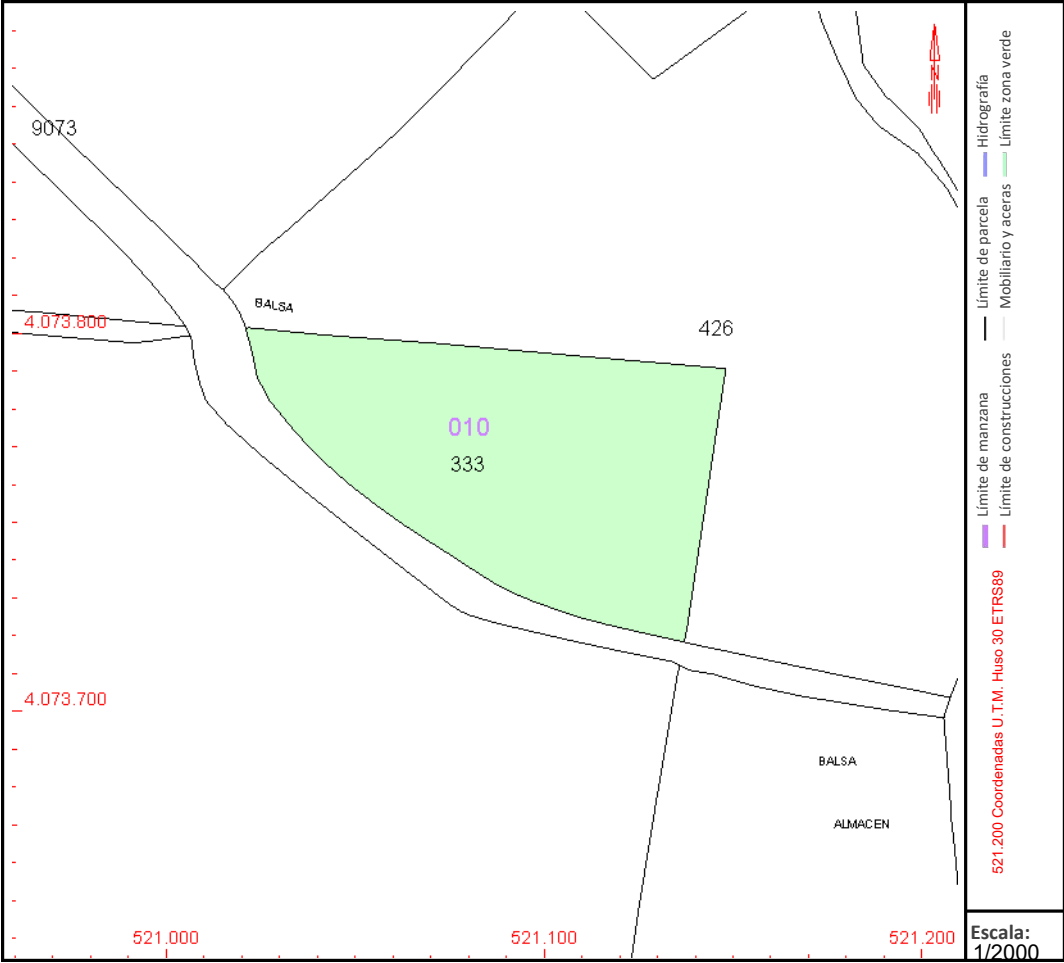
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	E- ERIAL A PASTOS	01	6.507

PARCELA

Superficie gráfica: 6.507 m2
Participación del inmueble:
Tipo:



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"



NOTA SIMPLE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Información Registral expedida por:

DIEGO JOSE ORTEGA MUÑOZ

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO Nº 1

C/ Miguel Angel, 6 1º
04700 - EL EJIDO (ALMERIA)
Teléfono: 950.48.67.57
Fax: 950.48.98.88
Correo electrónico: elejido@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SECURE ONLINE MANagements, SOCIEDAD LIMITADA

con DNI/CIF: B01794866

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z36FQ27Q**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1
NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordes con los artículos 317 y 319 de la L.E.C.

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H.

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018001074353

FINCA DE EL EJIDO N°: 110893

RÚSTICA: Suerte de tierra de riego, en el campo y término de El Ejido, paraje de la Manciega, con una superficie de **ciento cuarenta y ocho mil trescientos ochenta metros con noventa y seis decímetros cuadrados**; que linda: Norte, camino, tubería en medio; Sur, camino, canal de Beninar y caseta de canal en medio; Este, camino; y Oeste, la rambla. **Esta finca tiene VINCULADAS OB REM la participación de DOS SETECIENTAS VEINTEAVAS PARTES INDIVISAS**, que equivalen a dos horas de agua en tanda de treinta días objeto de la inscripción 145ª de la finca 36.032 al folio 158 del Libro 1.836 de El Ejido, según consta más extensamente en la inscripción 5ª de la finca registral 36.439, al folio 155 vuelto, del libro 883 de El Ejido. DENTRO DEL PERÍMETRO DE LA FINCA, hay construidas las siguientes edificaciones: **1.- Edificio al Sur Oeste de la finca, conocido como EDIFICIO DE INVESTIGACIÓN**, compuesto de dos plantas, una baja y otra alta, con una superficie útil total de mil doscientos noventa y siete metros con cuarenta y un centímetros cuadrados, y una superficie construida total de mil trescientos ochenta y un metros con sesenta y un decímetros cuadrados, distribuidas ambas como sigue: a.- Planta Baja: novecientos treinta y un metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados de superficie útil, y novecientos cincuenta y ocho metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados de superficie construida; y b.- Planta Alta: trescientos sesenta y cinco metros con ochenta y dos centímetros cuadrados de superficie útil, y cuatrocientos veintitrés metros con diecinueve decímetros cuadrados de superficie construida. DESCRIPCIÓN: a.- Planta Baja: Consta de Hall de entrada, de veintinueve metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados, en el que existen dos aseos y acceso a archivo, y del cual parten a su vez dos pasos. A lo largo del Paso 2, situado frente a la puerta de entrada, se sitúan a su derecha los Despachos 3, 4, 5 y 6, así como el Laboratorio 2, entre los Despachos 4 y 5. Desemboca el Paso 2 en el Paso 3, desde el cual se accede a Sala de Descanso del Personal y Aseos Vestuarios 1 y 2 así como, en su parte izquierda, a la Nave Almacén, de trescientos doce metros con setenta y cuatro centímetros cuadrados, en la que se concentran una serie de dependencias dedicadas fundamentalmente a la manipulación, secado y almacenamiento de semillas. Desde una de estas instalaciones, la denominada de Manejo de Semillas, se accede a la Caja Fuerte que, con dieciocho metros con dieciocho decímetros cuadrados de superficie,



sirve para el almacenamiento de aquellas semillas cuya identidad genética específica y pureza debe conservarse, para su cultivo, en condiciones que aseguren su integridad y conservación bajo las más estrictas normas de seguridad, control y vigilancia. Desde el Paso 1 que parte el Hall de entrada, se accede a los Despachos 1 y 2, con una superficie total de cuarenta y seis metros con seis decímetros cuadrados. Desde el Hall de entrada, se tiene acceso asimismo a las Escaleras que dan paso a la Planta Alta del edificio. b.- Planta Alta: Consta de Sala de Juntas, a la que se accede desde el Paso 1, tan pronto como se sube por las escaleras, y desde la que se accede al Despacho 6. Se sitúan dos Aseos a la izquierda de las escaleras. Siguiendo el Paso 1, se accede a Distribuidor 1, desde el que parte el Paso 2, que desemboca en Despacho 5, accediéndose igualmente desde el Distribuidor 1 a Biblioteca de veinticuatro metros con noventa y siete decímetros cuadrados de superficie, Despacho 4 y Paso 3, a cuya derecha se sitúan los Despachos 3 y 2, conforme se accede por él. Desemboca el Paso 3 en Distribuidor 2, que da acceso a Despacho 1, comunicado interiormente con el Despacho 2, y dos Aseos, con un total de doce metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Referencia catastral: 001200100WF27C0001OD. **2.- Edificio en la zona Sur-Este de la finca, conocido como EDIFICIO COMERCIAL**, compuesto de dos plantas, una baja y otra alta, que tiene una superficie útil total de setecientos cinco metros con dieciséis decímetros cuadrados, y construida de setecientos sesenta y un metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados. DESCRIPCIÓN: a.- Planta Baja: Tiene una superficie útil de quinientos noventa y nueve metros con veintisiete decímetros cuadrados, y una superficie construida de seiscientos cuarenta y dos metros con cuarenta y un decímetros cuadrados. Consta de Hall de entrada, con una superficie de cuarenta y dos metros con ocho decímetros cuadrados, desde el que se accede a las Escaleras a la Planta Alta, a despachos de Dirección y Secretaría, y que continúa en Paso, a cuyos lados se encuentran, conforme se entra, y a la derecha, despacho de Administración y Anexo al mismo, Oficinas 3 y 2, así como Oficina al fondo, desde la cual se accede a Zona de manipulación, Muelle y dependencia de Almacenamiento de Semillas, de ciento cuarenta y cuatro metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados. Al lado izquierdo del paso, conforme se entra en él desde el hall de entrada, se accede a dos Aseos, Oficina 4, oficina Comercial, oficina Desarrollo, Oficina 1 y archivo, siendo la superficie total del Paso de cuarenta y cuatro metros con dieciocho decímetros cuadrados. b.- Planta Alta: Tiene una superficie útil de ciento cinco metros con ochenta nueve decímetros cuadrados, y una superficie construida de ciento diecinueve metros con cuarenta decímetros cuadrados. Se accede a la misma desde la Planta Baja desde la Escalera, y consta de cinco dependencias, a las que se accede a través de un Distribuidor de dieciséis metros con tres decímetros cuadrados, estando dedicadas estas dependencias a Oficinas, Sala de Juntas, Cuarto de Limpieza y dos Aseos. Referencia catastral: 001200200WF27C0001KD.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL	B04505681	3053	1936	105

1

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por AGRUPACION.

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				



ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL B04505681 3053 1936 105
2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por OBRA NUEVA TERMINADA.

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 58.877 de El Ejido.
Gravada con servidumbres por razón de su procedencia.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 63.271 de El Ejido.
Gravada con una servidumbre por razón de su procedencia.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 54.209 de El Ejido.
Gravada con una servidumbre por razón de su procedencia.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 36.439 de El Ejido.
Gravada con una servidumbre por razón de su procedencia.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 74.120 de El Ejido.
Gravada con una servidumbre por razón de su procedencia.

-CARGAS DE LA PARTICIPACION VICULADA:

La participación que tiene vinculada, se halla afecta al pago del impuesto, según nota al margen de la inscripción 145ª de la finca 36.032 de El Ejido, de fecha 17 de Marzo de 2.010.

INSCRIPCION: 1ª **TOMO:** 3.053 **LIBRO:** 1.936 **FOLIO:** 105 **FECHA:** 16/11/10

-ANOTACION PREVENTIVA:

Anotación preventiva conforme al artículo 42,9º de la Ley Hipotecaria sobre la finca de este número, y en relación al párrafo d) de la regla Segunda de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y Resolución de 19 de diciembre de 2017.

ANOTACION LETRA: A **TOMO:** **LIBRO:** **FOLIO:** **FECHA:** 04/02/26

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido, 15 de junio de 2026.

Número de Arancel: 4.1.f

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL EJIDO 1 a día quince de junio del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 204018281B938474



C.S.V. : 204018281B938474

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



ENZA ZADEN



COPIA ESCRITURA DE TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

Registro único de expediente:
ITPAJDOL-EH0410-2010/4898

Fecha de presentación: 12-11-2010

Oficina Liquidadora de EL EJIDO



Protocolo: 1.769

Fecha: 11/11/2010

ESCRITURA PÚBLICA
DE
AGRUPACION DE FINCAS RÚSTICAS
OTORGADA POR
"ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L."

REGISTRO DE LA PROMESA DE EL EJIDO	
Presentación a los...	11.11.6...
12...	Noviembre de 2010
Asiento...	1677 Dicho 73



VIER GUTIÉRREZ DELGADO NOTARIO

c/. Constantino, 19 1º
04700 EL EJIDO (Almería)
tl. 950573766
fx 950573698
jgutierrez@notariado.org

04/2010



AB9545639

D. Javier Gutiérrez Delgado
NOTARIO
C/ Constantino 19, 1º A
Tlf. 950-573-766-Fax 950-573-698
E-mail- jgutierrez@notariado.org
El Ejido (Almería)

«ESCRITURA DE AGRUPACIÓN DE FINCAS RUSTICAS»

NÚMERO MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE. -----

En El Ejido, mi residencia, a once de
Noviembre de dos mil diez. -----

Ante mí, **JAVIER GUTIERREZ DELGADO**, Notario de
esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Andalucía. ---

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

DON SERAFÍN CANTÓN PALMERO, Director
Financiero, mayor de edad, [REDACTED], vecino de esta
ciudad, con domicilio a estos efectos en Camino de
Canal de Beninar, Sin número, Santa Maria del
Águila, termino municipal de El Ejido (Almería);
provisto de Documento Nacional de Identidad y
Número de Identificación Fiscal, según me acredita,
[REDACTED] -----

Identifico al señor compareciente por su
documento de identidad indicado, que escaneo, y que
no quedará unido a esta matriz, para mantener la
privacidad de los datos que contiene. -----

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

En nombre y representación, como apoderado de la mercantil **"ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L."**, de nacionalidad española, que tiene por OBJETO SOCIAL:

a) La adquisición de acciones, participaciones o valores representativos del capital social de otras sociedades, cuyo objeto social este centrado en la importación, exportación, distribución y venta de productos agrícolas, semillas de todo tipo y bienes afectos a la actividad agrícola; de igual forma, constituya su objeto social la investigación agrícola. Todo ello de acuerdo a lo establecido en la normativa correspondiente a dichas adquisiciones, con el objeto de convertirse en su accionista o socio único o mayoritario. b) La tenencia y administración de dichas acciones, participaciones o valores representativos del capital social de otras sociedades cuyo objeto social se corresponda con las anteriormente descritas. Todo ello con la salvedad de lo establecido en la Ley 35/2.003, de 4 de Noviembre, Reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, y lo que establece para las agencias de valores la Ley 24/1998 del Mercado de Valores, de 28 de Julio. Quedan excluidas del objeto social

AB9545638

04/2010



todas aquellas actividades par cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. C) El desarrollo y promoción de sociedades mediante el asesoramiento financiero, asistencia administrativa y de apoyo a la gestión, cuyo objeto social se corresponda con el apartado a) anterior y en las que se hubiera o se pudiera llevar a cabo una inversión, mediante la adquisición de acciones, participaciones o valores representativos de su capital, d) La fabricación, distribución y venta, sea directa o como mediador, agente, distribuidor o comisionista de semillas, especies vegetales de cualquier clase, productos químicos y fertilizantes, todos ellos relacionados con la agricultura, así como todas las actividades conexas con las anteriores, tanto para la importación como para la exportación. Con domicilio en Santa Maria del Águila, Camino Canal de Beninar-La Maleza, Sin número; constituida en escritura autorizada por el Notario de El Ejido, Don Miguel

E. de Almansa Moreno-Barreda, el día veintitrés de Diciembre de dos mil cuatro, con el número 2663 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al Tomo 946, Hoja AL-25032, folio 107, inscripción 1ª. Su C.I.F. número B04505681 ---

Manifiesta que no existe titular real en los términos del artículo 4 de la Ley 10/2010 de 28 de Abril. -----

El Sr. Cantón Palmero, hace uso de la escritura de poder que no ha sido revocado, según manifiesta, cuya reseña identificativa y juicio de suficiencia; conforme establece el artículo 98 de la Ley 24/01 y a los efectos de los previsto en la Resolución de la D.G.R.N de 12 de Abril del año 2.002, en el siguiente: -----

A) Reseña identificativa: -----

Escritura de Poder Especial, autorizado por el Notario de El Ejido, Don Javier Gutiérrez Delgado, el día diecinueve de Enero de dos mil diez, con el numero treinta y ocho de su protocolo. -----

B) Juicio de suficiencia: He tenido a la vista copia autorizada del indicado documento público, del que, a mi juicio, y bajo mi responsabilidad, de lo que doy fe expresa, resultan facultades

04/2010



AB9545637

representativas suficientes para formalizar la escritura de AGRUPACIÓN DE FINCAS RUSTICAS, y con los pactos y condiciones que se estipulen, y que en este instrumento público se contienen; manifestándome su vigencia y que no ha variado la subsistencia de la Entidad que representa. -----

Tiene a mi juicio según interviene, capacidad, legitimación y facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de AGRUPACIÓN DE FINCAS RUSTICAS, y al efecto: -----

== E X P O N E ==

I.- Que la mercantil "ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L." es dueña del pleno dominio con carácter privativo de la siguiente finca: -----

1. DESCRIPCIÓN.- RÚSTICA.- Trozo de terreno en el término municipal de El Ejido (Almería), paraje denominado La Maleza o la Manciega, de cabida inscrita de ocho hectáreas, cuarenta y tres áreas, ochenta centiáreas y noventa y seis centímetros cuadrados. -----

Linda: Norte, Doña Encarnación Maldonado López (actualmente finca 54.209, propiedad de ENZA ZADEN CENTRO DE INVESTIGACIÓN, S.L.), Don José Fernández Blanco y Don Juan Miguel Peinado Barnes; Sur Canal de Beninar; Este, Don Juan Jesús Fernández Montes y eje de camino de servidumbre; y oeste, Don Juan Jesús Fernández Montes y Doña Encarnación Maldonado López. -----

Dentro del Perímetro de esta finca y concretamente en su parte Norte, hay una balsa y almacén de motores, para servicio de la misma. ----

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1, al tomo 1703, Libro 777, Folio 15 vt, **Finca número 58.877,** inscripción 3ª. -----

SITUACIÓN CATASTRAL.- 1.- Referencia catastral.- Figura catastrada con el número de referencia: **04104A010004130000DR**. Así resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y Grafica con linderos obtenida telematicamente que dejo incorporada a la presente matriz. -----

2. Tributos: Declara que la finca se encuentra al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sin que me lo acredite. -----

AB9545636

04/2010



2.- DESCRIPCIÓN.- RÚSTICA.- Suerte de tierra de riego, en el campo y término de El Ejido (Almería), paraje de La Manciega, con una superficie inscrita de dos hectáreas, y real según informe del Ingeniero Técnico en Topografía, Don Antonio Sánchez Escamilla, Colegiado numero 2185, de de dos hectáreas, quince áreas ochenta y seis centiáreas y cincuenta centímetros cuadrados, que linda: Norte, resto de la matriz; Sur Canal de Beninar; Este, Juan Miguel Peinado Barnes y Oeste, la Rambla. ----

Actualmente la finca se encuentra en su totalidad invernada. -----

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1, Tomo 1860, Libro 882, folio 133 Vto, finca número 63.271, inscripción 3ª. -----

SITUACIÓN CATASTRAL.- -----

1. Referencia catastral: Figura catastrada con el número de referencia: 04104A010001860000DM Así resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y

Gráfica con linderos obtenida telemáticamente que
dejo incorporada a la presente matriz. -----

2. Tributos: Declara que la finca se encuentra
al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles,
sin que me lo acredite. -----

3.- **DESCRIPCIÓN. RÚSTICA.**- Trozo de terreno
inculto, sin otra producción que pastos y monte
bajo, en término de El Ejido (Almería), punto
denominado La Maciega, de cabida una hectárea
cuarenta áreas; que linda: Norte, tubería; Sur y
Oeste, Resto de finca matriz de Don Juan Miguel
Peinado Barnes y Don Juan Jesús Fernández Montes;
Este, camino. -----

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la
Propiedad de El Ejido, número 1, al Tomo 1560,
Libro 689, Folio 215-Vto, **Finca número 54.209,**
inscripción 3ª. -----

SITUACIÓN CATASTRAL.- 1. Referencia catastral:
Figura catastrada con el número de referencia:
04104A010003800000DM. Así resulta de la
Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica con
linderos obtenida telemáticamente que dejo
incorporada a la presente matriz. -----

2. Tributos: Declara que la finca se encuentra

AB9545635

04/2010



al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles,
sin que me lo acredite. -----

4.- DESCRIPCIÓN.- RÚSTICA.- Suerte de tierra de riego, en el campo y término de El Ejido (Almería), paraje de la Manciega, con una superficie de una hectárea, noventa y cuatro áreas, sesenta y ocho centiáreas, y real según informe del Ingeniero Técnico en Topografía, Don Antonio Sánchez Escamilla, Colegiado numero 2185 de dos hectáreas, que linda: Norte, camino; sur, finca segregada de ella; Este, Don Juan Miguel Peinado Barnes; y Oeste, la Rambla. -----

La finca descrita tiene VINCULADO OB REM UNA participación indivisa de DOS SETECIENTAS VEINTE AVAS PARTES INDIVISAS, que equivalen a DOS horas de agua en tanda de treinta días, de la finca y sondeo siguientes: -----

Suerte de tierra de secano inculto, indivisible, sin otra producción que pastos y monte bajo, perteneciente a los propios de Dalias, en el

Gráfica con linderos obtenida telemáticamente que
dejo incorporada a la presente matriz. -----

2. Tributos: Declara que la finca se encuentra
al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles,
sin que me lo acredite. -----

5.- DESCRIPCIÓN.- RÚSTICA.- Suerte de tierra de
regadío, en el Campo y término de El Ejido
(Almería), paraje de la Manciega, con una
superficie de una hectárea, cinco áreas, treinta y
dos centiáreas, o diez mil quinientos treinta y dos
metros cuadrados, que linda: Norte, finca matriz de
la que se segregó; Sur, parcela de la misma
procedencia que ésta; Este, Don Juan Miguel Peinado
barnés; y Oeste, la Rambla. -----

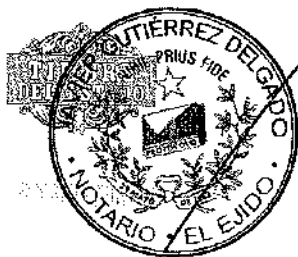
De forma extraregistral se hace constar que
dicha finca se riega con dos horas de agua del pozo
denominado "SAN MARCOS" en el término municipal de
El Ejido (Almería). -----

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la
Propiedad de El Ejido, número 1, al Tomo 2250,
Libro 1168, Folio 184-vto, Finca **número 74.120,**
inscripción 6ª. -----

SITUACIÓN CATASTRAL. -----

1. Referencia catastral: Figura catastrada con

04/2010



AB9545633

el número de referencia: 04104A010004690000DT. Así resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica con linderos obtenida telemáticamente que dejo incorporada a la presente matriz. -----

2. Tributos: Declara el compareciente que la finca se encuentra al corriente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. -----

TITULO DE TODAS LAS FINCAS.- Adquiridas por compra a la mercantil "ENZA ZADEN CENTRO DE INVESTIGACIÓN, S.L." en virtud de Escritura de Compraventa autorizada por el Notario de El Ejido, Don Javier Gutiérrez Delgado, el día veintitrés de Diciembre de dos mil nueve, con el numero dos mil ciento sesenta y ocho de su protocolo. -----

CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIA: Las fincas, se hallan libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y otros poseedores, y al corriente de pago de todo tipo de gastos a los que estén afectas como pudieran ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás tributos que recaen sobre las mismas, todo

ello según afirma el apoderado de la mercantil
propietaria de las fincas. -----

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 vía telemática a los asientos registrales de
las fincas descritas, y que por motivos de
urgencia, el compareciente ha renunciado
expresamente a la información sobre el titular y
estado de cargas de la finca descrita, toda vez que
tiene conocimiento de la situación registral de los
inmuebles. -----

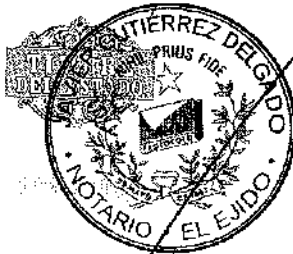
Yo, el Notario, hago la advertencia expresa a
los otorgantes de que prevalece sobre la
manifestación del comparecientes, la situación
registral existente con anterioridad a la
presentación en el Registro de la Propiedad de la
copia autorizada o telemática de esta escritura. --

II.- Al ser las cinco fincas descritas, según
manifiesta el compareciente, colindantes entre sí,
la mercantil **"ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L."** dueña
de las mismas, las agrupa, formando la siguiente: -

===== FINCA AGRUPADA =====

AB9545632

04/2010



DESCRIPCIÓN.- RÚSTICA.- Suerte de tierra de riego, en el campo y término de El Ejido (Almería), paraje de la Manciega, con una superficie de ciento cuarenta y ocho mil trescientos ochenta metros, con noventa y seis decímetros cuadrados ($148380,96 \text{ m}^2$), si bien según informe del Ingeniero Técnico en Topografía, Don Antonio Sánchez Escamilla, Colegiado número 2185, tiene una superficie de QUINCE HECTÁREAS CUATRO ÁREAS NOVENTA Y NUEVE CENTIÁREAS, CUARENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (ciento cincuenta mil cuatrocientos noventa y nueve metros, con cuarenta y seis decímetros cuadrados ($150499,46 \text{ m}^2$)). -----

Linda: Norte, camino, tubería en medio; Sur, Camino, Canal de Beninar y Caseta de Canal en medio; Este, Camino; y Oeste, la Rambla. -----

La finca descrita tiene VINCULADO OB REM UNA participación indivisa de DOS SETECIENTAS VEINTE AVAS PARTES INDIVISAS, que equivalen a DOS horas de agua en tanda de treinta días, de la finca y sondeo

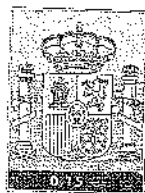
El Ejido-1
Tomo 3053
Libro 1936
Folio 105
Folios 110893
Inscrip. 1ª
Asent. -

siguientes: -----

Suerte de tierra de secano inculto, indivisible, sin otra producción que pastos y monte bajo, perteneciente a los propios de Dalias, en el punto denominado La Manciega, de dicho término de El Ejido, de cabida seiscientos setenta y cinco 15 metros cuadrados, producto de veinticinco metros los linderos de Levante y Poniente y veintisiete el Norte y el Sur, que linda: Norte; señores Espinosa Alfonso; Sur, Este y Oeste, con parcelas vendidas a la Sociedad Agraria de Transformación número 19.086-990. -----

Dentro del perímetro de la referida finca se ha declarado la siguiente obra nueva: UN SONDEO de trescientos veinte metros de profundidad y se ha entubado con tubería de 500/mm. Se ha instalado un grupo de elevación de agua electrobomba sumergida marca Peluger tipo P-142, de 2.900 r.p.m, con una potencia de C.V 500; el grupo de elevación esta alimentado por un centro de transformación que se alimenta de energía eléctrica a través de una línea área trifásica, a 25 Km y 1.950 m. Derivada del centro de transformación de Don Juan y Don José Cantón Maldonado de la línea Corsario-Ejido. El

04/2010



AB9545631

sondeo y las correspondientes instalaciones se encuentran registradas debidamente en la Jefatura Provincial de Minas con el número 246 del libro de registro de pozos de Dalias. Se accede por un camino de anchura mínima de seis metros, que discurren de Sur a Norte, paralelo y lindando a la llamada Rambla o barranco de la Sal. -----

Este camino esta en la finca vendida por los señores Espinosa Alfonso, a la Sociedad Agraria de Transformación 19086/990, cuya finca es predio sirviente en la servidumbre que en ella se ha construido. -----

La indicada finca y sondeo están inscritas en el Registro de la Propiedad de El Ejido, tomo 1389, Libro 587, Folio 207, Finca número 36032, inscripción 113ª. -----

Dentro del Perímetro de esta finca y concretamente en su parte Norte, hay una balsa y almacén de motores, para servicio de la misma. ----

De forma extraregstral se hace constar que

dicha finca se riega con dos horas de agua del pozo denominado "SAN MARCOS" en el término municipal de El Ejido (Almería). -----

Inscripción: Se solicita.-----

Valor: DOS MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL EUROS
(2.709.000 Euros).-----

===== D I S P O S I C I O N =====

PRIMERA: DON SERAFÍN CANTÓN PALMERO, en nombre y representación de la mercantil "ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L." agrupa las cinco fincas descritas en el expositivo I, en la que se describe en el II expositivo, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de los oportunos asientos registrales.-----

SEGUNDA: A efectos fiscales, el valor de la finca agrupada es el declarado tras su descripción.

LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, en el Real Decreto 994/1.999, de 11 de Junio y en la Orden del Ministerio de Justicia 484/2.003 de 19 de Febrero (B.O.E. nº56, de 6 de Marzo) y disposiciones complementarias y concordantes, el compareciente queda informado y acepta la incorporación de sus

04/2010



AB9545630

datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad del responsable es la del Notario autorizante, que figura al principio de la escritura, y de la dirección de la notaría, la que figura en la carpeta que contiene las copias que se expidan en la misma. -----

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (ARTÍCULO 196 Y 249.3 DEL REGLAMENTO NOTARIAL). -----

El compareciente RENUNCIA, de modo formal y expreso, a la comunicación telemática del contenido de la presente escritura a través del Sistema de Información central (SIC) del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de

Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Hago, verbalmente, las reservas y advertencias legales, entre ellas las derivadas del régimen fiscal; de la obligación de los interesados de presentar este documento a liquidación en el plazo de treinta días hábiles; a las responsabilidades en que incurren en caso de no efectuar su presentación; de las derivadas de la Ley de Tasas y Precios Públicos relativos a las obligaciones y responsabilidades tributarias; y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leo al compareciente, por su elección, el contenido íntegro de esta escritura después de que le advierto del derecho que tiene de leerla por si, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Notarial, del que no usa. -----

Se ratifica el compareciente, presta su consentimiento y la firma conmigo, el Notario, que, de identificarle, por su reseñado documento de identidad y, en cuanto sea pertinente, de todo lo

AB9545629

04/2010



contenido en el presente instrumento público, que queda extendido en once folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los diez posteriores correlativos en orden, de la misma serie, yo el Notario, Doy fe. -----

Está la firma del compareciente. -----

Signado. JAVIER GUTIÉRREZ DELGADO. Rubricado y sellado. -----

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 2, 4, N° 8º
Concepto AGRUPACIÓN DE FINCAS RUSTICAS.
Base: 2.709.000 €. TOTAL: 1035 '44/61 (Impuestos excluidos)

DOCUMENTOS UNIDOS: -----



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERÍA

Solicitante: NOTARIA 22 DE EL EJIDO (Almería)

Finalidad: FORMALIZACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04104A010004130000DR

DATOS DEL INMUEBLE

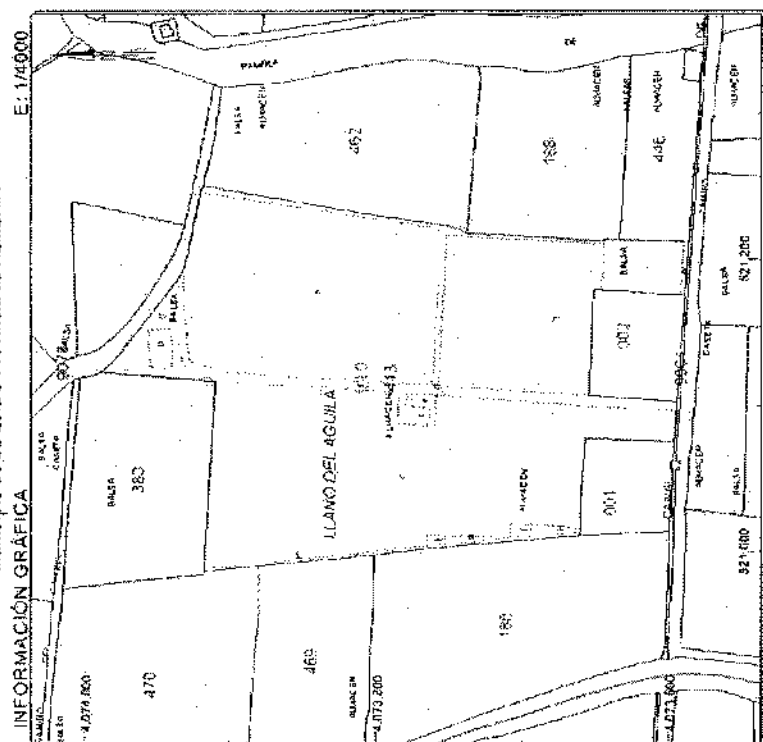
LOCALIZACIÓN	
Polígono 10 Parcela 413	
EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERÍA)	
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario
USO LOCAL SECUNDARIO	...
COEFICIENTE DE URBANIZACIÓN	...
VALOR FISCAL INMUEBLE	165.267,30
VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE	0,00
VALOR CATASTRAL INMUEBLE	165.267,30
VALOR DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE	0,00
VALOR CATASTRAL INMUEBLE	2010

DATOS DE TITULARIDAD

APellidos y Nombres del Titular	
ENSA ZAGHEN SPAIN HOLDING SL	
DIRECCIÓN	
CL CAMINO CANAL BENINAR	
04710 EL EJIDO (ALMERÍA)	
DIRECCIÓN	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

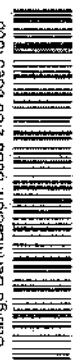
FINCA	
Polígono 10 Parcela 413	
EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERÍA)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	66.850
SUPERFICIE SUELO (m²)	...
TIPO DE FINCA	...



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

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: 6066 2183 045 666b



VER ANEXO DE COLINDANTES

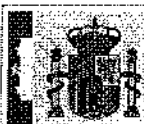
AB9545628

04/2010



GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA		ANEXO RELACION DE FINCAS COLINDANTES	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 04104A010004130000DR			
HOJA 1/3			
REFERENCIA CATASTRAL 0012B0100WF27C00010D	LOCALIZACIÓN DS AGUILAS BAJAS 45 EL EJIDO [ALMERIA] APellidos y Nombre / Razón Social ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 3.852	
REF B04505681			
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010004690000DT	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 469 EL AGUILA EL EJIDO [ALMERIA] APellidos y Nombre / Razón Social ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 10.603	
REF B04505681			
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010004460000DD	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 446 EL AGUILA EL EJIDO [ALMERIA] APellidos y Nombre / Razón Social PEINADO BARNES ADELA DOMICILIO FISCAL CL GORDOBA 3 Pt:1 Pt:4 04721 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 5.949	
REF 34838455X			
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010001860000DM	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 186 EL AGUILA EL EJIDO [ALMERIA] APellidos y Nombre / Razón Social ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 22.514	
REF B04505681			
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010004620000DA	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 462 EL AGUILA EL EJIDO [ALMERIA] APellidos y Nombre / Razón Social ENCISO VILLEGAS JOSE GABRIEL DOMICILIO FISCAL CL HORACIO 50 04738 VICAR [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 16.879	
REF 27494565C			

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
Código Certificación: b0bb 2f83 0de5 f66b



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y FISCALIDAD
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Registral
del Catastro

ANEXO
RELACION DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04104A010004130000DR

HOJA 2/3

REFERENCIA CATASTRAL 04104A010001880000DK	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 188 EL AGUILA. EL EJIDO [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 12.219
NIF B04250098	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL UNION AGRICOLA DE FINCAS SL	
	DOMICILIO FISCAL CL DEL PERAL 2 04720 ROQUETAS DE MAR [ALMERIA]	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010004700000DP	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 470 EL AGUILA. EL EJIDO [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 20.076
NIF B04505681	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL	
	DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010003800000DM	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 380 LLANO DEL AGUILA. EL EJIDO [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 13.481
NIF B04505681	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL	
	DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	
REFERENCIA CATASTRAL 001200200WF27C0001KD	LOCALIZACIÓN DS AGULAS BAJAS 46 EL EJIDO [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 4.434
NIF B04585681	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL	
	DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010090730000DB	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 9073 BARRANCO. EL EJIDO [ALMERIA]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 8.973
NIF Q4100692E	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA	
	DOMICILIO FISCAL AV MANUEL SIUROT S.N. 41013 SEVILLA [SEVILLA]	

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
Código Certificación: b0b1-2f83 0de5 166b



04/2010



AB9545627

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA Y HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sistema Electrónico del Catastro	ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 04104A010004130000DR			HOJA 3/3	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010090040000DZ		LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 9001 CANAL BENINAR ALMERI, EL EJIDO (ALMERIA)		SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 3.225
TOP Q4100692E		APellidos y nombre / RAZÓN SOCIAL AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA AV MANUEL SIUROT S.N. 41013 SEVILLA (SEVILLA)		

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
 Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
 Código Certificación: b0bb 2f83 0de5 166b





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

AGENCIA DE ESTADÍSTICA DE
RURALES Y PESQUERÍA
AGENCIA GENERAL
DE ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL
DE CATÁSTRO

Sede Electrónica
del Catastro

ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
DE SUBPARCELAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04104A010004130000DR

HOJA 1/1

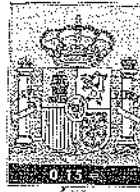
Subparcela	C.C.	Código	IP	Super. (m²)	Super. (m²)	Valor Cat.	Subparcela	C.C.	Código	IP	Super. (m²)	Super. (m²)	Valor Cat.
a	IH	Invernaderos hortaliz...	01	1,9357	19.357	55.484,68							
b	I-	Improductivo	00	0,0412	412	0,00							
c	I-	Improductivo	00	0,1664	1.664	0,00							
d	I-	Improductivo	00	0,3397	3.397	0,00							
e	IH	Invernaderos hortaliz...	01	2,7533	27.533	78.926,27							
f	I-	Improductivo	00	0,0345	345	0,00							
g	I-	Improductivo	00	0,0167	167	0,00							
h	I-	Improductivo	00	0,0164	164	0,00							
i	I-	Improductivo	00	0,1947	1.947	0,00							
j	I-	Improductivo	00	0,0203	203	0,00							
k	I-	Improductivo	00	0,0066	66	0,00							
l	I-	Improductivo	00	0,0131	131	0,00							
m	I-	Improductivo	00	0,0521	521	0,00							
n	IH	Invernaderos hortaliz...	01	1,0767	10.767	30.862,35							
p	I-	Improductivo	00	0,0116	116	0,00							

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
Código Certificación: b0bb2f830da5f66b



04/2010

AB9545626

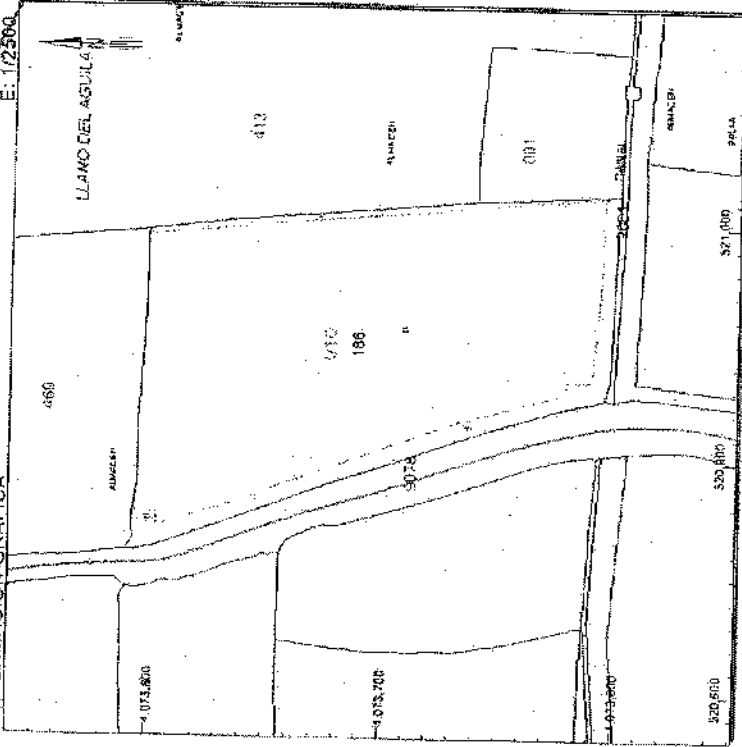


CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERÍA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1:2500



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

521.000 Cuadrados UTM, en metros:
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Límite de Acorde y acera
 Límite zona verde
 Hidrografía

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
 Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: a613 30a7 b1b5 38ab



VER ANEXO DE COLINDANTES



Solicitante: NOTARIA 22 DE EL EJIDO (Almería)

Finalidad: FORMALIZACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 04104A010001860000DM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 10 Parcela 186		
DESCRIPCIÓN	EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERÍA)		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agraria	ANO CONSERVACIÓN	1975
USO LOCAL SECUNDARIO	100.000000	USO LOCAL SECUNDARIO PCT	
VALOR CATASTRAL	57.301,85	VALOR CATASTRAL TOTAL	57.301,95
VALOR DE CONSTRUCCIÓN	0,00	ANO VALOR	2010

DATOS DE TITULARIDAD

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR	REG	B04505681
USO LOCAL PRINCIPAL	CL CAMINO CANAL BENINAR	
USO LOCAL SECUNDARIO	04710 EL EJIDO (ALMERÍA)	
USO LOCAL TERCERARIO	100,00% de Propiedad	

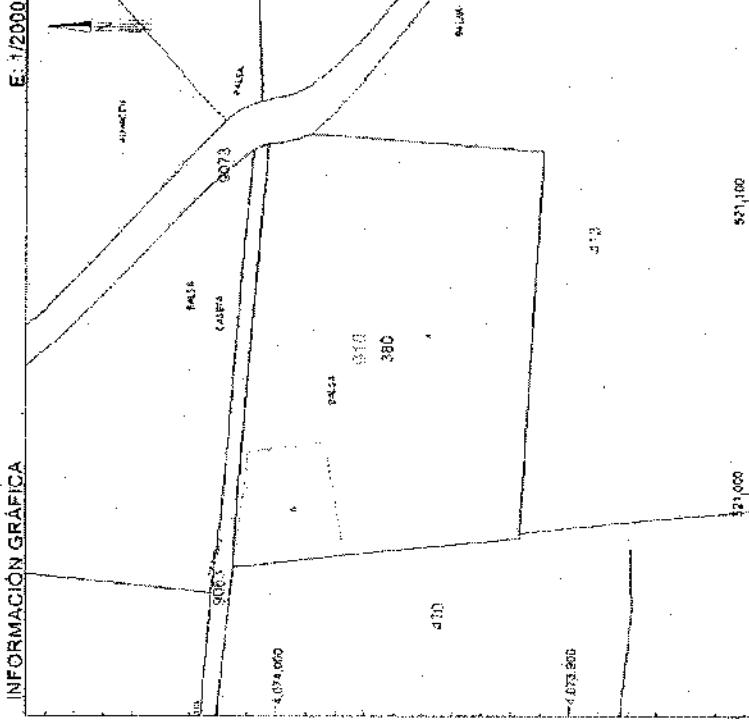
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

USO LOCAL PRINCIPAL	Polígono 10 Parcela 186	
USO LOCAL SECUNDARIO	EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERÍA)	
USO LOCAL TERCERARIO	22.814	USO LOCAL TERCERARIO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERÍA

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: 32ee ddb6 46df f64b



VER ANEXO DE COLINDANTES

521,100 Cuadrantes LITRA en metros.
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Contiguos
Límite zona verde
Hidrografía



DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Solicitante: NOTARÍA 22 DE EL EJIDO [Almería]

Finalidad: FORMALIZACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04104A010003800000DM

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 10 Parcela 380	
LLANO DEL AGUILA, EL EJIDO [ALMERIA]	
USO DEL INMUEBLE	USO DESTINADO
Agricultura	Agricultura
USO DEL INMUEBLE	USO DESTINADO
4.859,83	4.859,83
VALOR CATASTRAL	VALOR CATASTRAL
0,00	2010

DATOS DE TITULARIDAD

IDENTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN
ENEA JARDEN SPAIN HOLDING SL	B04505681
IDENTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN
CL CAMINO CANAL BENINAR	
04710 EL EJIDO [ALMERIA]	
IDENTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
Polígono 10 Parcela 380	
LLANO DEL AGUILA, EL EJIDO [ALMERIA]	
IDENTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN
13.461	

04/2010



AB9545624

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 04104A010003800000DM									
HOJA 1/1									
REFERENCIA CATASTRAL		LOCALIZACIÓN		SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)					
04104A010004130000DR		Polígono 10 Parcela 413		66.856					
NIF		EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERIA)							
B04505681		APellidos y Nombre / Razón Social							
		ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL							
		Domicilio							
		CL CAMINO CANAL BENINAR							
		04710 EL EJIDO (ALMERIA)							
REFERENCIA CATASTRAL		LOCALIZACIÓN		SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)					
04104A010004700000DP		Polígono 10 Parcela 470		20.076					
NIF		EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERIA)							
B04505681		APellidos y Nombre / Razón Social							
		ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL							
		Domicilio							
		CL CAMINO CANAL BENINAR							
		04710 EL EJIDO (ALMERIA)							
REFERENCIA CATASTRAL		LOCALIZACIÓN		SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)					
04104A01000630000DE		Polígono 10 Parcela 9063		1.448					
NIF		CM CAPITAN, EL EJIDO (ALMERIA)							
P0410400F		APellidos y Nombre / Razón Social							
		AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO							
		Domicilio							
		CL CERVANTES 122							
		04700 EL EJIDO (ALMERIA)							
REFERENCIA CATASTRAL		LOCALIZACIÓN		SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)					
04104A01000730000DB		Polígono 10 Parcela 9073		8.973					
NIF		BARRANCO, EL EJIDO (ALMERIA)							
Q4100592E		APellidos y Nombre / Razón Social							
		AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA							
		Domicilio							
		AV MANUEL SHROT S.N.							
		41013 SEVILLA (SEVILLA)							

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
 Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
 Código Certificación: 82ee ddbb 46df fb4b



Solicitante: NOTARIA 22 DE EL EJIDO [Almería]

Finalidad: FORMALIZACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04104A010004700000DP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 10 Parcela 470	
EL AGUILA, EL EJIDO [ALMERIA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	USO DESTINACIÓN
Agrario	1975
COEFICIENTE DE PRODUCTIVIDAD	COEFICIENTE DE CONSTRUCCIÓN
100,000000	..
VALOR AGRI-CULTIVO	VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE
55.810,71	53.810,71
VALOR CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE	FECHA VALOR
0,00	2010

DATOS DE TITULARIDAD

PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS	
NIF 804505681	
DOMICILIO FISCAL	
CL CAMINO CANAL BENINAR	
04710 EL EJIDO [ALMERIA]	
SOLICITUD	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

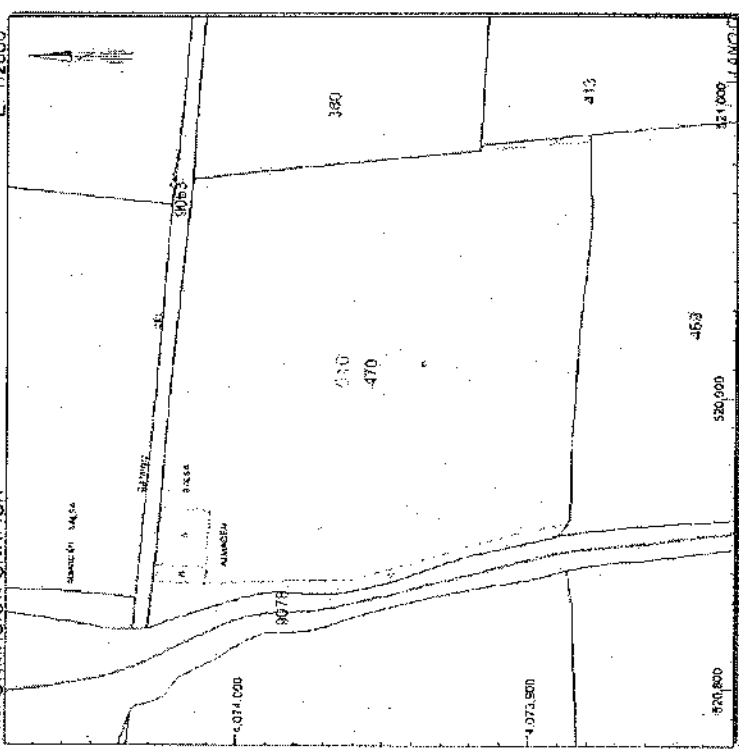
SITUACIÓN	
Polígono 10 Parcela 470	
EL AGUILA, EL EJIDO [ALMERIA]	
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	TIPO DE FINCA
..	..
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	VALOR DE LA FINCA
..	20.076

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA

Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 172000



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

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: 1070 6560 8a73 8b9d



VER ANEXO DE COLINDANTES

AB9545623

04/2010



GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA		ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 04104A010004700000DP		HOJA 1/1	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010004130000DR NIF B04505681	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 413 EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERIA) APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO (ALMERIA)	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 66.850	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010004690000DT NIF B04505681	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 469 EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERIA) APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO (ALMERIA)	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 10.603	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010003880000DM NIF B04505681	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 380 LLANO DEL AGUILA, EL EJIDO (ALMERIA) APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO (ALMERIA)	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 13.461	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010008780000DL NIF Q4100692E	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 9078 RAMBLA AGUILA, EL EJIDO (ALMERIA) APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA DOMICILIO FISCAL AV MANUEL SIUROT S.N. 41013 SEVILLA (SEVILLA)	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 45.668	
REFERENCIA CATASTRAL 04104A010008630000DE NIF P0418400F	LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 9063 CM CAPITAN, EL EJIDO (ALMERIA) APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO DOMICILIO FISCAL CL CERVANTES 122 04700 EL EJIDO (ALMERIA)	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 1.448	

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
 Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
 Código Certificación: 1070 65e0 8a73 8b9d



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

REPUBLICA DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO
DE FISCALÍA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

Sede Electrónica
del Catastro

ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
DE SUBPARCELAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04104A010004700000DP

HOJA 1/1

Subparcela	CC	Cultivo	NP	Super (Ha)	Super (m ²)	Valor Cat.	Subparcela CC	Cultivo	NP	Super (Ha)	Super (m ²)	Valor Cat.
a	I-	Improductivo	00	0,0334	334	0,00						
b	IM	Invernaderos hortaliza...	01	1,8773	18.773	53.810,71						
c	I-	Improductivo	00	0,0791	791	0,00						
e	I-	Improductivo	00	0,0081	81	0,00						

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
Código Certificación: 4070 6560 8a73 8b9d



04/2010

AB9545622

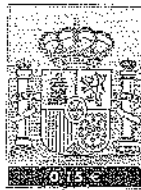
 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO		CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERÍA	
Solicitante: NOTARIA 22 DE EL EJIDO (Almería) Finalidad: FORMALIZACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA		REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 04104A010004690000DT	
DATOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 469 EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERÍA)		VALOR CATASTRAL 27.755,16 VALOR DE CONSTRUCCIÓN 0,00 VALOR CATASTRAL TOTAL 27.755,16	
NATURALEZA DEL INMUEBLE Agrario		ANEXO CATASTRAL 2010	
DATOS DE TITULARIDAD			
ASISTENTE A LA FORMALIZACIÓN ENXER ZADEN SPAN HOLDING SL		NIF B04503681	
CONDOMINIO CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO (ALMERÍA)		PROPIEDAD 100,00% de Propiedad	
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN Polígono 10 Parcela 469 EL AGUILA, EL EJIDO (ALMERÍA)		VALOR CATASTRAL 10.803	
NATURALEZA DEL INMUEBLE Agrario		ANEXO CATASTRAL 2010	

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

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
 Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedacatastro.gob.es>
 Código Certificación: 1a73 927a 94c7 625c

VER ANEXO DE COLINDANTES







GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA
CATASTRO DE VALLES
DE ALMERIA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
04104A010004690000DT

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04104A010004130000DR	Polígono 10 Parcela 413 EL AGUILA. EL EJIDO [ALMERIA]	66.850
NIF B04505681	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL	
	DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04104A010001865000DM	Polígono 10 Parcela 186 EL AGUILA. EL EJIDO [ALMERIA]	22.514
NIF B04505681	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL	
	DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04104A010004709000DP	Polígono 10 Parcela 470 EL AGUILA. EL EJIDO [ALMERIA]	20.076
NIF B04505681	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL	
	DOMICILIO FISCAL CL CAMINO CANAL BENINAR 04710 EL EJIDO [ALMERIA]	
REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
04104A010090780000DL	Polígono 10 Parcela 9078 RAMBLA AGUILA. EL EJIDO [ALMERIA]	45.568
NIF Q4100692E	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA	
	DOMICILIO FISCAL AV MANUEL SIUROT S.N. 41013 SEVILLA [SEVILLA]	

Jueves, 11 de Noviembre de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
Código Certificación: 1e72 927e 54c7 625c



04/2010



AB9545621

		GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA		 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sistema Electrónico del Catastro ANEXO INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA DE SUBPARCELAS							
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 04104A010004690000DT						HOJA 1/1							
Subparcela	CC	Código	IP	Superficie	Superficie	Valor Cat	Subparcela	CC	Código	IP	Superficie	Superficie	Valor Cat
a	IH	Arzamederos horizontal...	01	0,9883	9,683	27.755,16							
b	I-	Improductivo	00	0,0496	496	8,00							
c	I-	Improductivo	00	0,0194	194	0,00							
d	I-	Improductivo	00	0,0187	187	0,00							

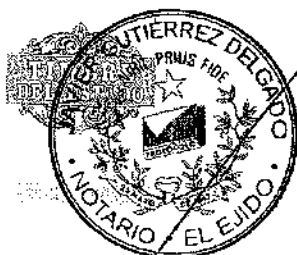
Jueves, 11 de Noviembre de 2010
 Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
 Código Certificación: 1e72 927a 54c7 625c

INFORME

“AGRUPACIÓN DE FINCAS PARAJE LA MALEZA O LA MANCIEGA”

Termino Municipal de El Ejido (Almería)

04/2010



AB9545620

Medición de fincas situadas en el Término Municipal de EL EJIDO (ALMERÍA).

Memoria.

ANTONIO SÁNCHEZ ESCAMILLA, Ingeniero Técnico en TOPOGRAFÍA, colegiado con el número 2.185, informo que a solicitud de D. Serafín Cantón, Palmero, con DNI-27520412-S, como director financiero de la mercantil ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S. L. he realizado la medición y confección de planos de varias fincas situadas, en el Término Municipal de El Ejido, Provincia de Almería, con la finalidad principal de obtener plano de las mismas y conocer su superficie para realizar escritura de agrupación.

Situación y descripción de la zona.

Las fincas se encuentran situadas en la Provincia de Almería, en el Término Municipal de El Ejido, en el paraje denominado "La Maleza o La Mancioga".

Se encuentra actualmente registrada en la Gerencia Territorial del Catastro con los siguientes datos:

001200100WF27C0001OD
 001200200WF27C0001KD
 04104A010001860000DM Polígono 10 Parcela 186
 04104A010003330000DA Polígono 10 Parcela 333
 04104A010003800000DM Polígono 10 Parcela 380
 04104A010004690000DT Polígono 10 Parcela 469
 04104A010004700000DP Polígono 10 Parcela 470
 04104A010004130000DR Polígono 10 Parcela 413

Y según escritura de compraventa de activos de fecha veintitrés de diciembre de dos mil nueve ante el Notario D. Javier Gutiérrez Delgado la componen las siguientes fincas:

FINCA 1: 58.877

PARAJE: La Maleza o La Mancioga.

SUPERFICIE: 84.380,96 m²

LINDEROS:

Norte: Encarnación Maldonado López (actualmente finca 54.209, propiedad de ENZA ZADEN CENTRO DE INVESTIGACIÓN, S. L.), José Fernández Blanco y Juan Miguel Peinado Barrios.

Sur: Canal de Beninar.

Este: Juan Jesús Fernández Montes y eje de camino de servidumbre.

Ingeniero Técnico en Topografía Colegiado: 2.185
 C/ Andalucía 15, 04760 - Berja (Almería)
 Telf: 950-490068 Móvil: 630-971136
 e-mail: asescamilla@gmail.com



Oeste: Jesús Fernández Montes y Encarnación Maldonado López.
En la parte Norte de la finca hay una balsa y almacén de motores.

Al Sur-Oeste existe una construcción conocida como *EDIFICIO DE INVESTIGACION*. Con referencia catastral: 001200100WF27C0001OD.

Al Sur-Este existe una construcción conocida como *EDIFICIO COMERCIAL*. Con referencia catastral: 001200200WF27C0001KD.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1, al tomo 1703, libro 777, folio 15 vt, Finca número 58.877, inscripción 3ª.

FINCA 3: 63.271

PARAJE: La Manciaga

SUPERFICIE: 21.586,50 m²

LINDEROS:

Norte: resto de finca matriz.

Sur: Canal de Beninar.

Este: Juan Miguel Peinado Barnes.

Oeste: La Rambla.

REFERENCIA CATASTRAL: 04104A010001860000DM

Inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1, al tomo 1860, libro 882, folio 133 vt, Finca número 63.271, inscripción 3ª.

FINCA 5: 54.209

PARAJE: La Manciaga

SUPERFICIE: 14.000,00 m²

LINDEROS:

Norte: Tubería.

Sur y Oeste: resto de finca matriz de Juan Miguel Peinado Barnes y Juan Jesús Fernández Montes.

Este: Camino.

REFERENCIA CATASTRAL:

Inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1, al tomo 1560, libro 689, folio 215-vto, Finca número 54.209, inscripción 3ª.

FINCA 9: 36.439

PARAJE: Barranco del Capital, Llanó de Andrés Pérez Aljibé Altica y Loma de las Cabras.

SUPERFICIE: 19.468,00 m² real 20.000,00 m²

LINDEROS:

Norte: Camino.

Sur: Finca segregada de ella.

Este: Juan Miguel Peinado Barnes.

Oeste: la Rambla.

AS
IZ



04/2010



AB9545619

Medición de fincas situadas en el Término Municipal de EL EJIDO (ALMERÍA)

REFERENCIA CATASTRAL: 04104A010004700000DP

Inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1, al tomo 1861, libro 883, folio 156, Finca número 36.439, inscripción 7ª.

FINCA 10: 74.120

PARAJE: La Manciega.

SUPERFICIE: 10.532,00 m²**LINDEROS:**

Norte: finca matriz de la que se segregó.

Sur: parcela de la misma procedencia que ésta.

Este: Juan Miguel Peinado Barnés.

Oeste: la Rambla.

Referencia catastral: 04104A010003800000DM.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido, número 1, al tomo 2250, libro 1168, folio 184-vto, Finca número 74.120, inscripción 6ª.

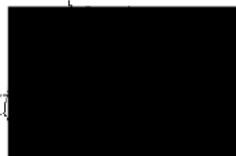
Descripciones técnicas.

Para la medición de las parcelas, se empleó la técnica GPS (Geodetic Position System) de la marca Leica modelo 1200 en base móvil con medición L1, L2, C/A; el sistema de medida fue diferencial y medición en tiempo real RTK, la precisión en la medición es del orden centimétrico suficiente para la escala y objetivo del trabajo.

Para obtener las coordenadas UTM ED50 a partir de las coordenadas WGS84 proporcionadas por el GPS, la calcula el propio aparato mediante el empleo de una transformación clásica 3D basada en la Red Regente Nacional. Tomando como punto de ajuste final, el vértice geodésico Águilas, cuya reseña se incluye junto a este informe.

El tratamiento de los datos del aparato, la obtención del plano, y los cálculos de superficies, se han realizado mediante programas informáticos específicos para cada tarea.

Y para que surta los efectos oportunos firmo el presente en Berja a dos de noviembre de dos mil diez.



Ingeniero Técnico en Topografía Colegiado: 2.185
C/ Andalucía 15, 04760 - Berja (Almería)
Tel: 950-490068 Móvil: 630-971136
e-mail: asescamilla@gmail.com



RESEÑA VERTICE GEODÉSICO Y COORDENADAS UTM ED50 DEL PERÍMETRO DE LA FINCA

15



AB9545618

04/2010



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE FOMENTO

INSTITUTO NACIONAL DE CARTOGRAFIA

Centro de Observaciones Geodésicas

Subdirección General de Astronomía, Geodensia y Geotécnica

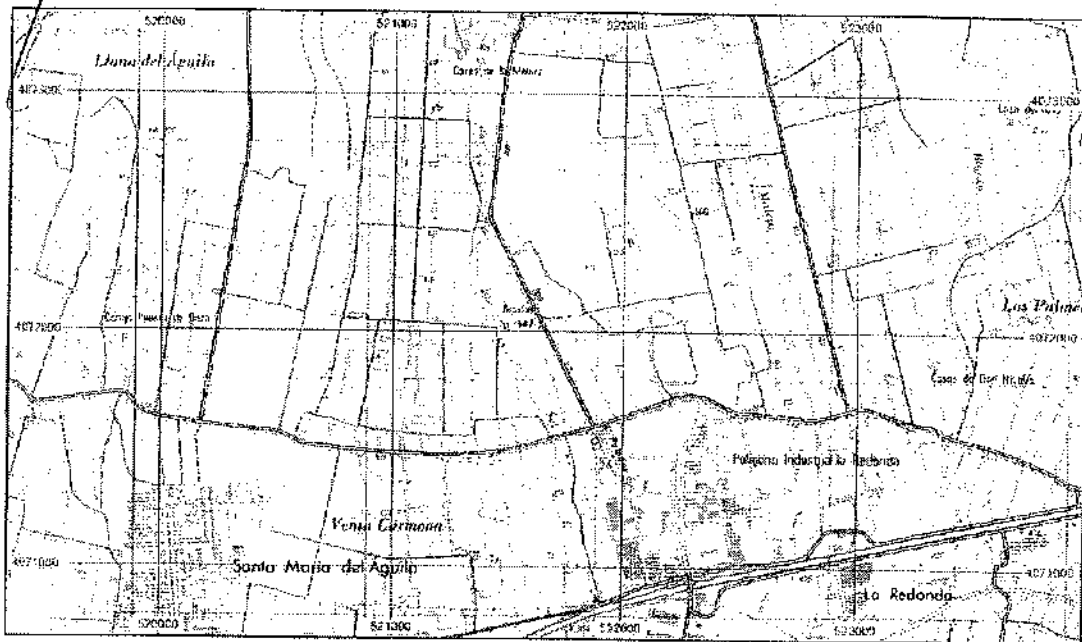
Cartografía de situación

15-001-2010

Escala 1:25.000

0105827 Águilas

Coordenadas ETRS89, Huso 30





Subdirección General de Astronomía, Geodesia y Geofísica

18-oct-2014

Coordenadas Geográficas:

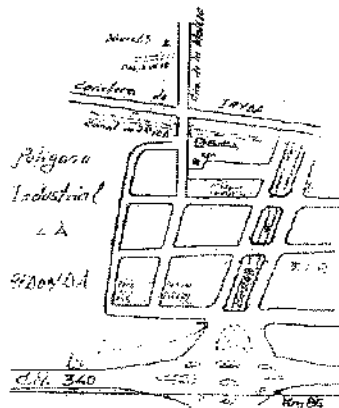
Coordenadas UTM. Huso 30:

Altitud sobre el nivel medio del mar: 147.203 m (BPS)

Situado al borde del camino de La Moleza, en una zona de invernaderos, al N. del polígono industrial de La Redonda.

Desde El Ejido, por la carretera IU-340 hacia Almería, al llegar al Km. 86, hay una raquilla y se entra a la izquierda al polígono industrial La Redonde, se sigue a la izquierda por la primera calle y luego la primera a la derecha, por ésta se atraviesa todo el polígono, se cruza el canal de JEVDA y la carretera, continuando por el camino de La Maleza unos 350 m. hasta encontrar la señal de la izquierda, pasado el primer invernadero

Despejando



Observaciones:

04/2010



AB9545617

Medición de fincas situadas en el Término Municipal de EL EJIDO (ALMERÍA).

Coordenadas del perímetro de la FINCA

X	Y
521235.052	4073842.616
521236.731	4073854.302
521241.079	4073880.915
521247.045	4073916.033
521249.651	4073929.274
521259.781	4073997.091
521216.327	4074000.786
521183.243	4074003.656
521153.835	4074005.938
521133.750	4074007.742
521103.198	4074003.772
521091.021	4074004.793
521040.728	4074009.243
521011.645	4074011.937
520974.657	4074015.061
520973.490	4074016.073
520915.380	4074021.912
520903.363	4074022.997
520864.948	4074026.552
520854.692	4074027.686
520843.270	4074029.012
520843.287	4074029.204
520837.501	4074029.954
520822.891	4074031.322
520822.438	4074026.677
520822.247	4074024.121
520822.253	4074018.671
520823.844	4074015.683
520824.577	4073998.380
520824.674	4073992.568
520827.287	4073977.569
520837.456	4073938.541
520842.559	4073920.455
520850.682	4073892.452
520855.687	4073849.909
520855.392	4073840.200
520855.407	4073838.142
520857.371	4073810.782
520858.620	4073805.990
520859.692	4073802.362
520860.381	4073799.131
520871.932	4073765.047
520872.299	4073763.433
520872.920	4073762.538
520874.694	4073759.087
520880.743	4073746.053



Medición de fincas situadas en el Término Municipal de EL EJIDO (ALMERÍA).

520884.464	4073737.785
520891.705	4073718.609
520894.463	4073710.444
520896.595	4073704.347
520897.961	4073698.864
520898.587	4073697.904
520900.487	4073692.487
520904.305	4073681.957
520905.536	4073679.016
520905.655	4073678.157
520907.563	4073670.478
520909.070	4073667.318
520910.255	4073663.923
520911.521	4073658.762
520912.238	4073656.056
520914.446	4073646.966
520917.972	4073635.031
520922.782	4073614.874
520922.965	4073610.093
521011.736	4073603.808
521011.939	4073603.840
521012.145	4073602.435
521022.815	4073601.607
521025.210	4073602.147
521026.181	4073603.203
521034.095	4073602.612
521037.265	4073600.714
521038.263	4073600.344
521095.291	4073596.680
521101.356	4073596.362
521113.882	4073595.455
521115.300	4073595.451
521116.708	4073596.090
521125.477	4073595.525
521126.484	4073594.983
521128.009	4073594.391
521130.011	4073594.422
521173.448	4073591.498
521208.613	4073589.266
521212.033	4073644.902
521216.345	4073738.455
521220.037	4073744.650
521224.681	4073774.261
521227.816	4073795.211
521231.397	4073818.854



AB9545616

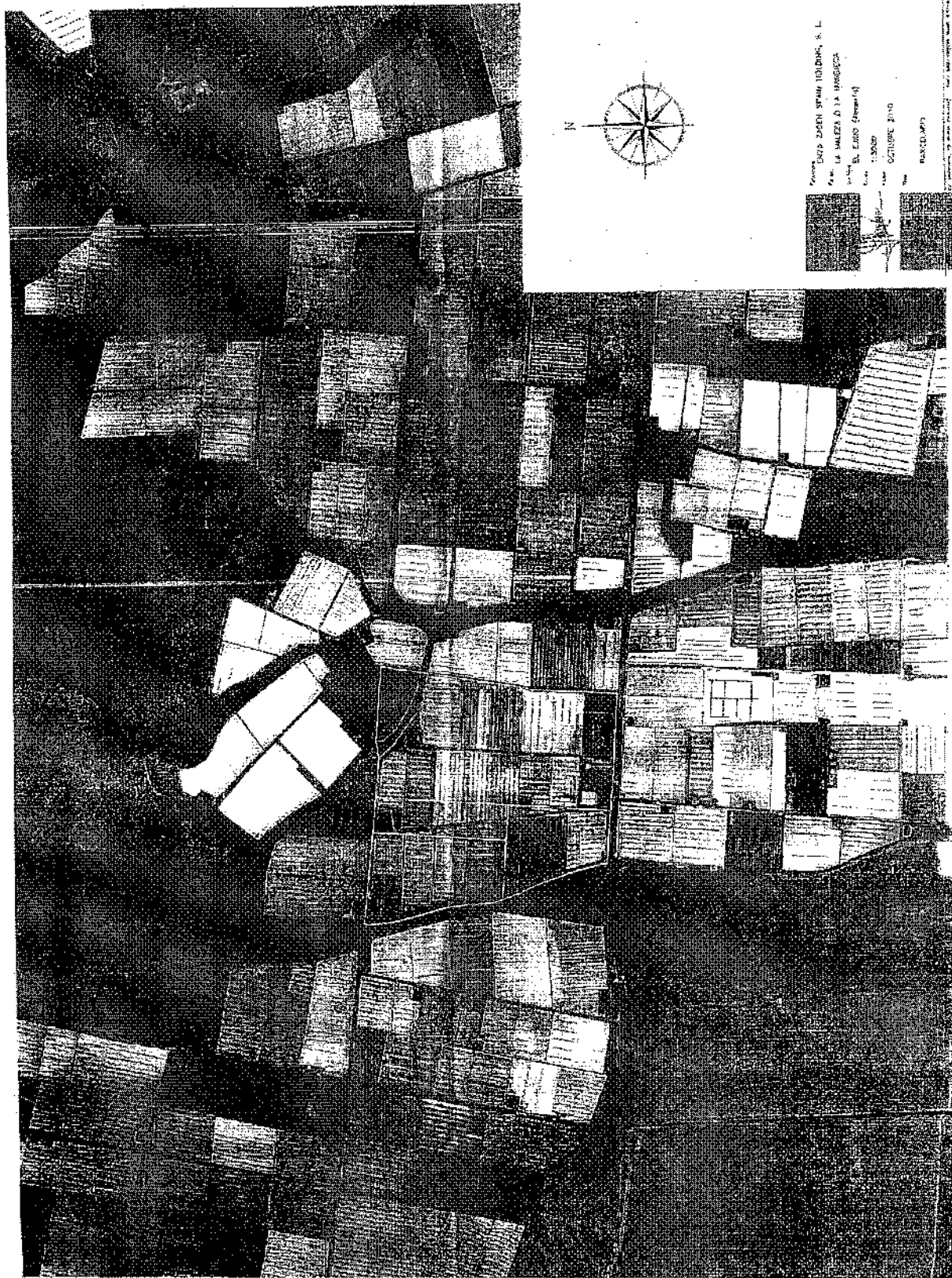
04/2010



Medición de fincas situadas en el Término Municipal de EL EJIDO (ALMERÍA).

PLANOS

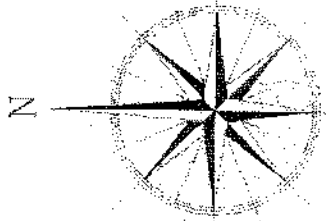
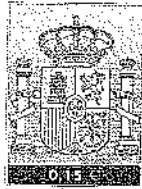




ENTRADA AL CAMPAMENTO TEMPORAL, S. L.
PLAN DE LA MANEJA DE LA MANEJO
DEL LUGAR (Zona de)
Escala 1:5000
OCTUBRE 1970
RENDIDO

AB9545615

04/2010

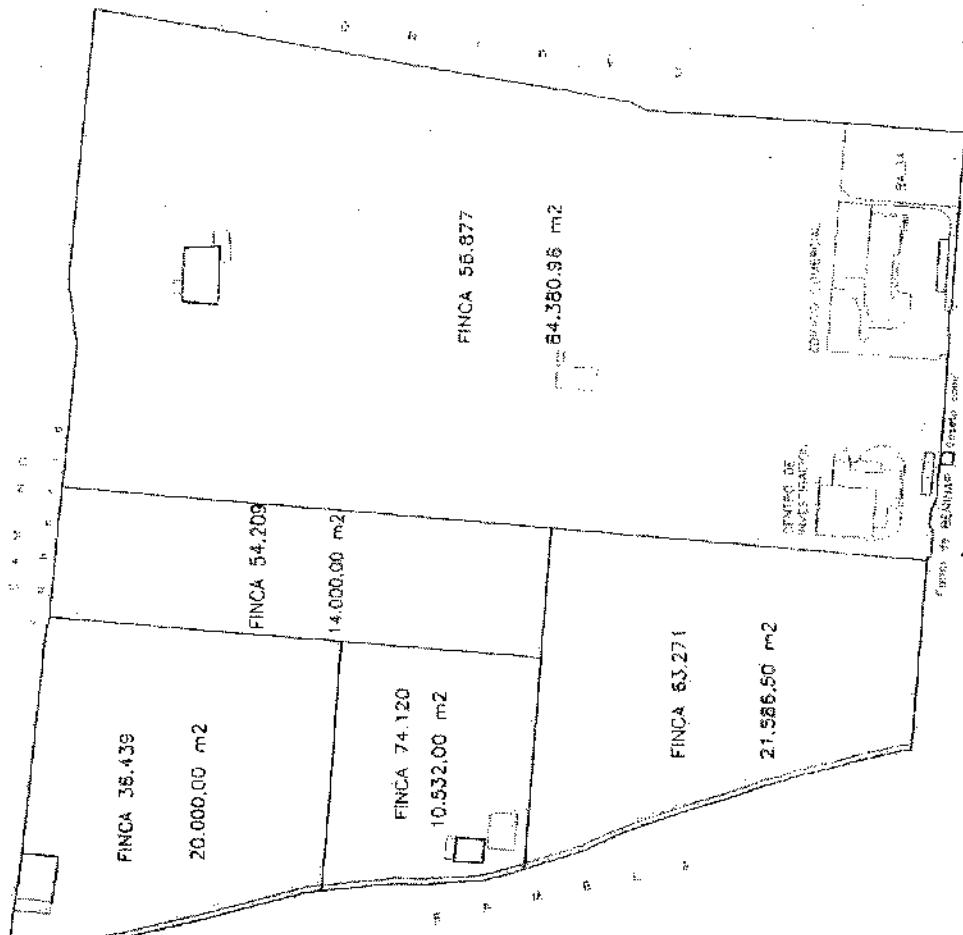


ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, SL
LA MALEZA Ó LA MANCIEGA
EL EJIDO (Almería)
1.2006
OCTUBRE 2010
150.499,946 m²

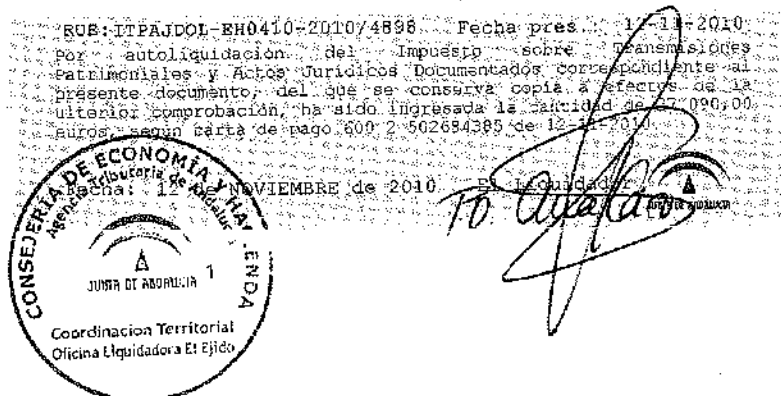
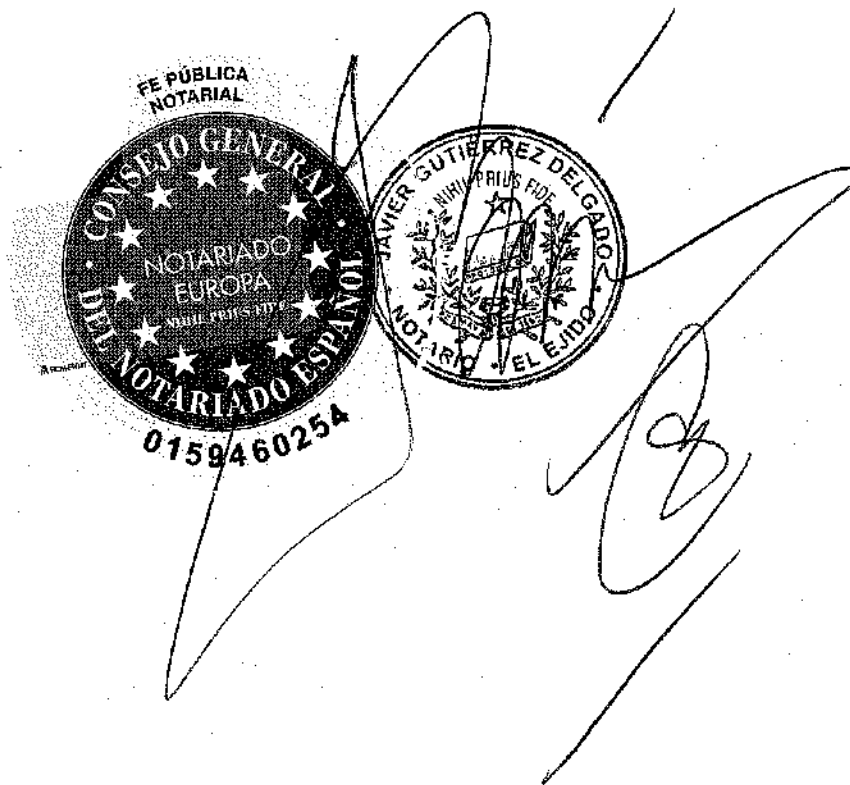


[Signature]

[Signature]
Antonio Sánchez
150.499,946 m²



ES PRIMERA COPIA DE SU ORIGINAL, y a instancia de LA MERCANTIL "ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L.", expido copia en veinticinco folios, el presente y los veinticuatro posteriores, correlativos en orden y de la misma serie . En EL EJIDO a once de noviembre de dos mil diez. DOY FE. -----



SERGIO MIGUEL VELASCO TORRES

N.I.F.: [REDACTED]

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO NUMERO UNO
C/ Miguel Angel, 6, 1º. 04700 El Ejido

En el día de hoy, previo examen y calificación favorable del presente documento, y acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo, he practicado la inscripción de DOMINIO a favor de ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L., por título de agrupación, al tomo 3053 del archivo, Libro 1936 de EL EJIDO UNO, folio 105, finca 110893 DE EL EJIDO UNO e inscripción 1ª.-

No se ha alterado la descripción registral de la finca.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales.

El Ejido a treinta de Diciembre del año mil ochocientos noventa y nueve.

EL REGISTRADOR



Nota simple: Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se extiende la presente nota para hacer constar que la finca, a la fecha de la inscripción, se encuentra gravada con las cargas y afecciones que se indican en la nota simple informativa que se acompaña.

JM. BASE: Declarada X Fiscal N° 2-2º inciso 2º D AD Ley 8/1989
N°s ARANCEL 1, 2, 3 y 4 / Minuta adjunta.

MINUTA N° **A 3052**

DORSO: ADVERTENCIA RELATIVA A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO UNO
ADVERTENCIA RELATIVA A LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco quedando informado de los siguientes extremos:

1.- La incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

- a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento son los previstos por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1 de la Ley Hipotecaria); "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" (art. 32 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". (art. 221 de la Ley Hipotecaria).
- b) "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario". (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).



2.- Los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: "la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia." (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo y art. 2.1 Orden de 23 de febrero de 1999).

3.- Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles comunicarán al Servicio Ejecutivo de Prevención de Blanqueo del Banco de España las operaciones sospechosas de estar relacionadas con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo; Ley 10/ 2010, de 28 de abril e Instrucción de la D.G.R.N. de 10 de diciembre de 1.999.

4.- Lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

5.- La política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos por la legislación vigente; pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro que ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, instalando los medios y medidas técnicas organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

6.- En caso de información registral, se prohíbe la incorporación de los datos contenidos en ésta a ficheros o bases de datos informáticos para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/1998, B.O.E. 17/02/1998).



ESCRITURA DE PODERES

Registro Mercantil de Almería

T. 946 F. 115

ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL

Presentación: 1/61/584 Folio: 98 F.P.: 03/02/2012 2039

Prot.: 2012/91/N/27/01/2012

Fecha: 03/02/2012 12:15 N.Entrada: 1/2012/678,8

Pres: CANTON PALMERO, SERAFIN

Retirado

Reintegrado

Protocolo: 91

Fecha: 27/01/2012

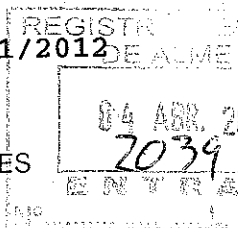
ESCRITURA PÚBLICA

DE

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES

OTORGADA POR

"ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L."



EUROPA
NOTARIO

NOTARIO
JARDO ECHEVERRÍA SORIA

C/ Constantino, 19 1º

04700 · EL EJIDO (Almería)

Tel. 950573766

Fax. 950573698

e-mail: eecheverria@correonorario.org



Registro único de expediente:
ITPAJDOL-EH0410-2012/500

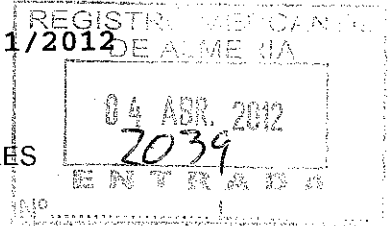
Fecha de presentación: 02-02-2012
Oficina Liquidadora de EL EJIDO



Protocolo: 91

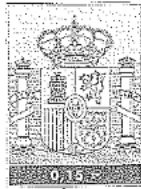
Fecha: 27/01/2012

ESCRITURA PÚBLICA
DE
ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES
OTORGADA POR
"ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L."



No usa firma
Liquidador de EL EJIDO

04/2011



AP7362813

D. Eduardo Echeverría Soria
 NOTARIO
 C/ Constantino 19, 1º A
 Tlf. 950-573-766-Fax 950-573-698
 E-mail
 eecheverria@correonotarial.org
 El Ejido (Almería)

«ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS

SOCIALES»

NÚMERO NOVENTA Y UNO.- -----

En El Ejido, mi residencia, a veintisiete de
 Enero de dos mil doce.- -----

Ante mí, **EDUARDO ECHEVERRÍA SORIA**, Notario de
 esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Andalucía. ---

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

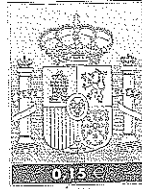
DON SERAFÍN CANTÓN PALMERO, de nacionalidad
 española, residente en España, director financiero,
 mayor de edad, [REDACTED] vecino de esta ciudad, con
 domicilio a estos efectos en camino Canal de
 Benimar - La Maleza, sin número, en Santa María del
 Águila; provisto de Documento Nacional de Identidad
 y Número de Identificación Fiscal, según me
 acredita, [REDACTED]. -----

Identifico al señor compareciente por su
 documento de identidad indicado que escaneo, y que
 no quedará unido a esta matriz, para mantener la
 privacidad de los datos que contiene. -----

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

En nombre y representación, como nuevo Secretario No Consejero de la mercantil **"ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L. Unipersonal"**, de nacionalidad española, que tiene por OBJETO SOCIAL: a) La adquisición de acciones, participaciones o valores representativos del capital social de otras sociedades, cuyo objeto social este centrado en la importación, exportación, distribución y venta de productos agrícolas, semillas de todo tipo y bienes afectos a la actividad agrícola; de igual forma, constituya su objeto social la investigación agrícola. Todo ello de acuerdo a lo establecido en la normativa correspondiente a dichas adquisiciones, con el objeto de convertirse en su accionista o socio único o mayoritario. b) La tenencia y administración de dichas acciones, participaciones o valores representativos del capital social de otras sociedades cuyo objeto social se corresponda con las anteriormente descritas. Todo ello con la salvedad de lo establecido en la Ley 35/2.003, de 4 de Noviembre, Reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, y lo que establece para las agencias de

04/2011



AP7362812

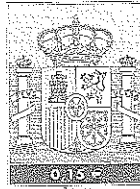
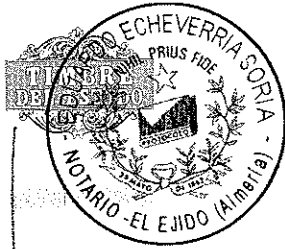
valores la Ley 24/1998 del Mercado de Valores, de 28 de Julio. Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. C) El desarrollo y promoción de sociedades mediante el asesoramiento financiero, asistencia administrativa y de apoyo a la gestión, cuyo objeto social se corresponda con el apartado a) anterior y en las que se hubiera o se pudiera llevar a cabo una inversión, mediante la adquisición de acciones, participaciones o valores representativos de su capital, d) La fabricación, distribución y venta, sea directa o como mediador, agente, distribuidor o comisionista de semillas, especies vegetales de cualquier clase, productos químicos y fertilizantes, todos ellos relacionados con la agricultura, así como todas las actividades conexas con las anteriores, tanto para la importación como para la exportación. Con domicilio en Santa María del Águila, El Ejido (Almería),

Camino Canal de Beninar-La Maleza, Sin número;
constituida en escritura autorizada por el Notario
de El Ejido, Don Miguel E. de Almansa Moreno-
Barreda, el día veintitrés de Diciembre de dos mil
cuatro, con el número 2663 de su protocolo.
Inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia
al Tomo 946, Hoja AL-25032, folio 107, inscripción
1ª. Su C.I.F. número B04505681. -----

Conforme a lo dispuesto en la Ley 10/2010 de 28
de Abril, se cumplirá con la obligación de
identificar los titulares reales, formalizando
Escritura de Declaración de la Titularidad Real,
autorizada por mí, en el día de hoy, con el número
inmediatamente posterior de mi protocolo. -----

DON SERAFÍN CANTÓN PALMERO está especialmente
facultado para este acto en virtud de las
decisiones de socio único de fecha veintiuno de
diciembre de dos mil once, según resulta del
Certificado redactado a doble columna tanto en el
idioma español como en el inglés, todo ello bajo la
responsabilidad del compareciente, que me entrega
expedido por el nuevo Secretario no Consejero, Don
Serafín Cantón Palmero, con el Visto Bueno del
Presidente, Don Prudencio Olivares Serrano, cuyas

04/2011



AP7362811

firmas considero legítimas por haber sido puestas en mi presencia, de fecha veintidós de diciembre de dos mil once. Así como, en virtud de los acuerdos de la Reunión del Consejo de Administración, de fecha veintiuno de diciembre de dos mil once, según resulta del Certificado redactado a doble columna tanto en el idioma español como en el inglés, todo ello bajo la responsabilidad del compareciente, que me entrega expedido por el Secretario no Consejero, Don Serafín Cantón Palmero, con el Visto Bueno del Presidente, Don Prudencio Olivares Serrano, cuyas firmas considero legítimas por haber sido puestas en mi presencia, de fecha veintidós de diciembre de dos mil once. Sendos certificados dejo incorporados a esta matriz para insertar en sus traslados. -----

Tiene a mi juicio según interviene, capacidad, legitimación y facultades suficientes para el otorgamiento de la presente **ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, y al efecto: -----

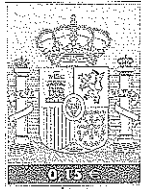
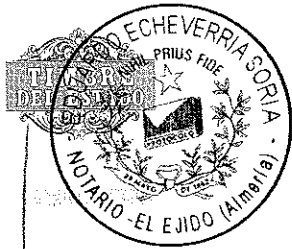
=== E X P O N E ===

A.- DON SERAFÍN CANTÓN PALMERO, en la representación que ostenta, solemniza y eleva a público los acuerdos adoptados como decisiones de socio único de fecha veintiuno de diciembre de dos mil once, entregándome certificado, redactado a doble columna tanto en el idioma español como en el inglés, todo ello bajo la responsabilidad del firmante, nuevo Secretario no Consejero, Don Serafín Cantón Palmero, con el Visto Bueno del Presidente, Don Prudencio Olivares Serrano, cuyas firmas considero legítimas por haber sido puestas en mi presencia, de fecha veintidós de diciembre de dos mil once, y que dejo incorporado a la presente matriz, y que no transcribo para evitar reiteraciones innecesarias. -----

En consecuencia, se acordó aceptar la dimisión de los miembros del Consejo de Administración, Don Henricus Theodorus Bemelmans, Don Johannes Maria Jacobus Lambalk y Don Piet Mazereeuw, y el nombramiento como nuevos Consejeros de Don Prudencio Olivares Serrabona, Don Paulus Antoon Herman Cuppen, Don Henricus Theodorus Bemelmans y Don Johannes Maria Jacobus Lambalk. -----

B.- DON SERAFÍN CANTÓN PALMERO, en la

04/2011



AP7362810

representación que ostenta, solemniza y eleva a público los acuerdos adoptados por la Reunión del Consejo de Administración de fecha veintiuno de diciembre de dos mil once, entregándome certificado, redactado a doble columna tanto en el idioma español como en el inglés, todo ello bajo la responsabilidad del firmante, Secretario no Consejero, Don Serafín Cantón Palmero, con el Visto Bueno del Presidente, Don Prudencio Olivares Serrano, cuyas firmas considero legítimas por haber sido puestas en mi presencia, de fecha veintidós de diciembre de dos mil once, y que dejo incorporado a la presente matriz, y que no trascribo para evitar reiteraciones innecesarias. -

21.12.2011

En consecuencia, se acordó designar los cargos dentro del Consejo de Administración del siguiente modo: -----

- Presidente: Don Prudencio José Olivares Serrabona. -----

- Vocal: Don Paulus Antoon Herman Cuppen. -----

- Vocal: Don Henricus Theodorus Bemelmans. ----

- Vocal: Don Johannes Maria Jacobus Lambalk. --

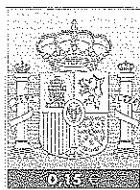
Asimismo, los Consejeros acordaron por unanimidad, designar a Don Serafín Cantón Palmero, como Secretario No Consejero del Consejo de Administración de la sociedad, quien presente en este acto, ratifica la aceptación de su cargo y declara que no tiene causas legales de incompatibilidad y en especial las de la Ley de 12/1.995 de 11 de Mayo, en relación con la cual le advierto de la prohibición de ocupar cargos a las personas declaradas incompatibles. -----

Manifiesta el compareciente, según interviene, que los miembros del Consejo de Administración salientes han aceptado expresamente el cese en sus cargos, lo cual se acredita con certificado anteriormente meritado, en el que aparecen sus firmas debidamente legitimadas y apostilladas, todo ello a efectos de inscripción en el Registro Mercantil correspondiente. -----

Inscripción parcial: Se solicita la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil y, al mismo tiempo y sin perjuicios de ello, se presta conformidad a que dicha inscripción sea parcial, de

AP7362809

04/2011



acuerdo con lo previsto en el artículo 63 de
Reglamento del Registro Mercantil. -----

**PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EN EL REGISTRO
MERCANTIL (ARTÍCULO 196 Y 249.3 DEL REGLAMENTO
NOTARIAL) .-** -----

El compareciente RENUNCIA, de modo formal y
expreso, a la comunicación telemática del contenido
de la presente escritura a través del Sistema de
Información central (SIC) del Consejo General del
Notariado, debidamente conectado con el Sistema de
Información corporativo del Colegio de
Registradores de la Propiedad y Mercantiles de
España. -----

**LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER
PERSONAL:** De acuerdo con lo establecido en la Ley
Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, en el Real
Decreto 994/1.999, de 11 de Junio y en la Orden del
Ministerio de Justicia 484/2.003 de 19 de Febrero
(B.O.E. nº56, de 6 de Marzo) y disposiciones
complementarias y concordantes, el compareciente

queda informado y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. La identidad del responsable es la del Notario autorizante, que figura al principio de la escritura, y de la dirección de la notaria, la que figura en la carpeta que contiene las copias que se expidan en la misma. -----

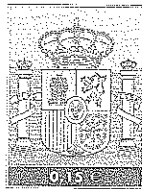
Hago las reservas y advertencias legales y fiscales. -----

Asimismo advierto, acerca de la obligatoriedad de inscripción de este instrumento en el Registro Mercantil correspondiente, de conformidad con el artículo 82 del R.R.M. -----

=====OTORGAMIENTO=====

Informo al compareciente, del derecho que le asiste, de acuerdo con lo establecido por el artículo ciento noventa y tres del reglamento notarial a leer por sí el presente instrumento

04/2011



AP7362808

público, y una vez enterados de ello renuncia a ejercer este derecho. -----

En su consecuencia, yo, el notario, le leo el contenido integro de este instrumento público. Manifiesta expresamente su consentimiento y, en prueba de su conformidad lo firma, conmigo, que de haberle identificado a través de los documentos reseñados en la comparecencia, y en todo cuanto sea pertinente, de todo lo demás contenido en el presente documento público extendido en seis folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los cinco posteriores correlativos en orden, de la misma serie, yo el Notario, Doy fe.

Está la firma del compareciente. -----

Signado. EDUARDO ECHEVERRÍA SORIA. Rubricado y sellado. -----

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4, Nº 8ª
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. TOTAL: 134'83€ (Impuestos excluidos)

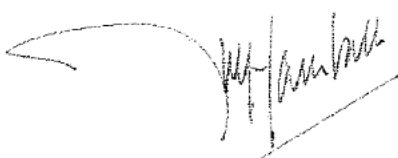
DOCUMENTOS UNIDOS: -----

**CERTIFICATION OF THE MINUTES
OF THE DECISIONS OF THE SOLE
SHAREHOLDER OF THE COMPANY
"ENZA ZADEN SPAIN HOLDING,
SOCIEDAD LIMITADA
UNIPERSONAL"**

Mr. SERAFÍN CANTÓN PALMERO, of Spanish nationality, of legal age, with domicile at Canal de Benimar - La Maleza s/n, Santa María del Águila (El Ejido, Almería), holder of Spanish Identification Number [REDACTED], in his capacity as Secretary-non Corporate Officer (*Secretario No Consejero*) of the Board of Directors of the company **ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL**, with registered office at Santa María del Águila - El Ejido (Almería), Camino Canal de Benimar - La Maleza s/n., and tax identification code B-04505681

CERTIFIES

That, in El Ejido, at 11:00 a.m. of December the 21st of 2011, at the registered office of the company, the Sole Shareholder of the company, represented in this act by one of its Statutory Directors, Mr. Henricus Theodorus Bemelmans, according to Sections 15 and 178 of the Corporate Enterprises Act, took the following **DECISIONS**, which are literally transcribed in the Book of Minutes as follows:

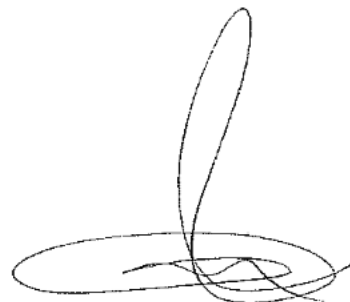


**CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE
CONSIGNACIÓN DE LAS
DECISIONES DEL SOCIO ÚNICO DE
LA SOCIEDAD "ENZA ZADEN SPAIN
HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA
UNIPERSONAL"**

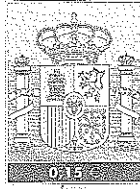
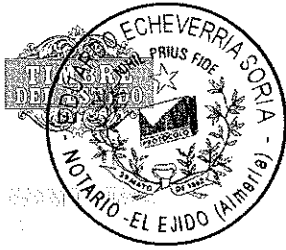
Don SERAFÍN CANTÓN PALMERO de nacionalidad española, mayor de edad, domiciliado en Canal de Benimar - La Maleza s/n, Santa María del Águila (El Ejido, Almería), con D.N.I. número [REDACTED] en su calidad de Secretario No Consejero del Consejo de Administración de la compañía mercantil denominada **ENZA ZADEN ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL** con domicilio social en Santa María del Águila - El Ejido (Almería), Camino Canal de Benimar - La Maleza s/n., y con C.I.F. número B-04505681

CERTIFICA *Certificada*
22/12/2011

Que, en El Ejido, siendo las 11:00 horas del día 21 de diciembre de 2011, en el domicilio social, se encuentra presente el Socio Único, representado en ese acto por uno de sus administradores, Don Henricus Theodorus Bemelmans, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 15 y 178 de la Ley de Sociedades de Capital, adoptó las siguientes **DECISIONES**, que se encuentran transcritas literalmente en el Libro de Actas como sigue:



04/2011



AP7362807

FIRST.- RESIGNATION AND APPOINTMENT OF MEMBERS TO THE BOARD OF DIRECTORS. IMPLEMENTATION OF INTERNAL MANAGEMENT POLICY OF THE NEW CORPORATE GOVERNANCE BODY.

The Sole Shareholder agrees to accept the resignation of the members of the Board of Directors of the company, Mr. Henricus Theodorus Bemelmans, Mr. Johannes Maria Jacobus Lambalk and Mr. Piet Mazereeuw, thanking them expressly and sincerely for the great work performed and for their services rendered to the company.

Mr. Henricus Theodorus Bemelmans, Mr. Johannes Maria Jacobus Lambalk and Mr. Piet Mazereeuw, who are present at this meeting, ratify their resignation and, for that purpose, will sign the Minutes of this agreement, to facilitate its registration.

On the other hand, it is agreed that new Directors are appointed. Mr. Prudencio Olivares Serrabona, Mr. Paulus Antoon Herman Cuppen, Mr. Henricus Theodorus Bemelmans and Mr. Johannes Maria Jacobus Lambalk, are appointed as new Directors, for an unlimited period of time.

In accordance with the provisions of Section 38 of the Mercantile Registry Regulations, the personal data of the individuals appointed is given below:

PRIMERO.- CESE Y NOMBRAMIENTO DE MIEMBROS DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN. IMPLEMENTACIÓN DE REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO INTERNO DEL NUEVO ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.

El Socio Único decide aceptar la dimisión de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad. Don Henricus Theodorus Bemelmans, Don Johannes Maria Jacobus Lambalk y Don Piet Mazereeuw, agradeciéndoles, de forma expresa y sincera, la gran labor realizada y los servicios prestados a la Compañía.

Don Henricus Theodorus Bemelmans, Don Johannes Maria Jacobus Lambalk, Don Piet Mazereeuw, presentes en esta reunión, ratifican su dimisión y, a tal efecto, firmarán el Acta de este acuerdo, con objeto de facilitar la inscripción registral del mismo.

De igual forma, se acuerda designar como nuevos Consejeros a Don Prudencio Olivares Serrabona, Don Paulus Antoon Herman Cuppen, Don Henricus Theodorus Bemelmans y Don Johannes Maria Jacobus Lambalk, por tiempo indefinido.

De acuerdo con lo señalado por el artículo 38 del Reglamento del Registro Mercantil, los datos de constancia de identidad de las personas físicas son los siguientes:

Name and surnames: Prudencio José
Olivares Serrabona
Marital status: married
Age: of legal age
Nationality: Spanish
Address: Canal de Benimar – La
Maleza s/n, Santa María del Águila (El
Ejido, Almería)
National Identity Number (D.N.I./N.I.F.):
[REDACTED]

Mr. Olivares Serrabona, present at this meeting, accepts the appointment, expressly and truthfully stating that he is not affected by any legal incompatibility with the company.

Name and surnames: Paulus Antoon
Herman Cuppen
Marital status: single
Age: of legal age
Nationality: Dutch
Address: Canal de Benimar – La
Maleza s/n, Santa María del Águila (El
Ejido, Almería)
Passport of his nationality, in force
number NY997PB24
Foreign Identification Number (N.I.E.):
[REDACTED]

Mr. Cuppen, present at this meeting, accepts the appointment, expressly and truthfully stating that he is not affected by any legal incompatibility with the company.

Name and surnames: Henricus
Theodorus Bemelmans
Marital status: married

1 Nombre y Apellidos: Prudencio José
Olivares Serrabona
Estado Civil: casado
Edad: Mayor de edad
Nacionalidad: Española
Domicilio: Canal de Benimar – La
Maleza s/n, Santa María del Águila (El
Ejido, Almería)
D.N.I./N.I.F.: [REDACTED]

El Sr. Olivares Serrabona, presente en esta reunión, acepta expresamente el nombramiento manifestando, de forma expresa y veraz, que no se encuentra incurso en causa legal de incompatibilidad.

2 Nombre y Apellidos: Paulus Antoon
Herman Cuppen
Estado Civil: soltero
Edad: Mayor de edad
Nacionalidad: Holandesa
Domicilio: Canal de Benimar – La
Maleza s/n, Santa María del Águila (El
Ejido, Almería)
Pasaporte vigente de su país número:
NY997PB24
N.I.E.: [REDACTED]

El Sr. Cuppen, presente en esta reunión, acepta expresamente el nombramiento manifestando, de forma expresa y veraz, que no se encuentra incurso en causa legal de incompatibilidad.

3 Nombre y Apellidos: Henricus
Theodorus Bemelmans
Estado Civil: casado

04/2011



AP7362806

Age: of legal age
 Nationality: Dutch
 Address: Adm. Helfrichlaan 17, 2243
 AG Wassenaar (The Netherlands)
 Passport of his nationality, in force
 number NPR741C09
 Foreign Identification Number (N.I.E.):
 [REDACTED]

Mr. Bemelmans, present at this meeting,
 accepts the appointment, expressly and
 truthfully stating that he is not affected
 by any legal incompatibility with the
 company.

Name and surnames: Johannes
 Jacobus Maria Lambalk
 Marital status: married
 Age: of legal age
 Nationality: Dutch
 Address: Rijperweg 118, 1462 Midden
 Beemster (The Netherlands)
 Passport of his nationality, in force
 number 191409807
 Foreign Identification Number (N.I.E.):
 [REDACTED]

Mr. Lambalk, present at this meeting,
 accepts the appointment, expressly and
 truthfully stating that he is not affected
 by any legal incompatibility with the
 company.

Mr. Prudencio Olivares Serrabona, Mr.
 Paulus Antoon Herman Cuppen, Mr.
 Henricus Theodorus Bemelmans and
 Mr. Johannes Maria Jacobus Lambalk in
 this act, unanimously approve the
 Internal Management Policy, which
 drafted in English, is attached hereto as

Edad: Mayor de edad
 Nacionalidad: Holandesa
 Domicilio: Adm. Helfrichlaan 17, 2243
 AG Wassenaar (Países Bajos)
 Pasaporte vigente de su país número
 NPR741C09
 N.I.E.: [REDACTED]

El Sr. Bemelmans, presente en esta
 reunión, acepta expresamente el
 nombramiento manifestando, de forma
 expresa y veraz, que no se encuentra
 incurso en causa legal de
 incompatibilidad.

Nombre y Apellidos: Johannes Maria
 Jacobus Lambalk
 Estado Civil: casado
 Edad: Mayor de edad
 Nacionalidad: Holandesa
 Domicilio: Rijperweg 118, 1462 Midden
 Beemster (The Netherlands)
 Pasaporte vigente de su país número
 191409807
 N.I.E.: [REDACTED]

El Sr. Lambalk, presente en esta
 reunión, acepta expresamente el
 nombramiento manifestando, de forma
 expresa y veraz, que no se encuentra
 incurso en causa legal de
 incompatibilidad.

Don Prudencio Olivares Serrabona, Don
 Paulus Antoon Herman Cuppen, Don
 Henricus Theodorus Bemelmans y Don
 Johannes Maria Jacobus Lambalk, en
 este acto, aprueban por unanimidad el
 Reglamento de Funcionamiento Interno

Conte 102

Annex I. They oblige themselves to act in accordance with the dispositions therein stated and accepting them as duties and obligations inherent to their new charges. The Sole Shareholder, in this act, acknowledges it and its content and gives its acceptance to it without reserves.

THIRD.- DELEGATION OF FACULTIES.

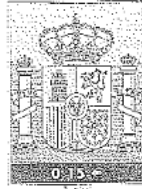
The Sole Shareholder agrees to empower Mr. Serafin Cantón Palmero, with National Identity Number (D.N./N.I.F.) [REDACTED] and address for these purposes at Santa María del Águila - El Ejido (Almería), Camino Canal de Benimar - La Maleza s/n, so that he, acting on behalf of ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L. UNIPERSONAL, and where necessary, may appear before any Notary Public of his choice to execute in a public instrument the company resolutions adopted and recorded in these minutes, as well as execute and sign such public or private documents as may be deemed necessary in relation to those agreements, ratifying, correcting and clarifying them, requesting and withdrawing any documents and public deeds deemed necessary, as well as copies thereof, up to entering the documents in the relevant public registries, including the Companies House, if necessary.

que se adjunta, redactado en inglés, a este Acta como Anexo I y se obligan a actuar conforme a las disposiciones del mismo, aceptándolas como deberes y obligaciones inherentes a sus nuevos cargos. El Socio Único, en este acto, toma conocimiento del mismo y de su contenido, y lo acepta sin reservas.

TERCERO.- DELEGACIÓN DE FACULTADES.

El Socio Único acuerda delegar en Don Serafin Cantón Palmero D.N./N.I.F. [REDACTED] domicilio a estos efectos en Santa María del Águila - El Ejido (Almería), Camino Canal de Benimar - La Maleza s/n, para que, actuando en nombre y representación de la entidad ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L. UNIPERSONAL, y cuando fuera preciso, comparezca ante el Notario de su elección, y eleve a público los acuerdos sociales contenidos en la presente Acta y, a tal efecto, recoja en dicha escritura las manifestaciones que, en su caso, sean necesarias o requeridas legalmente y, en tal sentido, firme y suscriba cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes, incluso de rectificación, subsanación o aclaración, hasta dejar debidamente formalizados dichos acuerdos e inscritos en el Registro Mercantil, si fuera preciso, solicitando y retirando, en su caso, los documentos y escrituras públicas, incluso parciales, de los anteriores acuerdos, que estime convenientes.

04/2011



AP7362805

The Minutes are approved at the end of the meeting, and signed, as a signal of acceptance by Mr. Henricus Theodorus Bemelmans, as representative of the Sole Shareholder, by Mr. Henricus Theodorus Bemelmans, Mr. Johannes Maria Jacobus Lambalk and Mr. Piet Mazereeuw, as outgoing Directors, and by Mr. Prudencio Olivares Serrabona, Mr. Paulus Antoon Herman Cuppen, Mr. Henricus Theodorus Bemelmans and Mr. Johannes Maria Jacobus Lambalk, as incoming Directors.

In witness whereof and for such effects as may be requisite, I issue this certificate in accordance with the provisions of Section 174 of the Mercantile Registry Regulations in relation to Section 15 of the Spanish Corporate Enterprises Act, with the signatures of the outgoing directors, in El Ejido, on December the 22nd of 2011.

SERAFÍN CANTÓN PALMERO
Secretary-non Corporate Officer
(Secretario No Consejero)

PRUDENCIO OLIVARES
SERRABONA
Approval President

El acta es aprobada al final de la reunión, y firmada en señal de conformidad por Don Henricus Theodorus Bemelmans, como representante del Socio Único, por Don Henricus Theodorus Bemelmans, Don Johannes Maria Jacobus Lambalk y Don Piet Mazereeuw, como Administradores salientes y por Don Prudencio Olivares Serrabona, Don Paulus Antoon Herman Cuppen, Don Henricus Theodorus Bemelmans y Don Johannes Maria Jacobus Lambalk, como Administradores entrantes.

Y, para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento del Registro Mercantil en relación con el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, en la que constan las firmas de los administradores salientes, en El Ejido, a 22 de Diciembre de 2011.

SERAFÍN CANTÓN PALMERO
Secretario No Consejero

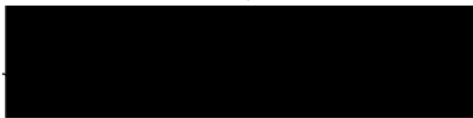
PRUDENCIO OLIVARES
SERRABONA
VºBº Presidente

THE OUTGOING DIRECTORS



HENRICUS THEODORUS
BEMELMANS

PIET MAZEREUW



JOHANNES MARIA JACOBUS
LAMBALK



LOS ADMINISTRADORES

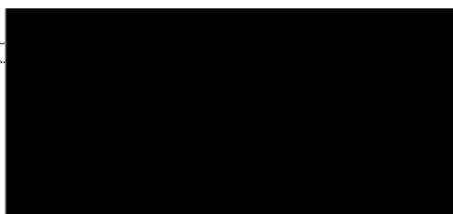


HENRICUS THEODORUS
BEMELMANS

PIET MAZEREUW



JOHANNES MARIA JACOBUS
LAMBALK



AP7362804

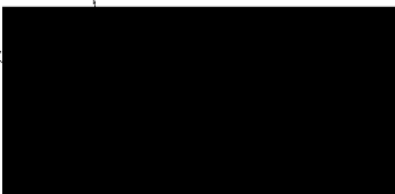
04/2011



ANNEX 1

DECISIONS OF THE BOARD WHICH ARE SUBJECT TO THE APPROVAL OF THE APPOINTED ENZA CORPORATE BOARD MEMBER:

- (a) The engagement in any borrowings, credit agreements with banks or other credit institutions;
- (b) the execution of any corporate guaranty;
- (c) the entering into, or changing the terms of employment of any employee of the Company, whereby compensation is granted, including pension benefit plans, which exceeds substantially the annually adopted budgets.
- (d) settle or compromise any claim, arbitration or litigation against the Company with a liability or benefit to the Company in excess of the maximum amount stipulated in the Enza claim policy.
- (e) approve transactions that substantially exceed the annually approved operational and capital budgets.





Seen for legalization of the signatures of:

Mr. Henricus Theodorus **Bemelmans**, born in Roermond, the Netherlands, on the twenty-sixth day of March nineteenhundred sixty-four, passport number:

NXLJ29HK8, expiration date the second day of March two thousand sixteen;

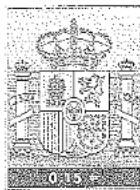
Mr. Piet **Mazereeuw**, born in Enkhuizen, the Netherlands on the fourteenth day of December nineteenhundred thirty-four, passport number: BN5P81R84, expiration date the twenty-ninth day of October two thousand fourteen;

Mr. Johannes Jacobus Maria **Lambalk**, born in Amsterdam, the Netherlands, on the twenty-third day of June nineteenhundred sixty, passport number: NU7J8R4D9, expiration date the twenty-ninth day of May two thousand and twelve,

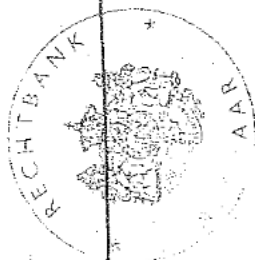
by me Corien Elise Jonker LL.M, civil-law notary, with the official seat at Hoorn, the Netherlands, on this twenty-seventh day of December twothousand eleven.



04/2011



AP7362803



APOSTILLE
(Convention de la Haye de 5 octobre 1961)

1. Country: THE NETHERLANDS

This public document 27-12-2011

2. has been signed by
mr. C.E. Jonker
3. acting in the capacity of notary public at
Hoom
4. bears the seal of
mr. Corien E. Jonker

Certified

5. at Alkmaar
6. the 28-12-2011
7. by the registrar of the court Alkmaar
8. no. 11 692
9. Stamp
10. Signed by:
R.M. Remmerswaal



CERTIFICATION OF THE MINUTES
OF THE MEETING OF THE BOARD
OF DIRECTORS OF THE COMPANY
ENZA ZADEN SPAIN HOLDING,
SOCIEDAD LIMITADA
UNIPERSONAL OF DECEMBER THE
21st OF 2011

Mr. SERAFÍN CANTÓN PALMERO, as
Secretary-non Corporate Officer
(*Secretario No Consejero*) of the Board
of Directors of the company ENZA
ZADEN SPAIN HOLDING, SOCIEDAD
LIMITADA UNIPERSONAL, with
registered office, located in El Ejido El
Ejido (Almería), Canal de Benimar – La
Maleza s/n, Santa María del Águila, y
Tax identification Number B-04505681,

CERTIFIES

That, at the registered office, in El Ejido
El Ejido (Almería), Canal de Benimar –
La Maleza s/n, Santa María del Águila,
at 11:30 a.m. of the 21st December of
2011, the Board of Directors of the
company ENZA ZADEN SPAIN
HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA
UNIPERSONAL met, with the
attendance of all its members, acting
personally, and who are listed below:

- Mr. Prudencio Olivares Serrano
- Mr. Paulus Antoon Herman
Cuppen
- Mr. Henricus Theodorus
Bemelmans
- Mr. Johannes Maria Jacobus
Lambalk

CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA
REUNIÓN DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
ENZA ZADEN SPAIN HOLDING,
SOCIEDAD LIMITADA
UNIPERSONAL DE 21 DE
DICIEMBRE DE 2011

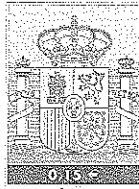
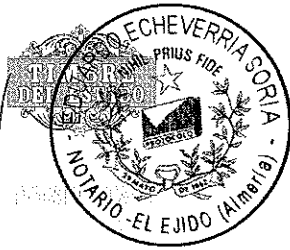
Don SERAFÍN CANTÓN PALMERO,
en su calidad de Secretario No
Consejero del Consejo de
Administración de la entidad ENZA
ZADEN SPAIN HOLDING, S.L.
UNIPERSONAL, con domicilio social,
sito en Santa María del Águila – El
Ejido (Almería), Camino Canal de
Benimar – La Maleza s/n., y C.I.F.
número B-04505681,

CERTIFICA

Que, en el domicilio social, sito en El
Ejido (Almería), Canal de Benimar – La
Maleza s/n, Santa María del Águila, y
siendo las 11:30 horas del día 21 de
diciembre de 2011, se reunió el
Consejo de Administración de la
entidad mercantil ENZA ZADEN SPAIN
HOLDING, SOCIEDAD LIMITADA
UNIPERSONAL, con asistencia de
todos sus miembros, que actuaron
personalmente, y que seguidamente se
indican:

- Don Prudencio Olivares Serrano
- Don Paulus Antoon Herman
Cuppen
- Don Henricus Theodorus
Bemelmans
- Don Johannes Maria Jacobus
Lambalk

04/2011



AP7362802

With the presence of all its members, the Board of Directors was validly formed, with the previous approval of the following Agenda:

First: Designation of Officers to the Board of Directors.

Second: A.O.B.

Third: Bestowal of powers.

Fourth: Drafting, reading and, where appropriate, approval of the Minutes of the meeting.

All the members of the Board of Directors were present at the meeting, and as a proof they signed under their respective names.

- Mr. Prudencio Olivares Serrano, attending in person.

Signature: Illegible

- Mr. Paulus Antoon Herman Cuppen, attending in person.

Signature: Illegible

- Mr. Henricus Theodorus Bemelmans, attending in person.

Signature: Illegible

- Mr. Johannes Maria Jacobus Lambalk.

Signature: Illegible

Also present was Mr. Serafín Cantón Palmero, who attended personally, and who also signed under his respective name:

- Don Serafín Cantón Palmero

Signature: Illegible

Estando presentes en la reunión la totalidad de sus miembros, el Consejo quedó válidamente constituido, previa aceptación del siguiente Orden del Día:

Primero: Designación de cargos dentro del Consejo de Administración.

Segundo: Ruegos y preguntas.

Tercero: Delegación de facultades.

Cuarto: Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta de la reunión.

Asistieron a la reunión todos los miembros del Consejo de Administración que se relacionan a continuación, y así lo firmaron bajo su nombre respectivo:

- Don Prudencio Olivares Serrano, quien asistió personalmente.

Firma: Illegible

- Don Paulus Antoon Herman Cuppen, quien asistió personalmente.

Firma: Illegible

- Don Henricus Theodorus Bemelmans, quien asistió personalmente.

Firma: Illegible

- Don Johannes Maria Jacobus Lambalk

Firma: Illegible

También estuvo presente Don Serafín Cantón Palmero, que asistió personalmente, y que también firmó bajo su nombre respectivo:

- Don Serafín Cantón Palmero

Firma: Illegible

The Directors agreed, unanimously, to appoint Mr. Prudencio Olivares Serrano as President of this meeting, and Mr. Serafin Cantón Palmero as Secretary.

The President declared the Board to be validly formed, without any protest or reservations from anyone present.

None of the attenders wished to start a discussion nor ask for their intervention or opposition to be stated in the Minutes, and accordingly the Board of Directors adopted the following

RESOLUTIONS

First: Designation of Officers to the Board of Directors.

The Directors agreed, unanimously, to appoint as officers of the Board of Directors the following:

- President: Mr. Prudencio José Olivares Serrabona
- Director: Mr. Paulus Antoon Herman Cuppen
- Director: Mr. Henricus Theodorus Bemelmans.
- Director: Mr. Johannes Maria Jacobus Lambalk

The Directors also agreed, unanimously to appoint Mr. Serafin Cantón Palmero, as as Secretary-non Corporate Officer (*Secretario No Consejero*) of the Board of Directors of the company, with voice but without vote, to exercise those functions that are inherent to the post, according to the Law and the Articles of Association of the company.

Los Consejeros acordaron, por unanimidad, designar como Presidente de esta reunión a Don Prudencio Olivares Serrano, y como Secretario a Don Serafin Cantón Palmero.

Por el Presidente se declaró la válida constitución del Consejo, sin que ningún asistente presentara protesta o reserva alguna.

No deseando los asistentes iniciar debate ni solicitar constancia en Acta de intervención u oposición alguna, el Consejo de Administración adoptó los siguientes,

ACUERDOS

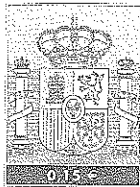
Primero: Designación de **cargos** dentro del Consejo de Administración.

Los Consejeros acordaron, por unanimidad, proceder a la designación de cargos dentro del Consejo de Administración del siguiente modo:

- Presidente: Don Prudencio José Olivares Serrabona
- Vocal: Don Paulus Antoon Herman Cuppen
- Vocal: Don Henricus Theodorus Bemelmans.
- Vocal: Don Johannes Maria Jacobus Lambalk

Los Consejeros acordaron por unanimidad, asimismo, designar a Don **Serafin Cantón Palmero** como **Secretario No Consejero** del Consejo de Administración de la sociedad, con voz pero sin voto, para que ejerza aquellas funciones que le son propias, conforme a la Ley y los Estatutos Sociales.

04/2011



AP7362801

All the appointed persons, present at the meeting, expressly accepted these appointments expressly and truthfully stating that they are in no legal clash of interests with the company.

Their personal identity information, in accordance with the provisions of Section 38 of the Mercantile Registry Regulations, are already registered at the Companies House of Almería, and is deemed entirely reproduced herein for these purposes.

As for Mr. Serafin Cantón Palmero's personal identity information, it is the following:

Name and surnames: Serafin Cantón Palmero
 Marital status: married
 Age: of legal age
 Nationality: Spanish
 Address: Canal de Benimar – La Maleza s/n, Santa María del Águila (El Ejido, Almería)
 National Identity Number (D.N.I./N.I.F.): 27.520.412-S

Second: A.O.B.

There were no questions.

Third: Bestowal of powers.

The Board of Directors agreed, unanimously, to empower Mr. Serafin Cantón Palmero, with address for these purposes at Santa María del Águila – El Ejido (Almería), Camino Canal de Benimar – La Maleza s/n, so that he, acting on behalf of ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L. UNIPERSONAL, and where necessary, may appear before any Notary Public of

Todos los designados, estando presentes en la reunión, aceptaron expresamente su nombramiento, manifestando de forma expresa y veraz que no se encuentran incursos en causa legal de incompatibilidad

Las circunstancias de identidad que requiere el artículo 38 del Reglamento del Registro Mercantil son las declaradas y que constan en el Registro Mercantil de Almería, que se dan por íntegramente reproducidas a estos efectos.

En cuanto a las de Don Serafin Cantón Palmero, son las siguientes:

Nombre y Apellidos: Serafin Cantón Palmero
 Estado Civil: casado
 Edad: Mayor de edad
 Nacionalidad: Española
 Domicilio: Canal de Benimar – La Maleza s/n, Santa María del Águila (El Ejido, Almería)
 D.N.I./N.I.F.: 27.520.412-S

Segundo: Ruegos y preguntas.

No se formuló pregunta alguna.

Tercero: Delegación de facultades.

El Consejo de Administración acordó, por unanimidad, acuerda delegar en Don Serafin Cantón Palmero, con domicilio a estos efectos en Santa María del Águila – El Ejido (Almería), Camino Canal de Benimar – La Maleza s/n, para que, actuando en nombre y representación de la entidad ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L. UNIPERSONAL, y cuando fuera

his choice to execute in a public instrument the company resolutions adopted and recorded in these minutes, as well as execute and sign such public or private documents as may be deemed necessary in relation to those agreements, ratifying, correcting and clarifying them, requesting and withdrawing any documents and public deeds deemed necessary, as well as copies thereof, up to entering the documents in the relevant public registries, including the Companies House, if necessary.

Fourth: Drafting, reading and, where appropriate, approval of the Minutes of the meeting.

Since there were no other points to discuss, and after the drafting of these Minutes by the Secretary, the Board of Directors agreed, unanimously, to approve them, being signed by the Secretary with the approval of the President, as well as, as evidence of their consent, by any other present who wished to do so.

In witness whereof and for any relevant legal effects, I issue this certification in El Ejido, this day of December the 22nd of 2011.

preciso, comparezca ante el Notario de su elección, y eleve a público los acuerdos sociales contenidos en la presente Acta y, a tal efecto, recoja en dicha escritura las manifestaciones que, en su caso, sean necesarias o requeridas legalmente y, en tal sentido, firme y suscriba cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o convenientes, incluso de rectificación, subsanación o aclaración hasta dejar debidamente formalizados dichos acuerdos e inscritos en el Registro Mercantil, si fuera preciso, solicitando y retirando, en su caso, los documentos y escrituras públicas, incluso parciales, de los anteriores acuerdos, que estime convenientes.

Cuarto: Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta de la Reunión.

No habiendo más asuntos que tratar y previa su redacción por el Secretario, el propio Consejo de Administración aprobó, por unanimidad, la presente Acta, firmándola a continuación el Secretario No Consejero con el Visto Bueno del Presidente así como, en prueba de conformidad, los asistentes que desearon hacerlo.

Y para que conste y a los efectos jurídicos que proceda, expido la presente certificación, en El Ejido, a 22 de diciembre de 2011.

04/2011



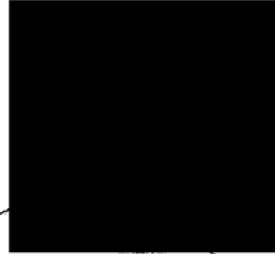
AP7362800



Serafin Cantón Palmero
Secretary-non Corporate Officer
(Secretario No Consejero)



Prudencio Olivares Serrano
Approval President

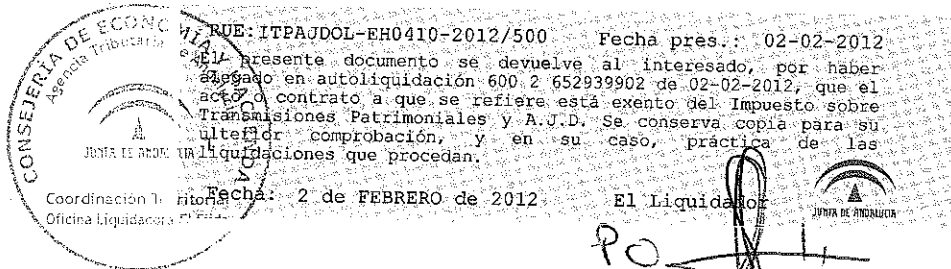


Serafin Cantón Palmero
Secretario No Consejero



Don Prudencio Olivares Serrano
VºBº Presidente

ES COPIA DE SU ORIGINAL, y a instancia de LA MERCANTIL "ENZA ZADEN SPAIN HOLDING, S.L.", expido copia en catorce folios, el presente y los trece posteriores, correlativos en orden y de la misma serie. En EL EJIDO a, treinta de enero de dos mil doce. DOY FE.-



Registro Mercantil de Almería
PADRE LUQUE, S/N. - 04001 ALMERIA

ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL U

DOCUMENTO: 1/2012/2.039,0 **ASIENTO:** 61/584 **DE FECHA:** 03/02/2012

Gustavo Adolfo Moya Mir, Registrador Mercantil de Almería, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, he procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 946

LIBRO : 0

FOLIO : 115

HOJA : AL-25032

INSCRIP.: 7

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.V.A.): 239,64 Euros (39.873 Pts.) **FACTURA:** M/2012/2184
ALMERIA, 23 de Abril de 2012

EL REGISTRADOR



R.D. 1612/2011: Base S/C Nº Arancel: 13.a.1, 2.1, 21.a, 21.b, 23.1, 24.1, 24.2, 25.c.E. Honorarios: 239,64

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
- 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

La letra "U" escrita a bolígrafo en la denominación es **VÁLIDO** y queda salvado, Almería, fecha up-supra



Fdo.: Gustavo Adolfo Moya Mir

100

100



Oficina Liquidadora de EL EJIDO



EL EJIDO

Espacio reservado para la etiqueta identificativa

FECHA EVENGO	02	DÍA 27	MES 01	AÑO 2012
-----------------	----	--------	--------	----------

OS00	04	CONCEPTO	O.SOC. NO SUJETAS
------	----	----------	-------------------

01 6002652939902

N.I.F.		APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		F. NACIMIENTO		IND. MINUSVALÍA		% PARTICIPACIÓN		Nº SUJ. PAS.	
05	B04505681	08	ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L	15		89		81	100.00	82	1

A LOS EFECTOS DE NOTIFICACIÓN		DOMICILIO FISCAL	168	☒	OTRO DOMICILIO	169	☐	TIPO VÍA	NOMBRE VÍA PÚBLICA
07	CM	08	CANAL DE BENIMAR-LA MALEZA						

TIPO Nº	Nº / KM	CALIFICADOR	BLOQ.	PORTAL	ESC.	PLTA./PISO	PTA./LETRA	COMPLEMENTO
176	S/N 09	188	10	177	11	12	13	189

PROVINCIA		MUNICIPIO		LOCALIDAD		CÓD. POSTAL		TELÉFONO	
17	ALMERIA	18	EJIDO (EL)	178	EJIDO (EL)	18	04710	14	

PRESENTADOR (C)

SUJETO PASIVO				N.I.F.		APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL	
SI	166		NO	187	X	32	33 CANTON PALMERO. SERAFIN

TRANSMITENTE (B)	N.I.F.		APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL				% PARTIC.		Nº TRANSMIT.		TELÉFONO		TIPO VÍA							
	19		20					83		84		28		21						
	NOMBRE VÍA PÚBLICA				TIPO Nº		Nº / KM		CALIFICADOR		BLOQ.		PORTAL		ESC.		PLTA./PISO		PTA./LETRA	
	22					250		23		262		24		251		25		26		27
	COMPLEMENTO		PROVINCIA		MUNICIPIO				LOCALIDAD				CÓD. POSTAL							
283		30		29					282					34						

DESCRIPCIÓN DEL BIEN, OPERACIÓN O ACTO (D)	PÚBLICO		47 EJIDERRERIA SORIA EDUARDO		48 EJIDO (EL)		49 ALMERIA	
	45 X	Nº PROTOCOLO		EJERCICIO	BIS	AUTORIDAD ORDENANTE		
	DOCUMENTO	50 91	150	2012	100	162		
	PRIVADO	LIBRO REGISTRO		FECHA		Nº EXPEDIENTE		
46	160			161			FECHA	
							163	164
TIPO BIEN	87 O	% ADQUISICIÓN	804	VALOR DECLARADO REG. INSCRIPCIÓN	56			
VALOR CATASTRAL	85			88 EJIDO (EL)2				
DESCRIPC. DEL BIEN, OPERAC. O ACTO			FINCA REGISTRAL	88				
57 CESE Y NOMBRAMIENTO ADMINISTRADOR								
REFERENCIA CATASTRAL	55							
PROVINCIA	59 ALMERIA							
MUNICIPIO	58 EJIDO (EL)							
LOCALIDAD	352							
VÍA PÚBLICA	60							
		Nº / KM 81						

LIQUIDACIÓN (E)

TOTAL VALORES DECLARADOS		62	
SUJETO SIN INGRESO		63	
NO SUJETO		64	☒
FUNDAMENTO DE LA EXENCIÓN O BENEFICIO FISCAL			
65		EXENTO	
NUM. LIQUIDACIÓN CAUCIONAL		500	
IMP. LIQUIDACIÓN CAUCIONAL		501	
AUT. COMPLEMENTARIA / RECTIFICACIÓN / SUSTITUTIVA		66	
Nº PRIMERA LIQUIDACIÓN		67	
IMPORTE INGRESADO		68	
FECHA DE INGRESO		151	

		BASE IMPONIBLE.....	69
70	%	S/ BASE IMPONIBLE.....	71
		Hasta	72
Desde	158	BASE LIQUIDABLE (69 - 71)	73
196	197	TIPO 73 1.0 %	155
198	199	TIPO 157 %	158
		TIPO 153 %	154
		CUOTA = (155 + 156 + 154)	74
75	%	Bonificación s/cuota	78
		CUOTA LIQUIDA (74 - 76)	77
		Recargo..... (S/ (77 - 68)	78
		Intereses de demora (S/ (77 - 68)	79
TOTAL A INGRESAR (77 + 78 + 79 - 68).....			80

TOTAL A INGRESAR (77 + 78 + 79 – 68)

FECHA REVISTA PRESENT. (F)	90	DÍA	01	MES	02	AÑO	2012
----------------------------------	----	-----	----	-----	----	-----	------

FIRMA

Sujeto pasivo

Presentador/a

RESO
(G)

Este documento no será válido sin la certificación mecánica o, en su defecto, firma autorizada



ESTUDIO DE VIABILIDAD

ESTUDIO DE VIABILIDAD

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE ÁGUILA BAJA–LA MALEZA (T.M. DE EL EJIDO, ALMERÍA)

Paraje Águila Baja-La Maleza s/n. C.P. 04710, STº Mº del Águila, T.M. de El Ejido, Almería

Promotor: ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25
Coste Consumibles	250.000,00 €	257.500,00 €	265.225,00 €	273.181,75 €	281.377,20 €	289.818,52 €	298.513,07 €	307.468,47 €	316.692,52 €	326.193,30 €	335.979,09 €	346.058,47 €	356.440,22 €	367.133,43 €	378.147,43 €	389.491,85 €	401.176,61 €	413.211,91 €	425.608,27 €	438.376,51 €	451.527,81 €	465.073,64 €	479.025,85 €	493.396,63 €	508.198,53 €
Coste mantenimiento	50.000,00 €	51.500,00 €	53.045,00 €	54.636,35 €	56.275,44 €	57.963,70 €	59.702,61 €	61.493,69 €	63.338,50 €	65.238,66 €	67.195,82 €	69.211,69 €	71.288,04 €	73.426,69 €	75.629,49 €	77.898,37 €	80.235,32 €	82.642,38 €	85.121,65 €	87.675,30 €	90.305,56 €	93.014,73 €	95.805,17 €	98.679,33 €	101.639,71 €
Costes Varios	110.000,00 €	113.300,00 €	116.699,00 €	120.199,97 €	123.805,97 €	127.520,15 €	131.345,75 €	135.286,13 €	139.344,71 €	143.525,05 €	147.830,80 €	152.265,73 €	156.833,70 €	161.538,71 €	166.384,87 €	171.376,42 €	176.517,71 €	181.813,24 €	187.267,64 €	192.885,67 €	198.672,24 €	204.632,40 €	210.771,37 €	217.094,52 €	223.607,35 €
Total Costes Variables	410.000,00 €	422.300,00 €	434.969,00 €	448.018,07 €	461.458,61 €	475.302,37 €	489.561,44 €	504.248,28 €	519.375,73 €	534.957,01 €	551.005,72 €	567.635,89 €	584.561,96 €	602.098,82 €	620.161,79 €	638.766,64 €	657.929,64 €	677.667,53 €	697.997,56 €	718.937,48 €	740.505,61 €	762.720,77 €	785.602,40 €	809.170,47 €	833.445,58 €
Costes fijos	110.000,00 €	113.300,00 €	116.699,00 €	120.199,97 €	123.805,97 €	127.520,15 €	131.345,75 €	135.286,13 €	139.344,71 €	143.525,05 €	147.830,80 €	152.265,73 €	156.833,70 €	161.538,71 €	166.384,87 €	171.376,42 €	176.517,71 €	181.813,24 €	187.267,64 €	192.885,67 €	198.672,24 €	204.632,40 €	210.771,37 €	217.094,52 €	223.607,35 €
Coste préstamo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coste Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Costes Fijos	110.000,00 €	113.300,00 €	116.699,00 €	120.199,97 €	123.805,97 €	127.520,15 €	131.345,75 €	135.286,13 €	139.344,71 €	143.525,05 €	147.830,80 €	152.265,73 €	156.833,70 €	161.538,71 €	166.384,87 €	171.376,42 €	176.517,71 €	181.813,24 €	187.267,64 €	192.885,67 €	198.672,24 €	204.632,40 €	210.771,37 €	217.094,52 €	223.607,35 €
TOTAL COSTE ANUAL	520.000,00 €	535.600,00 €	551.668,00 €	568.218,04 €	585.264,58 €	602.822,52 €	620.907,19 €	639.534,41 €	658.720,44 €	678.482,06 €	698.836,52 €	719.801,61 €	741.395,66 €	763.637,53 €	786.546,66 €	810.143,06 €	834.447,35 €	859.480,77 €	885.265,19 €	911.823,15 €	939.177,84 €	967.353,18 €	996.373,77 €	1.026.264,99 €	1.057.052,94 €
Ingresos Ventas	850.000,00 €	875.500,00 €	901.765,00 €	928.817,95 €	956.682,49 €	985.382,96 €	1.014.944,45 €	1.045.392,79 €	1.076.754,57 €	1.109.057,21 €	1.142.328,92 €	1.176.598,79 €	1.211.896,75 €	1.248.253,66 €	1.285.701,27 €	1.324.272,30 €	1.364.000,47 €	1.404.920,49 €	1.447.068,10 €	1.490.480,15 €	1.535.194,55 €	1.581.250,39 €	1.628.687,90 €	1.677.548,53 €	1.727.874,99 €
Ingresos Varios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	850.000,00 €	875.500,00 €	901.765,00 €	928.817,95 €	956.682,49 €	985.382,96 €	1.014.944,45 €	1.045.392,79 €	1.076.754,57 €	1.109.057,21 €	1.142.328,92 €	1.176.598,79 €	1.211.896,75 €	1.248.253,66 €	1.285.701,27 €	1.324.272,30 €	1.364.000,47 €	1.404.920,49 €	1.447.068,10 €	1.490.480,15 €	1.535.194,55 €	1.581.250,39 €	1.628.687,90 €	1.677.548,53 €	1.727.874,99 €
Ahorro Alquiler Local	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ahorro producido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL VENTA+AHORRO ANUAL	850.000,00 €	875.500,00 €	901.765,00 €	928.817,95 €	956.682,49 €	985.382,96 €	1.014.944,45 €	1.045.392,79 €	1.076.754,57 €	1.109.057,21 €	1.142.328,92 €	1.176.598,79 €	1.211.896,75 €	1.248.253,66 €	1.285.701,27 €	1.324.272,30 €	1.364.000,47 €	1.404.920,49 €	1.447.068,10 €	1.490.480,15 €	1.535.194,55 €	1.581.250,39 €	1.628.687,90 €	1.677.548,53 €	1.727.874,99 €
Resultado de la ampliación	330.000,00 €	339.900,00 €	350.097,00 €	360.599,91 €	371.417,91 €	382.560,44 €	394.037,26 €	405.858,38 €	418.034,13 €	430.575,15 €	443.492,41 €	456.797,18 €	470.501,09 €	484.616,13 €	499.154,61 €	514.129,25 €	529.553,12 €	545.439,72 €	561.802,91 €	578.657,00 €	596.016,71 €	613.897,21 €	632.314,12 €	651.283,55 €	670.822,06 €
Amortización	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €
Beneficios antes de impuestos	220.000,00 €	229.900,00 €	240.097,00 €	250.599,91 €	261.417,91 €	272.560,44 €	284.037,26 €	295.858,38 €	308.034,13 €	320.575,15 €	333.492,41 €	346.797,18 €	360.501,09 €	374.616,13 €	389.154,61 €	404.129,25 €	419.553,12 €	435.439,72 €	451.802,91 €	468.657,00 €	486.016,71 €	503.897,21 €	522.314,12 €	541.283,55 €	560.822,06 €
Impuestos 5%	212.500,00 €	218.875,00 €	225.441,25 €	232.204,49 €	239.170,62 €	246.345,74 €	253.736,11 €	261.348,20 €	269.188,64 €	277.264,30 €	285.582,23 €	294.149,70 €	302.974,19 €	312.063,41 €	321.425,32 €	331.068,08 €	341.000,12 €	351.230,12 €	361.767,03 €	372.620,04 €	383.798,64 €	395.312,60 €	407.171,97 €	419.387,13 €	431.968,75 €
Beneficios después de impuestos	7.500,00 €	11.025,00 €	14.655,75 €	18.395,42 €	22.247,29 €	26.214,70 €	30.301,14 €	34.510,18 €	38.845,48 €	43.310,85 €	47.910,17 €	52.647,48 €	57.526,90 €	62.552,71 €	67.729,29 €	73.061,17 €	78.553,01 €	84.209,60 €	90.035,88 €	96.036,96 €	102.218,07 €	108.584,61 €	115.142,15 €	121.896,42 €	128.853,31 €
CASH FLOW	117.500,00 €	121.025,00 €	124.655,75 €	128.395,42 €	132.247,29 €	136.214,70 €	140.301,14 €	144.510,18 €	148.845,48 €	153.310,85 €	157.910,17 €	162.647,48 €	167.526,90 €	172.552,71 €	177.729,29 €	183.061,17 €	188.553,01 €	194.209,60 €	200.035,88 €	206.036,96 €	212.218,07 €	218.584,61 €	225.142,15 €	231.896,42 €	238.853,31 €
CASH FLOW ACUMULADO	(2.070.654,97 €)	(1.949.629,97 €)	(1.824.974,22 €)	(1.696.578,80 €)	(1.564.331,51 €)	(1.428.116,81 €)	(1.287.815,66 €)	(1.143.305,48 €)	(994.460,00 €)	(841.149,15 €)	(683.238,98 €)	(520.591,50 €)	(353.064,59 €)	(180.511,88 €)	(2.782,59 €)	180.278,58 €	368.831,59 €	563.041,19 €	763.077,07 €	969.114,03 €	1.181.332,10 €	1.399.916,71 €	1.625.058,87 €	1.856.955,28 €	2.095.808,59 €

Beneficio e Inversión	
Beneficio Neto anual	117.500,00 €
Inversión inicial	2.188.154,97 €
Obra Civil	1.338.154,97 €
Ingeniería	500.000,00 €
Varios	350.000,00 €
Plazo de retorno simple de la inversión	15,02
AN 4,0% CON APOORTE 100% INVERSIÓ	333.262,47 €
TIR 25 años	5,22%
Horizonte VAN utilizado	25
TIR 35 años	6,91%

	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Año 32	Año 33	Año 34	Año 35
Coste Consumibles	523.444,48 €	539.147,82 €	555.322,25 €	571.981,92 €	589.141,38 €	606.815,62 €	625.020,09 €	643.770,69 €	663.083,81 €	682.976,32 €
Coste mantenimiento	104.688,90 €	107.829,56 €	111.064,45 €	114.396,38 €	117.828,28 €	121.363,12 €	125.004,02 €	128.754,14 €	132.616,76 €	136.595,26 €
Costes Varios	230.315,57 €	237.225,04 €	244.341,79 €	251.672,04 €	259.222,21 €	266.998,87 €	275.008,84 €	283.259,10 €	291.756,88 €	300.509,58 €
Total Costes Variables	858.448,95 €	884.202,42 €	910.728,49 €	938.050,35 €	966.191,86 €	995.177,61 €	1.025.032,94 €	1.055.783,93 €	1.087.457,45 €	1.120.081,17 €
Costes fijos	230.315,57 €	237.225,04 €	244.341,79 €	251.672,04 €	259.222,21 €	266.998,87 €	275.008,84 €	283.259,10 €	291.756,88 €	300.509,58 €
Coste préstamo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coste Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Costes Fijos	230.315,57 €	237.225,04 €	244.341,79 €	251.672,04 €	259.222,21 €	266.998,87 €	275.008,84 €	283.259,10 €	291.756,88 €	300.509,58 €
TOTAL COSTE ANUAL	1.088.764,52 €	1.121.427,46 €	1.155.070,28 €	1.189.722,39 €	1.225.414,06 €	1.262.176,49 €	1.300.041,78 €	1.339.043,03 €	1.379.214,32 €	1.420.590,75 €
Ingresos Ventas	1.779.711,24 €	1.833.102,58 €	1.888.095,65 €	1.944.738,52 €	2.003.080,68 €	2.063.173,10 €	2.125.068,29 €	2.188.820,34 €	2.254.484,95 €	2.322.119,50 €
Ingresos Varios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	1.779.711,24 €	1.833.102,58 €	1.888.095,65 €	1.944.738,52 €	2.003.080,68 €	2.063.173,10 €	2.125.068,29 €	2.188.820,34 €	2.254.484,95 €	2.322.119,50 €
Ahorro Alquiler Local	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ahorro producido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL VENTA+AHORRO ANUAL	1.779.711,24 €	1.833.102,58 €	1.888.095,65 €	1.944.738,52 €	2.003.080,68 €	2.063.173,10 €	2.125.068,29 €	2.188.820,34 €	2.254.484,95 €	2.322.119,50 €
Resultado de la ampliación	690.946,72 €	711.675,12 €	733.025,37 €	755.016,13 €	777.666,62 €	800.996,62 €	825.026,51 €	849.777,31 €	875.270,63 €	901.528,75 €
Amortización	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €	110.000,00 €
Beneficios antes de impuestos	580.946,72 €	601.675,12 €	623.025,37 €	645.016,13 €	667.666,62 €	690.996,62 €	715.026,51 €	739.777,31 €	765.270,63 €	791.528,75 €
Impuestos 5%	444.927,81 €	458.275,64 €	472.023,91 €	486.184,63 €	500.770,17 €	515.793,28 €	531.267,07 €	547.205,09 €	563.621,24 €	580.529,88 €
Beneficios después de impuestos	136.018,91 €	143.399,47 €	151.001,46 €	158.831,50 €	166.896,45 €	175.203,34 €	183.759,44 €	192.572,22 €	201.649,39 €	210.998,87 €
CASH FLOW	246.018,91 €	253.399,47 €	261.001,46 €	268.831,50 €	276.896,45 €	285.203,34 €	293.759,44 €	302.572,22 €	311.649,39 €	320.998,87 €
CASH FLOW ACUMULADO	2.341.827,49 €	2.595.226,97 €	2.856.228,43 €	3.125.059,93 €	3.401.956,38 €	3.687.159,72 €	3.980.919,16 €	4.283.491,38 €	4.595.140,77 €	4.916.139,64 €



RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE Y LICENCIAS DE LA EDAR



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

el Ejido.

ANUNCIO
CALIFICACIÓN AMBIENTAL

Nº EXPEDIENTE ACTIVIDADES: 1931/2024

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 30 de Enero de 2025, se ha resuelto FAVORABLEMENTE la Calificación Ambiental de la actividad de **LEGALIZACION DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE SEMILLAS.**, con emplazamiento en **NU. EL EJIDO nº. 0** - , T.M. DE EL EJIDO REF. CATASTRAL: 04104A010005060000DK , SOLICITADA POR ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL.

Análisis Ambiental : <https://murgibox.elejido.es/index.php/s/6KfZtrwnbSwsD9j>

Lo que se hace público de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 apartado 7 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

El Concejal Delegado de Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) * TLF 950541000 * FAX 950485912 * NRAL 01049026 * NIF P0410400F

FIRMADO POR	ALBERTO GONZALEZ LOPEZ		07/02/2025 10:13:09	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	PFIRMGGJCMFB8Z8NHDLSYISK8K3W2U		https://sede.elejido.es/etramita	
				

ENZA ZADEN



CERTIFICADO DE OBRA EJECUTADA DE LA EDAR

CERTIFICADO DE OBRA EJECUTADA CONFORME AL PROYECTO MODIFICADO DE LEGALIZACIÓN DE E.D.A.R. EN ENZA ZADEN, T.M. DE EL EJIDO (ALMERÍA)



REF: 93569

PETICIONARIO: ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.

SITUACIÓN: T.M. DE EL EJIDO, ALMERÍA.



CERTIFICADO DE OBRA EJECUTADA CONFORME AL PROYECTO MODIFICADO DE LEGALIZACIÓN DE E.D.A.R. EN ENZA ZADEN.

CERTIFICADO DE OBRA EJECUTADA CONFORME A PROYECTO MODIFICADO DE LEGALIZACIÓN DE E.D.A.R.

DATOS GENERALES:

Nombre del Proyecto:

PROYECTO MODIFICADO DE LEGALIZACIÓN DE E.D.A.R. EN ENZA ZADEN, T.M. DE EL EJIDO (ALMERÍA)

Referencia de Visado del Proyecto y sus Anexos:

Proyecto- Expte. 93569 y VISADO electrónico 1997 de 31/07/2018 del Colegio Oficial de Ing. Técnicos Industriales de Almería.

Anexo I-Expte. 100140 y VISADO electrónico V-000199/24 de 09/07/2024 del Colegio Oficial de Ing. Técnicos Industriales de Almería.

Anexo II-Expte. 100140 y VISADO electrónico V-000489/24 de 09/08/2024 del Colegio Oficial de Ing. Técnicos Industriales de Almería.

Anexo III-Expte. 100140 y VISADO electrónico V-000594/24 de 29/08/2024 del Colegio Oficial de Ing. Técnicos Industriales de Almería.

Anexo IV-Expte. 100140 y VISADO electrónico V-001418/24 de 25/11/2024 del Colegio Oficial de Ing. Técnicos Industriales de Almería.

Situación:

Paraje Águila Baja-La Maleza nº 45, Parcela 506, Polígono 10, C.P. 04710, STª Mª del Águila, T.M. del El Ejido, (Almería).

Promotor:

ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L., con C.I.F. B-04505681

D. Javier Rodríguez Ibáñez, Ingeniero Técnico Industrial, perteneciente al Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Almería, con el nº de colegiado 1.008 y N.I.F. 34.866.413-T.

Como **DIRECCIÓN FACULTATIVA DEL PROYECTO MODIFICADO DE LEGALIZACION DE E.D.A.R.** anteriormente mencionado:

CERTIFICA:

Que la obra cumple las especificaciones del proyecto modificado de legalización visado con fecha 31 de Julio de 2018 y los anexos a dicho proyecto de fechas 09 de Julio, 09 y 29 de Agosto, y 25 de Noviembre de 2024.

Y para que conste y surta los efectos que convengan, extendiendo y firmo el presente en El Ejido, a 13 de Enero de 2025.



El Ingeniero Técnico Industrial
Fdo. **Javier Rodríguez Ibáñez**
Colegiado nº 1.008

HOJA DE CONTROL DE FIRMAS VISADO

El Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Almería ha realizado esta trámite administrativo siguiendo los procedimientos del los Sistemas de Gestión de calidad UNE-EN ISO 9001 y Medioambiental UNE-EN ISO 14001, comprobándose los siguientes puntos:

1. El Ingeniero está Colegiado.
2. El Ingeniero tiene titulación declarada.
3. No consta que el Ingeniero haya sido inhabilitado profesionalmente, ni judicialmente.
4. El Ingeniero ha declarado que tiene seguro de responsabilidad civil profesional.
5. El Ingeniero ha declarado estar dado de alta para el ejercicio de la profesión.
6. La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable.

DATOS DEL TRABAJO

Título
CERT. OBRA EJEC. CONFORME A PROYECTO MOD. DE LEGALIZACIÓN DE E.D.A.R.

Dirección
Paraje Águila Baja-La Maleza nº 45, Parcela 506, Polígono 10

Provincia
ALMERIA

Localidad
STAª MARIA DEL AGUILA, EL EJIDO

Cliente
ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.

N.I.F./D.N.I.
B04505681

Firma institución



Firmado digitalmente por C.O.G.I.T.I. de Almería

Expediente: 100140
V-001832/25
16/01/2025 12:01 +01:00

CERT. OBRA EJEC. CONFORME A PROYECTO MOD. DE LEGALIZACIÓN DE E.D.A.R.

Firma institución

<https://visado.cogital.es/Verificador?csv=COG8G4WS-G0K0-4O0W-8OS0-WSG8HB-DMX8D5>

COLEGIADOS

** Colegiado que realiza el trámite*

Nombre Javier Rodríguez Ibañez
Colegio Of. Peritos e Ingenieros Téc. Industriales Almería
Número de colegiado 1008

RODRIGUEZ IBAÑEZ JAVIER -
Firmado digitalmente por RODRIGUEZ IBAÑEZ JAVIER -
Fecha: 2025.01.15 16:47:37 +01'00'

Nombre
Colegio Of. Peritos e Ingenieros Téc. Industriales Almería
Número de colegiado

Nombre
Colegio Of. Peritos e Ingenieros Téc. Industriales Almería
Número de colegiado

Nombre
Colegio Of. Peritos e Ingenieros Téc. Industriales Almería
Número de colegiado

Documento original depositado en los archivos electrónicos del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Almería (COITIAL) con VISADO V-001832/25, de 16/01/2025, EXPEDIENTE nº 100140, CSV: COG8G4WS-G0K0-4O0W-8OS0-WSG8HB-DMX8D5
Este VISADO acredita la identidad y habilitación profesional del autor y la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa vigente y aplicable al trabajo visado. Se informa que este colegio responderá subsidiariamente de los daños que tengan su origen en defectos que hubieran debido ser puestos de manifiesto por este colegio al visar el trabajo profesional y que guarden relación directa con los elementos que se han visado.



ENZA ZADEN



LICENCIA DE OBRA Y LICENCIA DE UTILIZACIÓN DE LA EDAR



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DOÑA GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO -ALMERÍA-

CERTIFICA:

Que en la sesión ordinaria n.º 4 celebrada por la Junta de Gobierno Local en fecha 30 de enero de 2025, se adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO.-

ÁREA DE URBANISMO

PUNTO Nº 7.- APROBACIÓN SI PROCEDE, DESESTIMAR ALEGACIONES EFECTUADAS POR UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS SL, DICTAR RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL FAVORABLE PARA DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE SEMILLAS, OTORGAR LICENCIA DE OBRA MAYOR RESPECTO A PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES Y LICENCIA DE UTILIZACIÓN RESPECTO A LA INSTALACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES EN EMPLAZAMIENTO SITO EN EL EJIDO POLIG. 10 PARCELA 506 REF. CATASTRAL: 04104A010005060000DK, A FAVOR DE ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL.

Visto expediente instruido al efecto; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente y en especial el informe del Técnico Superior de Administración General del Ayuntamiento de El Ejido del siguiente tenor literal:

"Primero.- La mercantil ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL con CIF B-04505681, en fecha 9/8/2024 presentó solicitud de calificación ambiental con relación a actividad de CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE SEMILLAS con emplazamiento en la parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK), de Santa María del Águila (El Ejido), y en fecha 10/7/2024 solicitó licencia de obra mayor para proyecto de legalización respecto de depuradora de aguas residuales, siendo este último un acto sujeto a licencia urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como en los artículos 291 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y los artículos comprendidos en el capítulo 3.2 del Título III del vigente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido (PGOU). Las solicitudes son presentadas por el representante legal de la mercantil, D. Prudencia José Olivares Serrabona, según autorización otorgada en fecha 10/7/2024.

Segundo.- En fecha 30/8/2024 el Técnico Municipal de Actividades emitió informe indicando que la actividad está sometida a Calificación Ambiental según se establece en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, B.O.E Nº 190 de 9 de agosto de 2.007. Así como

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 1/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY345XHDJ338LKPETXG6E64N		https://sede.elejido.es/etramita



que es compatible con el Plan General de Ordenación Urbana, las Ordenanzas Municipales, por lo que procedería admitirla a trámite.

Tercero.- En fecha 6/9/2024 el Concejal Delegado del Área de Urbanismo dictó Decreto a través del que se acuerda la incoación de expediente con relación a la solicitud de calificación ambiental de establecimiento, vinculada a LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES, con ubicación en la parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK), de Santa María del Águila (El Ejido), indicando el referido edicto que la citada actividad está sometida a Calificación Ambiental, siendo por lo que en cumplimiento de los artículos 41 a 45 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y del Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, así como conforme al artículo 83.1 de la Ley 39/2015, 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 13 del R/D 297/95, se acuerda la apertura de información pública por término de veinte días hábiles, para que los que se consideren afectados por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes, debiéndose notificar personalmente a los colindantes del predio en que se pretende realizar la actividad, y en el tablón de anuncios, concluida la información pública, de haberse presentado alegaciones, se dará traslado literal del contenido de las mismas a los interesados a fin de que en el plazo de quince días naturales, puedan presentar cuantas alegaciones y documentos consideren oportunos, y ello de conformidad con el artículo 14.1 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.

Cuarto.- Ha sido llevada a cabo la notificación preceptiva a los titulares de las propiedades colindantes con aquélla en la que queda emplazada la actividad a que se refiere el presente expediente. En concreto a Unión Agrícola de Fincas SL en fecha 17/9/2024, a D. José Gabriel Enciso Villegas en fecha 30/9/2024, y a D^a. Adela Peinado Barnés mediante publicación por medio de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 12/10/2024 (BOP nº 247).

Quinto.- Ha concluido el trámite de Información Pública, lo que queda acreditado en virtud de certificación emitida por el Secretario Accidental en fecha 20/11/2024, en la que se hace constar que en fecha 23/9/2024 ha presentado alegaciones la mercantil UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS SL.

Sexto.- Obran en el expediente los documentos justificativos de la realización de los pagos por los siguientes conceptos: tasas por licencia (382,28 euros), impuesto sobre construcción (1.966,04 euros), y prestación compensatoria (5.461,23 euros).

Séptimo.- En fecha 16/1/2025 ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL presentó declaración responsable de utilización respecto de proyecto modificado de legalización de RDAR en Enza Zaden, con emplazamiento en la parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK), de Santa María del Águila (El Ejido).

Octavo.- En fecha 23/1/2025 el Técnico Municipal de Actividades emite informe favorable, indicándose que las medidas correctoras previstas en el Proyecto se consideran suficientes, y en consecuencia, procedería desde el punto de vista técnico, conceder licencia de obras y calificación ambiental.

En el referido informe técnico, que se emite de conformidad con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, BOE nº 190, de 09-08-2007, se hacen constar los siguientes extremos:

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 2/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) * TLF 950541000 * FAX 950485912 * NRAL 01049026 * NIF P0410400F

"PROPUESTA DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL

Actividad: **CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE SEMILLAS**
LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
Categoría Anexo I GICA: 27.2

Calificación de la Actividad: **FAVORABLE**
Medidas correctoras: **Suficientes las señaladas en el proyecto**

Tipo de obra: **MAYOR**
LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES

INCLUYE LA UTILIZACIÓN DE LA INSTALACIÓN
Artículo 293 e) Reglamento General LISTA
SUPERFICIE CONSTRUIDA: Depuradora
enterrada. No computa edificabilidad ni ocupación

PRESUPUESTO TOTAL: **54.612,31 euros**
Clasificación del suelo: **Rústico**
Categoría del suelo: **Zona de Interés Agrícola**
Expediente AIP: **243/2021**
Referencia catastral: **04104A010005060000DK**
Dirección: **c/ El Ejido, nº 0- El Ejido. Polígono 10 Parcela 506**

Autor del Proyecto y Director de Obra: **Javier Rodríguez Ibáñez. Ing. Técnico Industrial**
Fecha visado: **31/7/2018**

Cuantía Fianza por mantenimiento de infraestructuras: **No corresponde**
Cuantía Fianza gestión de residuos de construcción y demolición: **No corresponde**
Cuantía Prestación Compensatoria (artículo 22.5 LISTA): **5.461,23 euros**

En cumplimiento del artículo 25.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, no se requiere Autorización Previa para la ampliación de la actuación extraordinaria, ya que no implica un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada.

Conforme al artículo 138 del Reglamento General de la Ley 7/2021, se hace constar la condición indivisible de las fincas o parcelas rústicas resultantes, con las características definidas en el apartado 1 de este artículo.

COORDENADAS UTM	Coordenada X	Coordenada Y
1	521093.3902	4073457.3907
2	521097.3003	4073457.3907
3	521093.3902	4073444.2643
4	521097.3003	4073444.2643

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA		04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 3/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN		04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N		https://sede.elejido.es/etramita	
				



OBSERVACIONES:

CON CARÁCTER PREVIO a la apertura del establecimiento y ejercicio de la actividad se deberá presentar DECLARACIÓN RESPONSABLE, MODELO DRO1, disponible en el Registro General y Web Municipal. Se acompañará la documentación indicada en el propio modelo y además:

.- Certificación suscrita por el director técnico de la actuación en la que se acredite, que esta se ha realizado conforme al proyecto autorizado, y que se ha dado cumplimiento a las medidas y condiciones ambientales impuestas en la resolución de Calificación Ambiental, adjuntando certificado de cumplimiento de las normas de prevención y calidad acústica (Art. 49 Decreto 6/2012), las mediciones, ensayos, programaciones, y demás comprobaciones técnicas realizadas al efecto. Se incluirá en el certificado, de forma expresa, que la actividad cumple con el Decreto 6/2012.

ALEGACIONES:

D. Juan Miguel Peinado Barnes

1.- "Inexactitud en la descripción gráfica y catastral de la parcela 506". Se requiere la corrección catastral.

.- **Respuesta:** La alegación no tiene relación con el objeto del expediente.

2.- "Ausencia de coordenadas georreferenciadas en el proyecto presentado".

.- **Respuesta:** Se aportan las citadas coordenadas en el Anexo II al Proyecto (Plano 2) en fecha 9/08/2024.

3.- "Estabilidad del terreno y riesgos estructurales: necesidad de muro de contención".

Existe una escollera de piedra de altura 4 ó 5 metros "insuficiente" para soportar las cargas por la EDAR.

.- **Respuesta:** A la vista de la documentación técnica aportada al respecto y las correspondientes fotos de la ejecución de la obra (Anexo IV al Proyecto), se aprecia que previamente a la ejecución de la escollera, se realizó un muro de hormigón armado y un paramento de placas prefabricadas de hormigón, así como un posterior hormigonado de relleno de toda la excavación realizada para la instalación de la EDAR.

4.- "Servidumbre de paso para mantenimiento y acceso": Se exige la constitución de una servidumbre de paso que garantice el acceso a la EDAR sin afectar a la propiedad de la parcela 188.

.- **Respuesta:** Conforme a los planos aportados por el promotor, existen caminos interiores dentro de la propia finca, que dan acceso a la EDAR, sin necesidad de acceder a través de la finca colindante.

5.- "Hermetización de las instalaciones para evitar filtraciones a la parcela colindante". Riesgo significativo de filtraciones no controladas que puedan afectar a la finca colindante.

.- **Respuesta:** Se ha aportado ficha técnica de la EDAR. Se ha fabricado con pultrusión de poliéster reforzado con fibra de vidrio para asegurar su estanqueidad. Dicha estanqueidad se refuerza con el hormigonado posterior, cuyo espesor mínimo es de 10 cm.

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA		04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 4/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN		04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N		https://sede.elejido.es/etramita	
				



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO · C/CERVANTES, 132 · 04700 ELEJIDO (ALMERÍA) · TLF 950541000 · FAX 950485912 · NRAL 01049028 · NIF P0410400F

6.- "Medidas Correctoras y de Impacto Ambiental". Se solicita exigir a la promotora un informe técnico independiente que valore el posible impacto ambiental que la EDAR podría generar sobre la parcela colindante.

.- **Respuesta:** El Real Decreto Legislativo 1/2008 es una norma derogada, en cuanto a la Ley 7/2007 GICA, en el Análisis Ambiental aportado se ha justificado su cumplimiento. No hay motivos a priori para solicitar un informe técnico independiente".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El artículo 137.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) dispone: "Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia.

Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta ley o a la legislación sectorial aplicable".

El artículo 3.2.2.1 del PGOU establece que "las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos: b) De urbanización, obras de edificación de nueva planta y de ampliación o modificación de edificaciones existentes". Por su parte, el artículo 3.2.7 del PGOU dispone que "requiere licencia urbanística de obras todas las de edificación y urbanización recogidas en los artículos 3.2.1 y 3.2.2 de estas normas y todas aquellas no expresamente reflejadas en el mismo, pero que por similitud pudieran considerarse englobadas en el mismo".

La licencia municipal de obra se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

II.- En relación con la caducidad, el artículo 3.2.19 del PGOU dispone que "1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos previstos en su normativa correspondiente y en general en las circunstancias siguientes:

a) Si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de 12 meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la licencia de inicio de obras en caso de licencias de eficacia diferida. Este plazo se reduce a 6 meses en el caso de las obras menores. Por una sola vez podrá solicitarse prórroga de licencia en vigor por periodo de 12 meses para obras mayores y 6 meses para las menores.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un periodo superior a 3 meses. Podrá solicitarse prórroga de 3 meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si una vez comenzadas las obras, éstas no finalizasen en el plazo de 3 años de vigencia de la misma para las obras mayores y 1 año para las obras menores. Por una sola vez podrá solicitarse prórroga de licencia en vigor por periodo de 3 años para obras mayores y 12 meses para las menores".

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA		04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 5/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN		04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N		https://sede.elejido.es/etramita	
				

III.- Con respecto a los documentos que han de acompañarse con la solicitud de licencia, el artículo 3.2.9 del PGOU dispone que "1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.

b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.

c) Proyecto técnico con visado colegial y nombramiento de la dirección técnica de las obras.

d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Ordenanzas.

2.- La concesión de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.

b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas, así como presentación de fianza y compromisos, en concepto de mantenimiento y/o ejecución de dichas infraestructuras, conforme a los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

d) Obtención de licencia de actividad, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de actividad podrá tramitarse paralelamente a la de obras.

e) Autoliquidación anticipada de las tasas en impuestos municipales procedentes".

IV.- Conforme al artículo 313 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), es obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación, debiendo consistir en un panel de material apropiado que informará sobre todas las circunstancias que se relacionan en el citado precepto.

V.- El artículo 7 de la Ordenanza Fiscal nº 7, reguladora de las Tasas por el Otorgamiento de Licencias y Otros Servicios Urbanísticos (según modificación publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 1 de abril de 2013), establece que se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad que constituye el hecho imponible. A estos efectos, se

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 6/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) * TLF 950541000 * FAX 950485912 * NRAL 01049026 * NIF P0410400F

entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la solicitud de licencia urbanística o solicitud de calificación, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta, o por la presentación correspondiente declaración responsable o comunicación previa".

VI.- El artículo Ley 41 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), tras la reforma introducida por el Decreto-ley 3/2024 de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía (en adelante Decreto-ley 3/2024) dispone que "1.- Están sometidas a calificación ambiental y a declaración responsable de los efectos ambientales las actuaciones, tanto públicas como privadas, que no estando sometidas a autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada ni autorización ambiental unificada simplificada, aparecen así señaladas en el Anexo I, así como sus modificaciones sustanciales".

A continuación, el artículo 42 del mismo texto legal establece que "la calificación ambiental tiene por objeto la evaluación de los efectos ambientales de determinadas actuaciones, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse".

En el Anexo I, 27.2 de la GICA, referente a las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de Prevención y Control Ambiental se comprenden los "Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea inferior a 10.000 habitantes equivalentes, cuando no cumplan los criterios generales 1, 2 o 4 a) y c) del anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre (CA)".

VII.- El artículo 43.1 de la GICA, tras la reforma introducida por el Decreto-ley 3/2024, dispone que "corresponde a los Ayuntamientos:

a) La tramitación y resolución de los procedimientos de calificación ambiental y declaración responsable de los efectos ambientales en su caso.

En el caso de actuaciones sometidas a calificación ambiental que deban incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, las funciones atribuidas al órgano ambiental y órgano sustantivo en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre serán ejercidas por el Ayuntamiento donde se ubique la actuación.

b) La vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a dichos instrumentos".

VIII.- En lo relativo al procedimiento, el artículo 44 de la GIGA, tras la reforma introducida por el Decreto-ley 3/2024, señala que:

"1. El procedimiento de calificación ambiental se desarrollará con arreglo a lo que reglamentariamente se establezca.

2. Cuando la actividad esté sometida a licencia municipal, el procedimiento de calificación ambiental se integrará en el de otorgamiento de aquella.

3. El procedimiento de calificación ambiental se resolverá con carácter previo en los supuestos en los que el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable.

En los casos en los que las actuaciones sometidas a calificación ambiental requieran de autorización sustantiva por parte de un órgano de otra Administración Pública, el procedimiento

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 7/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY345XHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			

de calificación ambiental se resolverá de manera previa al otorgamiento de la autorización sustantiva.

4. Cuando el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable, reglamentariamente se determinará en qué supuestos la evaluación de los efectos ambientales de la actividad podrá efectuarse también mediante declaración responsable.

5. Junto con la solicitud de la correspondiente licencia municipal, o con carácter previo a la presentación de la declaración responsable, los titulares o promotores de las actuaciones sometidas a calificación ambiental deberán presentar un análisis ambiental como documentación complementaria del proyecto técnico.

6. La resolución de la calificación ambiental se producirá en el plazo máximo de 3 meses contados a partir de la fecha de presentación correcta de la documentación exigida, excepto si se trata de calificación ambiental que deba incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada, en cuyo caso el plazo de resolución será de 4 meses. La falta de emisión de la calificación ambiental en el plazo legalmente establecido, en ningún caso podrá entenderse que equivale a una calificación ambiental favorable.

7. La calificación ambiental, cuyo contenido íntegro estará a disposición de los administrados en el portal del Ayuntamiento, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación."

En relación con lo anteriormente expuesto, resultaría igualmente de aplicación el Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, en concreto los artículos 8 a 18 en cuanto al procedimiento para la calificación ambiental.

Según lo dispuesto en el artículo 16 del referido decreto, tras la reforma introducida por el Decreto-ley 3/2024, el plazo máximo para dictar la resolución de Calificación Ambiental será de tres meses contados a partir de la fecha de presentación correcta de la documentación exigida, transcurrido el plazo previsto sin haberse dictado resolución expresa de calificación, en ningún caso podrá entenderse que equivale a una calificación ambiental favorable.

IX.- El artículo 291.f) del decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprobó el Reglamento General de la LISTA (RGLISTA) dispone que la ocupación y utilización de las edificaciones o instalaciones existentes, así como la modificación de su uso total o parcial, ubicadas en suelo rústico, están sujetas a previa licencia urbanística.

X.- En lo que respecta a las alegaciones efectuadas por UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS SL:

1ª.- Dicha mercantil alega que existe una inexactitud de la descripción gráfica y catastral de la parcela 506, por lo que a su entender se debe proceder por el Ayuntamiento a realizar una corrección al respecto, debiendo por dicho motivo suspenderse la tramitación del expediente.

Dicha alegación se desestima, pues no guarda relación alguna con el objeto del expediente.

2ª.- Ausencia de coordenadas georreferenciadas en el proyecto presentado.

Al respecto, indicar como lo hace el informe técnico municipal de fecha 13/12/2024, que dichas coordenadas figuran en el Anexo II al Proyecto (Plano 2) que fue aportado en fecha 9/8/2024.

3ª.- Estabilidad del terreno y riesgos estructurales: necesidad de muro de contención. Considera la alegante que una escollera de piedra con una altura de 4 a 5 metros es insuficiente para soportar las cargas peso y tensiones derivadas de la construcción de la EDAR

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 8/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

y los depósitos de aguas residuales, siendo por ello que entiende que es necesario construir un muro de contención de hormigón armado.

Esta alegación se desestima, pues como afirma el informe técnico municipal "A la vista de la documentación técnica aportada al respecto y las correspondientes fotos de la ejecución de la obra (Anexo IV al Proyecto), se aprecia que previamente a la ejecución de la escollera, se realizó un muro de hormigón armado y un paramento de placas prefabricadas de hormigón, así como un posterior hormigonado de relleno de toda la excavación realizada para la instalación de la EDAR".

4ª.- Solicita la constitución de una servidumbre de paso debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, que garantice el paso a la EDAR sin afectar a la propiedad de la parcela 188, asegurando que los trabajos no perjudiquen sus derechos.

La alegación se desestima. El informe técnico municipal señala que conforme a los planos aportados por el promotor existen caminos interiores en la finca que dan acceso a la EDAR sin que sea preciso en ningún caso acceder a través de la finca de la mercantil alegante.

5ª.- Hermetización de las instalaciones para evitar filtraciones a la parcela colindante, y ello con la finalidad de que no se produzcan filtraciones al subsuelo y a terrenos adyacentes, máxime cuando la parcela 188 está en una cota inferior a la parcela 506.

Dicha alegación se desestima. Al respecto, señala el informe técnico municipal que la ficha técnica de la EDAR refleja que ha sido fabricada con pultrusión de poliéster reforzado con fibra de vidrio para asegurar su estanqueidad, que además se refuerza con el hormigonado posterior, cuyo espesor mínimo es de 10 cm.

6ª.- Solicita que se exija a ENZA ZADEN un informe técnico independiente que valore el posible impacto ambiental que la EDAR podría generar sobre su parcela.

Esta alegación se desestima, pues el técnico municipal considera que el análisis ambiental aportado por el promotor conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2007 (GICA), justifica el cumplimiento de las medidas correctoras, sin que a priori existan motivos que justifiquen que el Ayuntamiento interese del promotor la aportación de un informe técnico independiente.

X.- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, dispone que el Alcalde es competente para el otorgamiento de licencias. Ahora bien, dicha competencia ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local, según Decreto de la Alcaldía de fecha 20 de junio de 2023, de delegación de atribuciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.3 de la Ley 7/1985.

En base a lo antedicho, procedería adoptar el siguiente

ACUERDO

Primero.- Desestimar las alegaciones efectuadas por UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS SL, de conformidad con los argumentos anteriormente expuestos.

Segundo.- Dictar resolución de calificación ambiental FAVORABLE respecto de DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO · C/CERVANTES, 132 · 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) · TLF 950541000 · FAX 950485912 · NRAL 01049026 · NIF P0410400F

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 9/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



DESARROLLO DE SEMILLAS a favor de ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL, con emplazamiento en c/ El Ejido, nº 0, de El Ejido, de El Ejido, parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK).

Tercero.- Otorgar a ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL licencia de obra mayor con respecto a proyecto de LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES, con emplazamiento en c/ El Ejido, nº 0, de El Ejido, de El Ejido, parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK), con visado de fecha 31 de julio de 2018.

PROPUESTA DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL

Actividad: **CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE SEMILLAS**
LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
Categoría Anexo I GICA: 27.2

Calificación de la Actividad:
Medidas correctoras:
Tipo de obra:

FAVORABLE
Suficientes las señaladas en el proyecto
MAYOR
LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
SUPERFICIE CONSTRUIDA: Depuradota enterrada. No computa edificabilidad ni ocupación

PRESUPUESTO TOTAL:

Clasificación del suelo: **54.612,31 euros**
Rústico
Categoría del suelo: Zona de Interés Agrícola
Expediente AIP: 243/2021
Referencia catastral: 04104A010005060000DK
Dirección: c/ El Ejido, nº 0– El Ejido. Polígono 10 Parcela 506
Autor del Proyecto y Javier Rodríguez Ibáñez. Ing. Técnico Industrial
Director de Obra:
Fecha visado: 31/7/2018

Cuantía Fianza por mantenimiento de infraestructuras: No corresponde
Cuantía Fianza gestión de residuos de construcción y demolición: No corresponde
Cuantía Prestación Compensatoria (artículo 22.5 LISTA): 5.461,23 euros

En cumplimiento del artículo 25.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, no se requiere Autorización Previa para la ampliación de la actuación extraordinaria, ya que no implica un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada.

Conforme al artículo 138 del Reglamento General de la Ley 7/2021, se hace constar la condición indivisible de las fincas o parcelas rústicas resultantes, con las características definidas en el apartado 1 de este artículo.

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 10/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

COORDENADAS UTM

Coordenada X

Coordenada Y

1	521093.3902	4073457.3907
2	521097.3003	4073457.3907
3	521093.3902	4073444.2643
4	521097.3003	4073444.2643

CON CARÁCTER PREVIO a la apertura del establecimiento y ejercicio de la actividad se deberá presentar DECLARACIÓN RESPONSABLE, MODELO DRO1, disponible en el Registro General y Web Municipal. Se acompañará la documentación indicada en el propio modelo y además:

- Certificación suscrita por el director técnico de la actuación en la que se acredite, que esta se ha realizado conforme al proyecto autorizado, y que se ha dado cumplimiento a las medidas y condiciones ambientales impuestas en la resolución de Calificación Ambiental, adjuntando certificado de cumplimiento de las normas de prevención y calidad acústica (Art. 49 Decreto 6/2012), las mediciones, ensayos, programaciones, y demás comprobaciones técnicas realizadas al efecto. Se incluirá en el certificado, de forma expresa, que la actividad cumple con el Decreto 6/2012.

Cuarto.- Otorgar a ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL licencia de utilización respecto a la instalación DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES, con emplazamiento en c/ El Ejido, nº 0, de El Ejido, de El Ejido, parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK).

Quinto.- El Ayuntamiento de El Ejido está acogido con efectos de 31 de julio de 2015 al Procedimiento de Comunicación previsto en el artículo 14.d) de la Ley del Catastro Inmobiliario y en la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento de Comunicación, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de fecha 25 de abril de 2014. En consecuencia, el titular de la licencia queda exento de la obligación de presentar en el Catastro Inmobiliario la declaración de alteración catastral que pudiera tener su origen en el otorgamiento de la presente licencia, cuya gestión corresponde al Ayuntamiento, y todo ello sin perjuicio de que, en su caso, se le pueda requerir para aportar cualquier documentación necesaria para que el Ayuntamiento pueda formular la correspondiente comunicación".

Sexto.- Dar traslado del presente Acuerdo al Área de Hacienda y Contratación a los efectos oportunos.

Séptimo.- Notificar este acto a ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL y a UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS SL, que pone fin a la vía administrativa, y contra el que podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso-Administrativo de Almería en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso contencioso-administrativo.

No obstante lo dispuesto anteriormente, podrán interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del siguiente a aquél en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en el que cumpla un mes el día de la notificación.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) * T.L.F. 950541000 * FAX 950485912 * NRAL 01049026 * NIF P0410400F

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 11/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



Si interponen el recurso de reposición no podrán interponer el recurso contencioso-administrativo en tanto no sea resuelto aquél, o sea desestimado por silencio administrativo, en su caso.

No obstante lo dispuesto anteriormente, podrán interponer cualquier otro recurso que estime procedente.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 8, 46 y 128.2 de la Ley 29/1998, de 13 de junio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Octavo.- *Conforme a lo dispuesto en el artículo 44.7 de la GICA, la calificación ambiental se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia en el plazo de diez días hábiles siguientes a partir de su formulación. Asimismo, el contenido íntegro de la resolución se pondrá a disposición de los administrados en el portal del Ayuntamiento.*

Noveno.- *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 297/1995, en el plazo de 10 días contados a partir del dictado de la resolución, el Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el resultado del expediente, indicando la resolución recaída en el procedimiento de calificación ambiental."*

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus 9 miembros ACUERDA:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones efectuadas por UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS SL, de conformidad con los argumentos anteriormente expuestos.

SEGUNDO.- Dictar resolución de calificación ambiental FAVORABLE respecto de DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE SEMILLAS a favor de ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL, con emplazamiento en c/ El Ejido, nº 0, de El Ejido, de El Ejido, parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK).

TERCERO.- Otorgar a ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL licencia de obra mayor con respecto a proyecto de LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES, con emplazamiento en c/ El Ejido, nº 0, de El Ejido, de El Ejido, parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK), con visado de fecha 31 de julio de 2018.

PROPUESTA DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 12/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

Actividad: **CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE SEMILLAS**
LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
Categoría Anexo I GICA: 27.2

Calificación de la Actividad:
Medidas correctoras:

FAVORABLE
Suficientes las señaladas en el proyecto

Tipo de obra:

MAYOR
LEGALIZACIÓN DE DEPURADORA DE AGUAS
RESIDUALES

SUPERFICIE CONSTRUIDA: Depuradora
enterrada. No computa edificabilidad ni ocupación

PRESUPUESTO TOTAL:

54.612,31 euros

Clasificación del suelo:

Rústico

Categoría del suelo:

Zona de Interés Agrícola

Expediente AIP:

243/2021

Referencia catastral:

04104A010005060000DK

Dirección:

c/ El Ejido, nº 0— El Ejido. Polígono 10 Parcela 506

Autor del Proyecto y

Javier Rodríguez Ibáñez. Ing. Técnico Industrial

Director de Obra:

Fecha visado:

31/7/2018

Cuantía Fianza por mantenimiento de infraestructuras: No corresponde

Cuantía Fianza gestión de residuos de construcción y demolición No corresponde

Cuantía Prestación Compensatoria (artículo 22.5 LISTA): 5.461,23 euros

En cumplimiento del artículo 25.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, no se requiere Autorización Previa para la ampliación de la actuación extraordinaria, ya que no implica un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada.

Conforme al artículo 138 del Reglamento General de la Ley 7/2021, se hace constar la condición indivisible de las fincas o parcelas rústicas resultantes, con las características definidas en el apartado 1 de este artículo.

COORDENADAS UTM

Coordenada X

Coordenada Y

1

521093.3902

4073457.3907

2

521097.3003

4073457.3907

3

521093.3902

4073444.2643

4

521097.3003

4073444.2643

CON CARÁCTER PREVIO a la apertura del establecimiento y ejercicio de la actividad se deberá presentar DECLARACIÓN RESPONSABLE, MODELO DRO1, disponible en el Registro General y Web Municipal. Se acompañará la documentación indicada en el propio modelo y además:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 ELEJIDO (ALMERÍA) * TLF 950541000 * FAX 950485912 * NRAL01049026 * NIF P0410400F

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 13/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



.- Certificación suscrita por el director técnico de la actuación en la que se acredite, que esta se ha realizado conforme al proyecto autorizado, y que se ha dado cumplimiento a las medidas y condiciones ambientales impuestas en la resolución de Calificación Ambiental, adjuntando certificado de cumplimiento de las normas de prevención y calidad acústica (Art. 49 Decreto 6/2012), las mediciones, ensayos, programaciones, y demás comprobaciones técnicas realizadas al efecto. Se incluirá en el certificado, de forma expresa, que la actividad cumple con el Decreto 6/2012.

CUARTO.- Otorgar a ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL licencia de utilización respecto a la instalación DE DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES, con emplazamiento en c/ El Ejido, nº 0, de El Ejido, de El Ejido, parcela 506 del polígono 10 (referencia catastral nº 04104A010005060000DK).

QUINTO.- El Ayuntamiento de El Ejido está acogido con efectos de 31 de julio de 2015 al Procedimiento de Comunicación previsto en el artículo 14.d) de la Ley del Catastro Inmobiliario y en la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento de Comunicación, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de fecha 25 de abril de 2014. En consecuencia, el titular de la licencia queda exento de la obligación de presentar en el Catastro Inmobiliario la declaración de alteración catastral que pudiera tener su origen en el otorgamiento de la presente licencia, cuya gestión corresponde al Ayuntamiento, y todo ello sin perjuicio de que, en su caso, se le pueda requerir para aportar cualquier documentación necesaria para que el Ayuntamiento pueda formular la correspondiente comunicación".

SEXTO.-Dar traslado del presente Acuerdo al Área de Hacienda y Contratación a los efectos oportunos.

SEPTIMO.- Notificar este acto a ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL y a UNIÓN AGRÍCOLA DE FINCAS SL, que pone fin a la vía administrativa, y contra el que podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso-Administrativo de Almería en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que durante el mes de agosto no correrá el plazo para interponer recurso contencioso-administrativo. No obstante lo dispuesto anteriormente, podrán interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del siguiente a aquél en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en el que cumpla un mes el día de la notificación.

Si interponen el recurso de reposición no podrán interponer el recurso contencioso-administrativo en tanto no sea resuelto aquél, o sea desestimado por silencio administrativo, en su caso. No obstante lo dispuesto anteriormente, podrán interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 8, 46 y 128.2 de la Ley 29/1998, de 13 de junio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

OCTAVO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 44.7 de la GICA, la calificación ambiental se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia en el plazo de diez días hábiles siguientes a partir de su formulación. Asimismo, el contenido íntegro de la resolución se pondrá a disposición de los administrados en el portal del Ayuntamiento.

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA	04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 14/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN	04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY34SXHDJ338LKPETXG6E64N	https://sede.elejido.es/etramita	
			



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO · C/CERVANTES, 132 · 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) · TLF 950541000 · FAX 950485912 · NRAL 01049026 · NIF P0410400F

NOVENO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 297/1995, en el plazo de 10 días contados a partir del dictado de la resolución, el Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el resultado del expediente, indicando la resolución recaída en el procedimiento de calificación ambiental.

Y para que así conste y surta efectos donde legalmente proceda (a resultados de lo dispuesto en el Art. 206 del R.O.F.) expido la presente certificación en El Ejido -Almería-, visada por Su Señoría el Alcalde-Presidente D. Francisco Góngora Cara.

Fechado y firmado electrónicamente

FIRMADO POR	FRANCISCO GONGORA CARA		04/02/2025 08:09:05	PÁGINA 15/15
	GRACIA MARIA QUERO MARTIN		04/02/2025 07:07:06	
VERIFICACIÓN	PFIRMPZY345XHDJ338LKPETXG6E64N		https://sede.elejido.es/etramita	
				



DECLARACIÓN RESPONSABLE FAVORABLE DRO1



AREA DE URBANISMO.
EXPEDIENTE ACTIVIDADES Nº: 101/2025.
R.G.E. Nº. 15073/25.
AGL/jps

Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

34866413T-B04505681

D. JAVIER RODRIGUEZ IBAÑEZ EN REP DE:
ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL.
PLAZA DE LA LIBERTAD, 6
30700 TORRE PACHECO (MURCIA)

EXPEDIENTE: 101/2025.
SOLICITANTE: ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL.
ACTIVIDAD: DRO1 CENTRO DE INVESTIGACION Y DESARROLLO DE SEMILLAS.
LUGAR: PRAJE. EL EJIDO O EL EJIDO.

En relación al expediente de referencia:

LA DECLARACION RESPONSABLE PARA EJERCER UNA ACTIVIDAD PERMANENTE, modelo DRO1, SE HA CUMPLIMENTADO DE FORMA CORRECTA.

ACTIVIDAD: **CENTRO DE INVESTIGACION Y DESARROLLO DE SEMILLAS**
AMPLIACION. DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
DIRECCIÓN: **Calle EL EJIDO nº. 0 - EL EJIDO**
Referencia Catastral: **04104A010005060000DK.**
SUPERFICIE CONSTRUIDA: **Depuradora Enterrada. No computa superficie construida**
PRESUPUESTO: **54.612,31 €**

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos

EL CONCEJAL DELEG. DE URBANISMO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) * TLF 950541000 * FAX 950485912 * NRAL 01049026 * NIF P0410400F

FIRMADO POR	ALBERTO GONZALEZ LOPEZ		07/03/2025 10:06:28	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	PFIRMX4R5DWCF36BHTSTU2UQPBAX84		https://sede.elejido.es/etramita	
				

ENZA ZADEN



CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE LOS POZOS DE DRENAJE

CERTIFICADO FINAL DE OBRA

D. Manuel Gil Rueda, Ingeniero Técnico de Minas, con DNI 275000094Y, con domicilio profesional en Calle San Antonio de los Molinos nº 95, Almería, teléfono 606124280 y correo electrónico mineriagilrueda@gmail.com,

CERTIFICA

Que las obras correspondientes a la ejecución de dos pozos de drenaje de aguas superficiales se encuentran situadas en el Paraje Llano del Águila, término municipal de El Ejido, provincia de Almería, concretamente en el Polígono 10, Parcela 50.

Que las coordenadas de ubicación de los pozos, referidas al sistema ETRS89 - Huso 30, son las siguientes:

- Pozo nº 1: $X = 521.058$ / $Y = 4.073.397$.
- Pozo nº 2: $X = 521.057$ / $Y = 4.073.391$.

Que la distancia aproximada existente entre ambos pozos, calculada a partir de las coordenadas indicadas, es de 6,08 metros.

Que la cota a la que se han realizado ambos pozos es de 250,00 metros sobre el nivel del mar.

Que cada uno de los pozos ejecutados presenta las siguientes características técnicas:

- Profundidad de cada pozo: 12 metros.
- Método de ejecución: perforación por rotación.
- Diámetro de perforación: 1.100 mm.
- Entubación: camisa de tubería de hormigón de 1.000 mm de diámetro.
- Altura de cada tramo de tubería: 1 metro.
- Sistema de drenaje: tubería perforada desde la parte superior hasta el fondo.
- Perforaciones: orificios de 5 cm de diámetro, ocupando aproximadamente el 15 % de la superficie del tubo.
- Fondo: libre, sin cierre inferior.

Que en el interior de cada pozo se ha dispuesto el siguiente relleno, de arriba hacia abajo:

- Primer metro: libre, sin relleno.
- Desde el primer metro hasta el segundo metro: grava de 12 mm de calibre.
- Desde el segundo metro hasta el duodécimo metro: grava de 40 mm de calibre, con objeto de facilitar el paso y la infiltración de las aguas hacia el terreno circundante.

Que junto con el presente certificado se aportan dos planos descriptivos de las obras ejecutadas, que se incorporan como anexos al presente documento:

- Plano nº 1: Planta de los pozos, con la ubicación en planta y las coordenadas correspondientes a cada pozo.

- Plano nº 2: Sección de los pozos, con acotación de distancias, profundidad y dimensiones, así como indicación de los materiales dispuestos en cada pozo.

Que dichas obras han sido ejecutadas bajo mi dirección técnica y se encuentran totalmente finalizadas.

Que, una vez inspeccionadas las obras realizadas, se comprueba que los dos pozos de drenaje de aguas superficiales han sido ejecutados conforme a la documentación técnica correspondiente y a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de El Ejido, cumpliendo su finalidad de recogida, infiltración y drenaje de las aguas superficiales.

Que las obras ejecutadas no presentan, a fecha de emisión del presente certificado, deficiencias técnicas aparentes que impidan su puesta en servicio o utilización conforme al uso previsto.

Y para que conste, a los efectos oportunos ante el Ayuntamiento de El Ejido, se expide el presente Certificado Final de Obra.

En Almeria, a 29 de Junio de 2026.



Fdo.: D. Manuel Gil Rueda

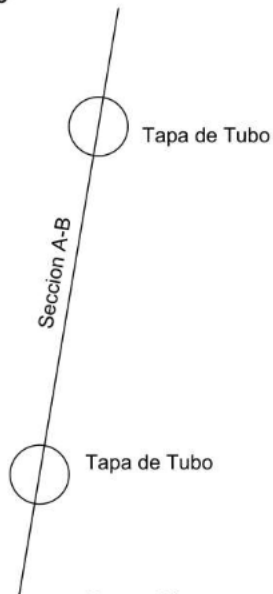
Ingeniero Técnico de Minas

DNI: 

ANEXO I

PLANO N° 1. PLANTA DE LOS POZOS

Pozo Numero 1
X.- 521.058
Y.- 4.073397
Segun ETRS89-Huso 30



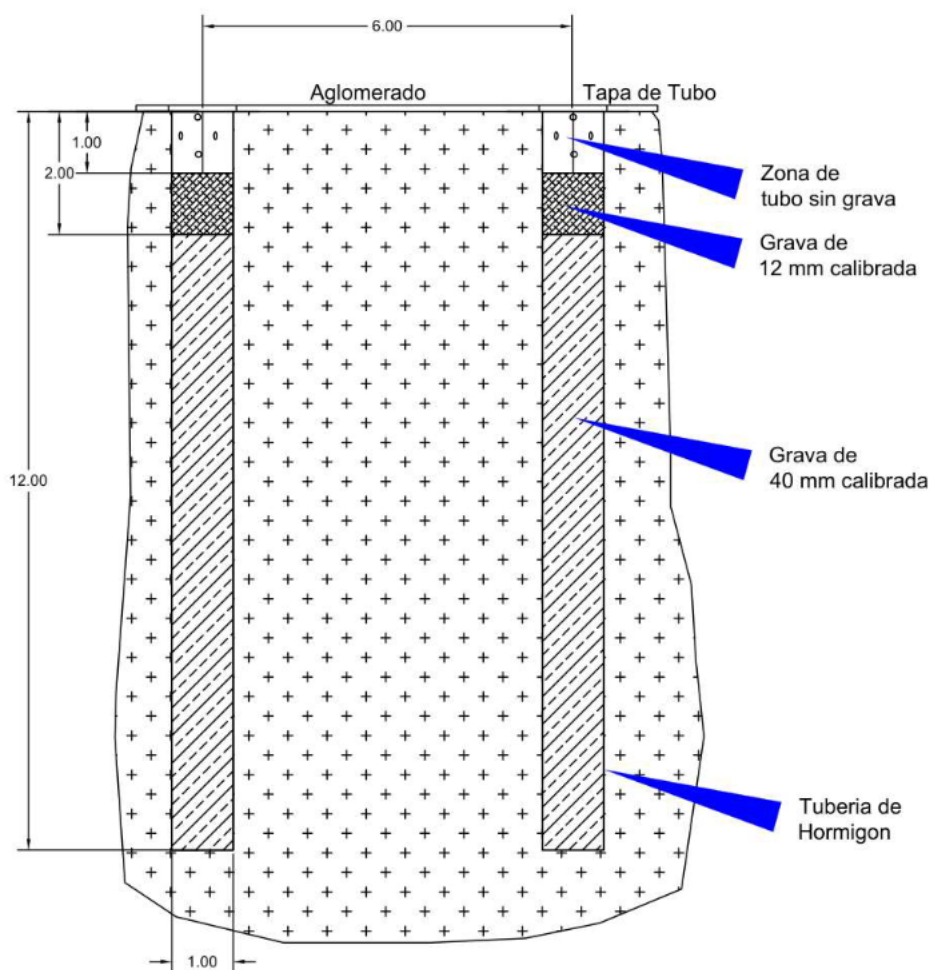
Pozo Numero 2
X.- 521.057
Y.- 4.073391
Segun ETRS89-Huso 30

Tecnico Redactor	Fecha	Promotor/a	Escala	Nº de Plano	Proyecto de Pozos de drenaje de aguas superficiales
Manuel Gil Rueda	Mayo/2026	ENZA ZADEN	1/10	1	PLANTA DE LOS POZOS

ANEXO II

PLANO N° 2. SECCIÓN DE LOS POZOS

Seccion A-B



Tecnico Redactor	Fecha	Promotor/a	Escala	Nº de Plano	Proyecto de Pozos de Drenaje de aguas superficiales
Manuel Gil Rueda	Mayo/2026	ENZA ZADEN	1/100	2	SECCION DE LOS POZOS



CERTIFICADO FINAL DE OBRA DE EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA MEJORAR EL CICLO DEL AGUA GENERADO

	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS NIF: Q2867009 I	DEMARCACIÓN: 32 18	
		ANDALUCÍA (Granada) Virgen Blanca nº7 18004-Granada	
i7	CERTIFICADO DE FINALIZACIÓN DE OBRA	Art. Normas Visado	Revisión
		5.1	2.-OC08

En **EL EJIDO** **2** de **JULIO** de **2025**

DATOS GENERALES :

Nombre del Proyecto:	EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA MEJORAR EL CICLO DEL AGUA GENERADO - FASE I
Referencia del Visado del Proyecto de construcción:	VIS-000298/236 - 08/02/2023 ING. TEC. INDUSTRIALES
Referencia del Visado de la Dirección de obra:	2024/01339/01 - 16/04/2024
Situación:	POLIGONO 10 PARCELA 506 LA MALEZA - 04710 EL EJIDO (ALMERIA)
Promotor:	ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S. L. - CIF B04505381
Autor del Proyecto:	JUAN JOSÉ GAZQUEZ GONZÁLVEZ - GUILLERMO BERBEL CASTILLO
Contratista:	CIAVIEJA INFRAESTRUCTURAS S. L.

D.	GRACIÁN GARCÍA CALLEJÓN			
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Colegiado nº:	16.087	NIF:	08913605R

Como **Director de las obras** anteriormente mencionadas:

CERTIFICA:

- 1.- Que las obras e instalaciones descritas han sido ejecutadas con estricta sujeción al proyecto referenciado arriba, como parte del expediente promovido por la Entidad solicitante y a las indicaciones dadas por la Dirección Facultativa
- 2.- Que tales obras e instalaciones se han realizado bajo la supervisión y dirección técnica del que suscribe.
- 3.- Que en el desarrollo de los repetidos trabajos se han observado y cumplido todas las prescripciones técnicas de seguridad y se han realizado todas las pruebas previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas que afectan a las instalaciones que el proyecto comprende.
- 4.- Observaciones:

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Director de las obras

GARCIA
CALLEJON
GRACIAN -

Firmado digitalmente
por GARCIA
CALLEJON GRACIAN -
Fecha: 2025.07.02
08:41:08 +02'00'

Firmado: **GRACIÁN GARCÍA CALLEJÓN**

VISADO COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y
PUERTOS

 caminos ANDALUCÍA	
Expediente	Fecha
2024/01339/02	02/07/2025
(Sello Colegio Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos)	
VISADO	



DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ACTIVIDAD (DRO1) PARA LA IMPLANTACIÓN DE DEPÓSITO DE HOMOGENIZACIÓN

B04505681

ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL.

PRAJE AGUILA BAJA
04710 - EJIDO (EL) ALMERIA

EXPEDIENTE: 2344/2025.
SOLICITANTE: ENZA ZADEN SPAIN HOLDING SL.
ACTIVIDAD: DRO1 IMPLANTACION DEPOSITO DE HOMOGENIZACION .
LUGAR: NU. EL EJIDO nº. 0 - EL EJIDO.
REF. CATASTRAL: 04104A009002520000DH

LA DECLARACION RESPONSABLE PARA EJERCER UNA ACTIVIDAD PERMANENTE, modelo DRO1, SE HA CUMPLIMENTADO DE FORMA CORRECTA.

ACTIVIDAD: CENTRO DE INVESTIGACION DE SEMILLAS.
INFRAESTRUCTURA DE MEJORA DEL CICLO DEL AGUA FASE I
IMPLANTACION DE DEPOSITO DE HOMOGENIZACION

DIRECCIÓN: Polígono 10 Parcela 506 EL EJIDO

Referencia Catastral: 04104A009002520000DH.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: Deposito Superficial Desmontable

PRESUPUESTO: 97.524,65 €

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

EL CONCEJAL DELEGADO
DE URBANISMO.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GONZALEZ LOPEZ	28/07/2025 13:42:26	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	PFIRMZD5ZWMSGUP3L5NMDYWZP5HDS	https://sede.elejido.es/etramita	
			



**AUTORIZACIÓN PREVIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO PARA EL
VERTIDO DE LAS AGUAS DEPURADAS DE LA EDAR**

Fecha: pie firma electrónica

Ref.: AV-AL-10318

Asunto: Requerimiento de subsanación

ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.
PARAJE AGUILERA – LA MALEZA, Nº45
SANTA MARÍA DEL AGUILA
EL EJIDO
04710 - ALMERÍA

Examinado el expediente de autorización de vertido de referencia AV-AL-10318 iniciado a solicitud de ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L., y de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 del 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, se adjunta informe - condicionado del expediente de autorización de vertido donde se recoge el condicionado bajo el cual se informaría favorablemente el otorgamiento de la autorización de vertido solicitada, en virtud de las competencias otorgadas por el Decreto 157/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

Se le comunica que al amparo de lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se concede un plazo de DIEZ DÍAS siguientes al recibo de esta notificación para que presente justificante del pago de la fianza y, en su caso, para formular alegaciones y/o presentar los documentos e informaciones que estime pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se comunica que se remitirán todos los documentos, alegaciones e informaciones presentadas, al órgano competente para resolver.

EL JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO
HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Guillermo González Bedmar

C/ Canónigo Molina Alonso, n.º 8. CP: 04071
Almería (Almería)

T: 950 011000



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR

22/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmZKKP4968N3H9SV3TTE5W6DSSH

PÁG. 1/1



INFORME TÉCNICO INICIAL AUTORIZACIÓN DE VERTIDO

EXPEDIENTE N°:	AV-AL-10318
TITULAR:	ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.
ACTIVIDAD/LOCALIZACIÓN	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO EXPERIMENTAL BIOTECNOLOGÍA /STA. MARÍA DEL ÁGUILA
TM (PROVINCIA):	EL EJIDO (ALMERÍA)

De conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, aprobado por el Decreto 109/2015, de 17 de marzo (en adelante, Reglamento de Vertidos de Andalucía), se procede a emitir, previo examen del expediente, informe técnico sobre el otorgamiento de la autorización de vertido presentada y que trae causa al expediente:

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Inicio del procedimiento de autorización de vertido.

Con fecha 09/02/2023, el titular solicitó autorización de vertido de aguas residuales procedentes de unas instalaciones dedicadas a la investigación y desarrollo de semillas, adjuntando entre otras, la siguiente documentación:

- Solicitud de autorización de vertido, modelo simplificado.
- Documentación administrativa
- Proyecto técnico de las instalaciones.

Una vez revisada la documentación aportada por el titular, con fecha 09/03/2023 se requirió al titular la subsanación de deficiencias en la documentación presentada, solicitándole, entre otras, la siguiente documentación:

- Modelo general de solicitud de vertido.
- Características de varios de los elementos de las instalaciones.
- Justificante del pago de tasas.
- Estudio Hidrogeológico.

Tras varios requerimientos con fecha de 05/06/2024 el titular presenta toda la documentación preceptiva para continuar con la tramitación.

1.2.- Informe de Admisibilidad.

Una vez revisada la documentación completada por el titular, se emitió con fecha 03/07/2024 informe de admisibilidad del vertido, por el que se venía a considerar que el vertido cumplía las normas de calidad y objetivos medioambientales, así como la normativa sobre las características de emisión e inmisión.

1.3.- Información pública.

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de Vertidos de Andalucía, se sometió el expediente a información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (Nº 177, de fecha 11/09/2024). Durante este período, no se han presentado alegaciones.

C/ Canónigo Molina Alonso, n.º 8. CP: 04071
Almería (Almería)

T: 950 011000



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXXZJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 1/17	



Así mismo, con fecha de 12/09/2024, se recibe Edicto publicado en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de El Ejido donde indica que no se han presentado alegaciones durante el periodo de exposición de la tramitación de este expediente.

2.- CONDICIONADO PARA OTORGAMIENTO DE RESOLUCIÓN FAVORABLE.-

1.DATOS BÁSICOS

TITULAR: ENZA ZADEN HOLDING, S.L.	N.I.F. B-04505681	DOMICILIO: CAMINO CANAL BENINAR-LA MALEZA
CÓDIGO POSTAL: 04710	MUNICIPIO: EL EJIDO	CÓDIGO MUNICIPIO: 049026
PROVINCIA: ALMERÍA	TELÉFONO: 682 13 90 31	FAX:
CORREO ELECTRÓNICO:		

2. ACTIVIDAD

DESCRIPCIÓN: MEJORA GENÉTICA DE HORTALIZAS		
MUNICIPIO: EL EJIDO	CÓDIGO MUNICIPIO: 049026	PROVINCIA: ALMERÍA

3. AGUAS RESIDUALES

PROCEDENCIA DE LAS AGUAS RESIDUALES: F1: Aseos y cocina F2: Lavandería F3: Tratamiento lavado de semillas	
Población equivalente: 200	VOLUMEN ANUAL TOTAL : 3.024 m3

4. PUNTO DE VERTIDO AUTORIZADO

PUNTOS DE VERTIDO: PV₁ URBANA / INDUSTRIAL					
MEDIO RECEPTOR: MASA DE AGUA SUBTERRÁNEA 060,013 CAMPO DE DALÍAS-SIERRA DE GÁDOR					
TÉRMINO MUNICIPAL: EL EJIDO		CÓDIGO MUNICIPIO: 049026		PROVINCIA: ALMERÍA	
PV₁- XUTM:	521.058 521.057	YUTM:	4.073.397 4.073.391	HUSO: 30	DATUM ETRS89
OBJETIVOS DE CALIDAD DEL MEDIO RECEPTOR: PV ₁ - PLAN HIDROLÓGICO DE LA CUENCAS MEDITERRÁNEAS ANDALUZA					ZONA SENSIBLE y/o ZONA PROTEGIDA : NO

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXXHJJDXPYBPTY6C9ETB8

22/10/2024
PÁG. 2/17

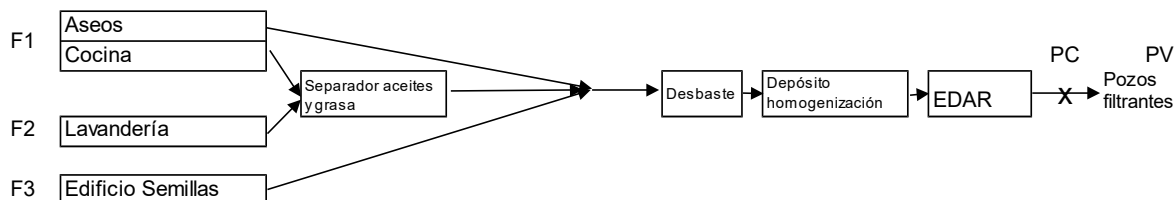




3.- DESCRIPCIÓN DEL VERTIDO SOLICITADO E INSTALACIONES DE DEPURACIÓN.-

Del examen de la documentación técnica presentada se describen los siguientes aspectos:

3.1. Diagrama de flujo de aguas residuales:



F1 -Aguas residuales urbanas/asimilable procedentes de aseos y cocina

F2- Aguas residuales lavandería

F3.- Aguas procedentes tratamiento semillas

PC1- Arqueta control

PV- Punto de vertido terreno, pozos filtrantes.

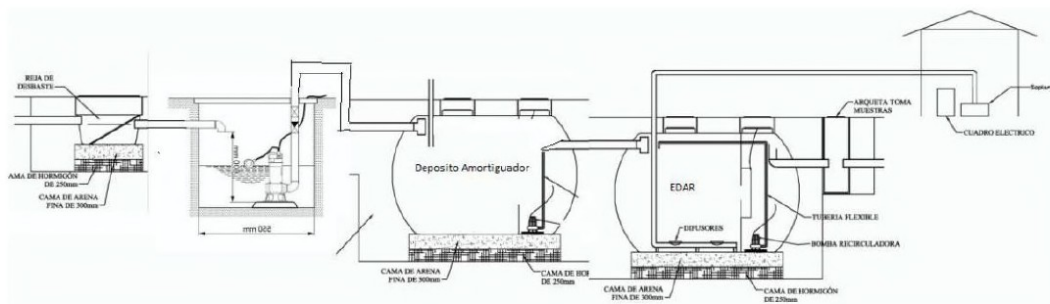
3.2. Datos básicos de la estación depuradora:

Régimen de funcionamiento:	Continuo	
Procedencia de las aguas	Lavabos, baños, cocina, lavandería y tratamiento de semillas	
Caudal diario (m³/día)	13,2	
Capacidad máxima de depuración	5	m³/h
	200	H-eq
Volumen anual de vertido (m³)	3.024 (según documentación presentada)	

Sistema de depuración:

La EDAR está diseñada para el tratamiento de las aguas residuales de naturaleza urbana o asimilable de 200 habitantes equivalentes, con las siguientes características:

Esquema general:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8

22/10/2024

PÁG. 3/17





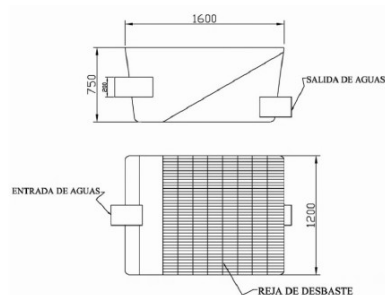
LINEA DE AGUAS

PRETRATAMIENTO

Rejas de desbaste de sólidos en edificio tratamiento semillas.

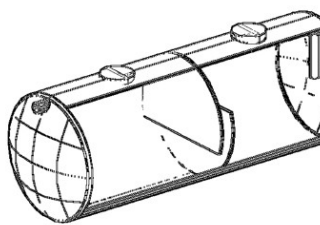
Cámara de desbaste previa al depósito de homogenización de 25mm de luz de paso.

Separador de grasas y aceites cumple con las normativas UNE-EN 1852-1, UNE-EN 1852-2 y DIN-4040



CARACTERÍSTICAS:

- Volumen total 12.000 lts.
- Geometría tanque Cilindrico
- Diámetro 2.500 mm.
- Longitud 2.960 mm.
- Tubería entrada y salida PVC-200mm
- Doble mampara interna
- 2 Bocas de Acceso Roscadas pp d.620mm.



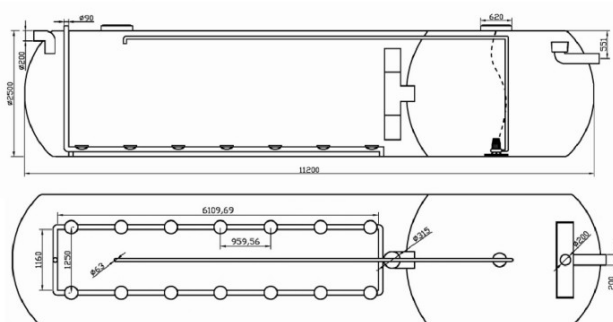
TRATAMIENTO PRIMARIO.

Depósito de homogenización laminador de caudal volumen 50.000 l. con sistema de agitación sumergido.

TRATAMIENTO BIOLÓGICO.

Biorreactor-decantador, capacidad 40 m³/día. Reactor prefabricado compacto de aireación prolongada de fangos activos. Capacidad para 200 habitantes equivalentes.

Decantador secundario con recirculación de fangos.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR

22/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8

PÁG. 4/17





Medidor de caudal electromagnético.

LINEA DE FANGOS

Purga desde decantación secundaria al reactor biológico.

Retirada por gestor autorizado

Las aguas residuales procedentes de este sistema de depuración serán controladas en el punto de control PC₁ y evacuadas en el punto de vertido PV₁. Compuesto de dos pozos filtrantes

4.- CONDICIONES GENERALES PARA LA AUTORIZACIÓN DE VERTIDO.-

1. La presente autorización se otorga según la documentación recogida en el punto 1. ANTECEDENTES de este Informe Técnico y afecta exclusivamente a los puntos de vertido y a las aguas residuales que se describen en el punto 2. CONDICIONADO PARA OTORGAMIENTO DE RESOLUCIÓN FAVORABLE. Cualquier otro vertido, ya sea a aguas continentales o litorales, tendrá la consideración de vertido no autorizado a los efectos previstos en materia de régimen sancionador.

2. Cualquier modificación de lo establecido en las características de estos vertidos, tales como: concentraciones, caudal, etc., deberá ser autorizada previamente por esta Consejería. Asimismo, no podrá disponerse libremente de los efluentes. Si se pretende algún tipo de reutilización de las aguas residuales vertidas, deberá solicitarse la preceptiva concesión o autorización administrativa (Art. 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 1620/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas).

3. El otorgamiento de la autorización de vertido no exime a su titular de la obligación de obtener las demás autorizaciones, permisos y licencias que, de acuerdo con la legislación vigente, sean exigibles por otras Administraciones: Estatal, Autonómica o Local, incluso otras autorizaciones dentro de este Organismo.

Limitaciones

4. Queda prohibido, en todo caso, mezclar aguas limpias, de refrigeración o de cualquier otro tipo con aguas residuales al objeto de alcanzar las especificaciones de vertido por dilución.

5. Las características del vertido deberán asegurar que la calidad del medio receptor afectado, en esa masa de agua, cumpla los objetivos medioambientales establecidos el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica. En caso de incumplimiento de estos objetivos medioambientales se procederá a la revisión de la autorización de vertido, para la adecuación del vertido a las normas de calidad del medio receptor.

6. Se prohíbe el vertido de las sustancias que figuran en los Anexos IV y V (sustancias prioritarias, preferentes y otros contaminantes) del Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental. En caso de que se detecte en el vertido autorizado la presencia de dichas sustancias que no hayan sido declaradas por el titular, la presente autorización será revisada.

Inspecciones

7. La Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural podrá, en todo tiempo y sin previo aviso, acceder a las obras e instalaciones de tratamiento de aguas residuales y realizar las inspecciones que estime convenientes para comprobar las características del vertido y contrastar, en su caso, el cumplimiento de las condiciones impuestas en esta autorización. A estos efectos, cumpliéndose con las

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR

22/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8

PÁG. 5/17





normas de seguridad internas y salvo causa mayor, se garantizará, previa identificación de los inspectores, el acceso a la empresa de forma inmediata.

Control automático

8. En el caso de que en el apartado 5.6. SISTEMAS DE MEDICIÓN DEL CAUDAL Y OTROS PARÁMETROS de las condiciones particulares de esta autorización de vertido se exigiese la instalación de equipos de control automático en continuo, éstos deberán ser ubicados y mantenidos en un punto representativo del vertido. Asimismo, deberán contar con la instalación para transmisión automática de datos muestreados preferentemente a través de Internet, y ubicarse en un lugar accesible para su calibración, mantenimiento y contraste. Los datos registrados por estos analizadores, que deberán contar con el correspondiente Plan de Mantenimiento y Calibración, se conservarán al menos durante tres años si no hubiera transmisión automática a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural y seis meses si la hubiera.

Si se considerase oportuno, la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural requerirá la transmisión de datos por Internet a través del protocolo de transferencia de ficheros FTP para estos sistemas de seguimiento en continuo, debiendo el peticionario, a su cargo, llevar directamente una señal estable a un equipo que permita su procesamiento como dato informático (Control Distribuido, PC, Scada o PLC) para la subida de ficheros de datos a un buzón FTP propiedad del titular así como adaptar el formato de envío a lo establecido en las especificaciones técnicas sobre intercambio de datos con la Consejería. No obstante, como alternativa se instalará un sistema de adquisición y de transmisión de datos para dichos sistemas en continuo, debiendo el peticionario, a su cargo, llevar directamente una señal a un lugar con las características adecuadas (temperatura, humedad, vibraciones, etc.) y acondicionado para la instalación de un sistema adquirente de datos. En este caso la transmisión se realizará vía GPRS, donde la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural decidirá el lugar de ubicación y el titular facilitará la instalación de una antena exterior. De requerirse la instalación de un sistema de adquisición y transmisión, será responsabilidad de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural el mantenimiento de estos elementos, debiendo el titular mantener los equipos de seguimiento, la señal y el lugar acondicionado para tal efecto.

En caso de fallo o avería en los equipos de transmisión automáticos de control de los vertidos se deberá enviar a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería el correspondiente parte de incidencia y de reparación. Para solventar las pérdidas de datos en la transmisión en tiempo real a la red automática de control ambiental, estos deberán registrarse y ponerse a disposición de la misma para su incorporación a la base de datos en la forma y tiempo que se requiera. Asimismo, se podrá establecer un protocolo de actuación para estos casos, el cual se regirá por lo establecido en las condiciones particulares al respecto.

9. Si de acuerdo al apartado 5.6. SISTEMAS DE MEDICIÓN DEL CAUDAL Y OTROS PARÁMETROS de las condiciones particulares, el titular tuviera que instalar sistemas de control de caudal en uno o varios efluentes, éstos deberán contar con capacidad de registrar y almacenar los datos y se ubicarán en un punto representativo de cada vertido.

Asimismo, si fuese necesario instalar por el titular uno o varios canales parshall, éstos deberán tener las siguientes características: altura mínima de lámina de agua 5 cm, condiciones de régimen laminar y longitud mínima tal que desde el estrechamiento haya una distancia de al menos 5 veces la anchura del mismo (en el caso de un parshall o tipo vertedero, forma regular del canal: trapezoidal para el primero y, además de éste, triangular o rectangular para el segundo tipo).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 6/17	



Caracterización del vertido

10. Se considera caracterización los análisis exhaustivos realizados en un período de tiempo concreto para conocer perfectamente las características de cada vertido. Ésta se realizará en condiciones de máxima carga y en ella se determinará el caudal y se analizarán todos los contaminantes que puedan estar presentes en el vertido final. Si el vertido fuese industrial, se tendrán en cuenta los procesos, las materias primas, los reactivos y los productos que se empleen en el proceso productivo. Si el vertido fuese de refrigeración se analizarán también las aguas de captación. Si el vertido procediese de una planta de tratamiento de aguas residuales urbanas se caracterizará también la entrada a la planta. Si el vertido procediese de una piscifactoría se caracterizará también el agua de aporte.

Esta caracterización será realizada por una Entidad Colaboradora o laboratorio acreditado como laboratorio de ensayo según norma UNE-EN ISO/IEC 17025 o equivalente debiendo incluir la acreditación para la toma de muestras.

Basándose en ella, la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural podrá determinar los parámetros característicos, establecer nuevos límites y nuevo volumen de vertido autorizado.

Si de la caracterización se deduce la necesidad de ejecutar medidas correctoras, la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural impondrá los límites provisionales que regirán durante el período transitorio que se conceda hasta la finalización de las mismas. Asimismo, en función de los resultados que se obtengan en la caracterización del vertido, se podrán modificar los Planes de Vigilancia y Control de las normas de emisión y del medio receptor.

Límites de vertido

11. Los límites de vertido se establecen en el apartado 5.4. NORMAS DE EMISIÓN de las condiciones particulares de esta autorización de vertidos.

Si en dicho apartado, se exigiese la realización de una caracterización de vertidos, el volumen y los límites establecidos en estas condiciones serían válidos hasta que el titular caracterizase cada vertido final y todos los efluentes que (en su caso) estuviesen conectados al mismo.

En el caso de las aguas residuales urbanas, respecto a los límites de vertido y al seguimiento del cumplimiento de los requisitos, se deberá cumplir todo lo recogido en este sentido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, teniendo en cuenta la clasificación de la zona afectada directamente por el vertido de acuerdo con el Decreto 204/2005, de 27 de septiembre, por el que se declaran las zonas sensibles y normales en las aguas de transición y costeras y de las cuencas hidrográficas intracomunitarias gestionadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los valores límites diarios están referidos al valor medio medido sobre una muestra representativa de 24 horas tomada a intervalos regulares o en función del caudal. Los valores límites puntuales se refieren al valor medido sobre una muestra simple o puntual.

12. Todos los vertidos, una vez sometidos, en su caso, a tratamiento, pasarán por una arqueta, o cualquier otro dispositivo, accesible en todo tiempo, que permita tomar las muestras en condiciones de representatividad, de forma manual o automática, previo a su vertido. Deberá mantenerlos en perfecto estado de conservación y servicio. Los valores límites establecidos se aplicarán en este punto.

Programas de vigilancia y control

13. El titular del vertido deberá realizar el Plan de Vigilancia y Control de las normas de emisión que se establezca en esta autorización. Como tal se entiende los análisis realizados por el titular del vertido con la frecuencia establecida con el fin de comprobar el cumplimiento de la misma.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR

22/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8

PÁG. 7/17





14. Se entenderá como muestra representativa del vertido de 24 horas la tomada por un dispositivo automático de toma de muestras en función del caudal o a intervalos regulares o, en su caso, la muestra compuesta, igualmente en función del caudal o a intervalos regulares, de al menos 12 fracciones.

15. El control de las normas de emisión previsto en el programa de vigilancia y control se llevará a cabo por una Entidad Colaboradora, laboratorio acreditado como laboratorio de ensayo según norma UNE-EN ISO/IEC 17025 o equivalente debiendo incluir la acreditación para la toma de muestras, o directamente por la persona titular de la autorización de vertido, siempre que los medios disponibles sean los adecuados y alcancen un nivel de garantía suficiente, lo que será objeto de aprobación, dentro del correspondiente Plan de Vigilancia y Control. En este último caso, la Consejería competente en materia de agua podrá exigir una supervisión periódica realizada por una entidad colaboradora.

La frecuencia de las determinaciones analíticas será la establecida en el Plan de Vigilancia y Control de las normas de emisión.

En caso de rebasarse los límites establecidos se podrá imponer la realización, a cargo del titular del vertido, de un seguimiento más exhaustivo del efluente por una Entidad Colaboradora.

16. El titular de la presente autorización de vertido está obligado a dotar a sus instalaciones de los elementos de control establecidos en el Plan de Vigilancia y Control de las Normas de Emisión.

17. Si la práctica demostrase que el tratamiento previsto es insuficiente para que el efluente cumpla las limitaciones que en esta autorización se prescriben, la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural podrá exigir que el titular del vertido proceda a ejecutar las obras e instalaciones precisas para llevar a cabo el tratamiento necesario, incluso la ampliación del sistema de depuración previsto, hasta la consecución de los resultados perseguidos.

18. La realización de cualquier obra de mejora o modificación del sistema de depuración o cualquier circunstancia que modifique las características del vertido deberá ser comunicada previamente a esta Consejería.

19. Se podrá reducir, previa autorización de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, la frecuencia de muestreo de algunos de los parámetros recogidos en los Planes de Vigilancia y Control cuando se observe reiteradamente que no incide negativamente en la calidad de las aguas receptoras.

20. La Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural podrá revisar, de oficio, la frecuencia de muestreo de algunos parámetros recogidos en los Planes de Vigilancia y Control cuando se observe que el vertido incide negativamente en la calidad de las aguas receptoras o en caso de rebasarse los límites establecidos.

21. Toda la información generada en los Planes de Vigilancia y control estará siempre a disposición del personal encargado de la inspección y control de los vertidos en el momento de su actuación.

22. Se asegurará la accesibilidad, en todo momento, de los puntos de control de los vertidos, así como la representatividad de las muestras tomadas en ellos.

23. El titular de los vertidos está obligado a mantener en buen estado las conducciones asociadas a los mismos.

24. El titular de la autorización deberá remitir a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería los informes de los Planes de Vigilancia y Control establecidos en esta autorización de vertido con la periodicidad establecida en esta autorización.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 8/17	



Los informes de Vigilancia y Control de las normas de emisión deberán incluir: copia de los resultados de los análisis realizados, grado de cumplimiento de la legislación vigente y grado de cumplimiento del condicionado de la autorización. Se deberán entregar con la estructura informática que se indique desde la Delegación Territorial.

Otras

25. Se deberán adoptar las medidas adecuadas para evitar vertidos accidentales. No obstante, en caso de vertido accidental o en cualquier otro supuesto en que por fuerza mayor tuviera que verterse sin la necesaria depuración, ya sea utilizando aliviaderos, By-Pass o cualquier otro medio, se deberá corregir sus efectos y restaurar el medio afectado, así como comunicar dichos vertidos a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de acuerdo con el protocolo establecido en el apartado 8 ACTUACIONES Y MEDIDAS EN CASO DE EMERGENCIA. En cualquier caso, se tomarán las medidas posibles para minimizar el impacto que pudiera producirse.

26. Esta autorización no implica la asunción de responsabilidades por parte de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en relación con el proyecto y la ejecución de las obras e instalaciones que sustenten el vertido.

27. Las condiciones de la presente autorización sometidas a plazo para su cumplimiento deberán ser notificadas a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería conforme el titular las vaya realizando, para su comprobación en caso de que se estime conveniente.

28. El titular de la autorización de vertidos quedará sujeto a lo establecido en la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, que regula la responsabilidad de los operadores de prevenir, evitar y reparar los daños medioambientales, de conformidad con el artículo 45 de la Constitución y con los principios de prevención y de que “quien contamina paga”, y a lo establecido en el Real Decreto 2090/2008, de 22 de diciembre, por el que se regula el Reglamento de desarrollo parcial de la misma.

29. Asimismo queda prohibido el vertido de fangos procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales a las aguas litorales y a las aguas continentales. El titular deberá realizar una comunicación, previa a la producción de lodos, al Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Almería de lo que traerá como resultado su inscripción en el registro andaluz, de acuerdo a lo establecido en el artículo 26.9 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Además, deberá conservar justificante o factura que refleje los trabajos de la gestión de los lodos realizados por empresa gestora autorizada contratada para esta tarea, así como de cualquier operación de limpieza o puesta a punto del sistema de depuración. Este justificante deberá estar a disposición del personal de inspección de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.

30. La autorización de vertido se otorgará teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y de acuerdo con las normas de calidad del medio hídrico y los límites de emisión fijados reglamentariamente. Se establecerán condiciones de vertido más rigurosas cuando el cumplimiento de los objetivos medioambientales así lo requiera.

31. La transmisión por actos inter vivos de la autorización de vertido deberá ser comunicada previamente a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, quedando condicionada su eficacia a la manifestación expresa por el nuevo titular de la aceptación de todas las obligaciones establecidas en la correspondiente autorización y de cuantas otras sean exigibles de conformidad con la legislación estatal y autonómica que resulte de aplicación.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 9/17	



32. El titular de la autorización está obligado al pago del importe del “Canon de Control de Vertidos” que corresponda en aplicación del artículo 113 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, especificando el precio unitario y sus componentes. Este importe se establece en el apartado 7. CONDICIONES ECONÓMICO – ADMINISTRATIVAS.

33. Hasta que no se hayan ejecutado las obras del sistema de depuración descrito en el apartado 3. DESCRIPCIÓN DEL VERTIDO SOLICITADO E INSTALACIONES DE DEPURACIÓN, no se podrá autorizar la incorporación de nuevos vertidos industriales a la red de saneamiento de los polígonos.

5. -CONDICIONES PARTICULARES.-

5.1. VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN

La presente autorización se otorga con vigencia indefinida, siempre que el órgano competente no notifique al titular el inicio de un procedimiento de revisión de la autorización de vertido, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de Vertidos de Andalucía.

5.2. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES DE DEPURACIÓN

El Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas tramita la construcción de esta instalación en el expediente de referencia n.º: AL- 43848.

Con objeto de dar inicio al trámite de aprobación del acta de reconocimiento final, el titular está obligado a comunicar a esta Delegación Territorial, la finalización de las obras proyectadas que figuran en el apartado 3. DESCRIPCIÓN DEL VERTIDO SOLICITADO E INSTALACIONES DE DEPURACIÓN. La comunicación deberá ir acompañada de un escrito del Director de las obras certificando que se han realizado según las prescripciones técnicas establecidas en el proyecto.

En todo caso, las obras deberán comenzar en el plazo de UN AÑO a partir de la resolución de la presente autorización de vertido, debiendo quedar totalmente terminadas en el plazo de DOS AÑOS, a contar desde el inicio de las mismas. En caso de preverse un plazo mayor para el inicio o para la finalización de las obras, el titular deberá presentar por escrito a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural la correspondiente solicitud de prórroga.

No podrá iniciarse la actividad hasta que la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía notifique la aprobación del acta de reconocimiento final FAVORABLE de las obras ejecutadas.

Queda prohibido el vertido de aguas o productos residuales mientras que no esté operativa la estación depuradora o sistema de tratamiento correspondiente y aprobada el acta de reconocimiento final FAVORABLE de las instalaciones al objeto de prevenir el deterioro del medio receptor.

5.3. NORMAS DE EMISIÓN

PUNTO DE VERTIDO:

-Nombre: Punto único.

-Identificación: este punto de vertido se encuentra relacionado en el apartado 2.4. PUNTOS DE VERTIDO, y se corresponde a dos pozos filtrantes próximos entre si y será utilizado uno u otro según el volumen de vertido.

-Tipo de vertido autorizado: aguas residuales industriales

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR

22/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8

PÁG. 10/17





-Descripción del vertido: aguas residuales depuradas industriales procedentes de aseos, cocina, lavandería y del tratamiento de semillas.

-Lugar del Vertido: Terreno.

-Zona afectada directamente por el vertido: pozos filtrantes, masa de agua subterránea Capo de Dalías-Sierra de Gádor.

-Tipo de tratamiento: reactor biológico aireación prolongada fangos activos

-Volumen anual autorizado. 3.024 m³

-Habitantes-equivalentes: 200

-Punto de aplicación de los límites: Los límites de emisión se aplicarán en las arquetas correspondientes al final después del proceso de depuración de cada flujo, habilitadas para la instalación segura de equipos de muestreo manuales y automáticos, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5.4. PUNTOS DE CONTROL. Coordenadas UTM DATUM ETRS89 HUSO 30s:

X: 521.098 e Y: 4.073.437

Todos los efluentes (salida de la EDAR, “by-pass” de la planta, aliviaderos de emergencia, etc.) deberán ser conectados antes de este punto.

LÍMITES DE EMISIÓN

PUNTO DE CONTROL 1

PARÁMETRO O SUSTANCIA	VALOR LÍMITE	FUENTE	OBSERVACIONES
Ph	6 -9	PHCMA	(1)
Conductividad (uS/cm)	2.500	PHCMA	(1)
Sólidos en suspensión (mg/L)	35	RD 509/1996	(1)
D. B. O ₅ (mg/L O ₂)	25	RD 509/1996	(1)
D. Q. O. (mg/L O ₂)	125	RD 509/1996	(1)
Aceites y grasas (mg/l)	10	Característico del vertido	(1)
Tensioactivos Aniónicos (mg/LAS/l)	2	Característico del vertido	(1)
Nitratos (mg/l)	50	PHCMA	(1)
Cloruro (mg/l)	250	PHCMA	(1)
Sulfato (mg/l)	250	PHCMA	(1)
Amonio (mg/l)	0,5	PHCMA	(1)

(1)Este valor límite de emisión se deberá cumplir en el punto de control (PC).

Los métodos de referencia para la determinación de los parámetros, grado de cumplimiento de las Normas de Calidad Ambiental, así como cualquier otro que se requiera en esta autorización de vertidos serán los indicados en el Anexo VI del Reglamento de Vertidos de Andalucía, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 47 del mismo.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXXHJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 11/17	



CARACTERIZACIÓN

En el plazo de CUATRO MESES se presentará una Caracterización del agua residual procedente del tratamiento de semillas los vertidos generada por esta instalación, la cual deberá seguir, además de lo establecido en las condiciones generales, las siguientes directrices:

- El plazo máximo para la ejecución de la caracterización será de TRES MESES durante SIETE días consecutivos.
- Los análisis se realizarán sobre muestra compuesta de al menos 12 fracciones, tomada a intervalos regulares durante las horas en las que se produce el vertido, o muestra de 24 horas tomada por un dispositivo automático de toma de muestras en función del caudal o a intervalos regulares.
- Los muestreos se realizarán en condiciones de máxima producción en la instalación y mínima alteración del medio receptor a consecuencia de factores ambientales.
- Los parámetros a valorar en la caracterización, además de los establecidos en el PUNTO DE CONTROL, incluirán los siguientes:

Nitritos, fosfato, AOX, cloroformo, ftalato de bis, fenoles, fluoruros y cianuros totales
Mercurio, cadmio, cinc, cobre, níquel, plomo y cromo total.
Lindano ⁽¹⁾, PCB's ⁽²⁾, Hidrocarburos Aromáticos Policíclicos (HAP) y sulfuros.

⁽¹⁾ Lindano: Hexaclorociclohexano suma máxima.

⁽²⁾ Los PCB's (policlorobifenilos) a analizar, serán los siguientes: PCB (101), PCB (114), PCB (118), PCB (138), PCB (153), PCB (180), PCB (20), PCB (28), PCB (28) + PCB (31), PCB (25) y PCB (35).

PLAN DE VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS NORMAS DE EMISIÓN

El titular de la presente autorización está obligado a realizar los controles analíticos de la calidad del efluente con la periodicidad que se indica en la tabla siguiente:

PUNTO DE CONTROL 1 –	
VOLUMEN	FRECUENCIA
< 5000	Cuatrimestral

La Administración competente podrá incluir dentro del análisis simplificado la determinación de cualquiera de los contaminantes enumerados en la normativa vigente, si tiene fundadas sospechas de que tales contaminantes se encuentran normalmente en el vertido en concentraciones que puedan afectar negativamente al medio ambiente.

- Se tomará una muestra representativa del vertido de 24 horas, entendiendo como tal la tomada por un dispositivo automático de toma de muestras en función del caudal o a intervalos regulares o, en su caso, la muestra compuesta, igualmente en función del caudal o a intervalos regulares, de al menos 12 fracciones.

-El control de las normas de emisión previsto en el Plan de Vigilancia y Control se llevará a cabo por una entidad colaboradora, laboratorio acreditado como laboratorio de ensayo según norma UNE-EN ISO/IEC 17025 o la que en un futuro la sustituya, debiendo incluir la acreditación para la toma de muestras, o directamente por la persona titular de la autorización de vertido, siempre que los medios disponibles sean los adecuados y alcancen un nivel de garantía suficiente, lo que será objeto de aprobación, dentro del correspondiente Plan de Vigilancia y Control. En este último caso, la Consejería competente en materia de agua podrá exigir una supervisión periódica realizada por una entidad colaboradora, estableciéndose las siguientes frecuencias de contraste:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXXHJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 12/17	



FRECUENCIAS DE CONTRASTE	
Periodicidad Analíticas	Periodicidad Contraste
Diaria	Quincenal
Semanal/Quincenal	Mensual
Mensual	Bimestral
Bimestral	Cuatrimestral
Trimestral	Semestral

El titular de la presente autorización deberá planificar por anticipado las fechas exactas de los muestreos correspondientes a todo el año, para las tomas de muestras a que se refieren los párrafos anteriores. Dicha planificación deberá remitirse a la Delegación Territorial de esta Consejería durante el mes siguiente al otorgamiento de la presente autorización para el resto del año en curso, y el último mes de cada año para los años sucesivos y con la estructura informática definida por la Consejería y en todo caso en formato digital (en la actualidad, en la aplicación web «Gica Autocontroles»). Las fechas contenidas en el plan de muestreo no podrán modificarse sin consentimiento previo de esta Consejería.

Los métodos de referencia para la determinación de los parámetros, grado de cumplimiento de las Normas de Calidad Ambiental, así como cualquier otro que se requiera en esta autorización de vertidos serán los indicados en el Anexo VI del Reglamento de Vertidos de Andalucía, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 47 del mismo.

Presentación de informes sobre el **Plan de Vigilancia y Control de las normas de emisión**. Con periodicidad CUATRIMESTRAL con la estructura informática definida por la Consejería.

Actualmente los Informes de vigilancia y control de las normas de emisión y la Declaración anual de vertido se presentarán en formato electrónico, a través de la aplicación AUTOCONTROLES que se encuentra disponible a través de la web «Gica Autocontroles»

5.4. PUNTOS DE CONTROL

En cada punto de control deberá existir una arqueta para la homogeneización de los vertidos que sea accesible en todo momento, y que permita la toma de muestras para el control de la calidad del efluente en condiciones adecuadas de seguridad y sin riesgo de accidentes.

A continuación se detallan los puntos de control asociados a la instalación:

PUNTO DE CONTROL	SITUACIÓN	UTMX ETRS89	UTMY ETRS89	HUSO
PC1	ARQUETA	521.098	4.073.437	30

En caso de no disponer de dicha arqueta, el plazo para su instalación será de TRES MESES contados desde el otorgamiento de la presente autorización de vertido.

El muestreo que se haga en este punto será representativo del vertido y en él deberán cumplirse los límites cualitativos y cuantitativos establecidos en los apartados 5.3. NORMAS DE EMISIÓN del condicionado de esta autorización.

Posterior a este punto de control no se permitirá la conexión de ningún otro efluente, siendo el titular de esta autorización el responsable, en todo caso, de dichas conexiones. Entre el punto de control y el punto de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 13/17	



vertido no debe haber, por tanto, más que una red de evacuación, sin ninguna alteración del efluente depurado, de modo que las características del efluente se mantengan inalteradas entre ambos puntos.

Si varios efluentes se agrupan a través de una red de evacuación para verterse al medio receptor en un único punto de vertido, en ningún caso esto supondrá una dilución del vertido, puesto que el condicionado de la autorización de vertido será exigible en el punto de control.

5.5. SISTEMAS DE MEDICIÓN DE CAUDAL Y OTROS PARÁMETROS

El titular de la autorización de vertido queda obligado a instalar y mantener a su costa un elemento de control efectivo de los volúmenes evacuados en cada punto de control, mediante dispositivos de medida en lámina libre, salvo casos singulares, tal y como establece la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo.

En caso de no disponer de este elemento, el plazo para su instalación será de TRES MESES contado desde el otorgamiento de la presente autorización de vertido.

En cada punto de control deberá instalarse un tramo revestido para efectuar comprobaciones con una escala limnimétrica, graduada en centímetros, para poder realizar la medición periódica de alturas para la estimación anual del caudal.

El titular de la autorización deberá llevar un registro ANUAL del volumen de vertido en el libro de control que estará en todo momento a disposición del personal de esta Consejería.

En los elementos de control cuya tipología precise alimentación de electricidad, se procurará disponer conjuntos redundantes de baterías para asegurar el suministro de energía, con una autonomía suficiente. Sólo se admitirá la alimentación externa de electricidad a los elementos de control si ésta se conecta directamente con la de los equipos de bombeo, de existir éstos. En este caso, el diseño de la instalación asegurará una fuente alternativa fiable de energía y que se proceda a registrar de forma fehaciente un eventual fallo del suministro eléctrico.

El titular de la autorización facilitará en todo momento el acceso a los equipos de control efectivo de los volúmenes vertidos al personal autorizado para llevar a cabo la comprobación de las instalaciones de medición y de los sistemas para el registro de los datos que estarán ubicados en un lugar de fácil acceso, a cubierto del exterior mediante un recinto, caseta o arqueta y que sea accesible desde el exterior de las instalaciones.

El titular de la autorización deberá facilitar inmediatamente la información que en cualquier momento le solicite el personal de esta Consejería sobre las mediciones practicadas para el control efectivo del volumen vertido y las características de los distintos equipos instalados.

En caso de avería, funcionamiento incorrecto o sustitución del sistema de medición, se pondrá inmediatamente en conocimiento de la Delegación Territorial de esta Consejería, quedando prohibida su manipulación sin previa autorización de esta y procediendo a su reparación en el plazo que se señale al efecto.

Todos los elementos se construirán de forma que no sea posible su alteración o manipulación, cumpliendo los protocolos y normas vigentes y se mantendrán en condiciones adecuadas para su correcto funcionamiento.

5.6. OTRAS CONDICIONES

En todo momento se tomarán las medidas técnicas y de vigilancia necesarias para impedir la contaminación por aguas fecales u otros efluentes líquidos de otra naturaleza distinta a las estrictamente pluviales; siendo el

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR

22/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8

PÁG. 14/17





titular de esta autorización el responsable, en todo caso, de la conexiones realizadas a esta red separativa de pluviales.

El punto de vertido de pluviales deberá disponer de una arqueta de fácil acceso que permita tomar muestras en condiciones de representatividad. Posterior a este arqueta no se permitirá la conexión de ningún otro efluente de naturaleza distinta a las estrictamente pluviales limpias.

6.- DECLARACIONES PERIÓDICAS.-

Declaración anual de vertidos:

ANUALMENTE, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Reglamento de Vertidos de Andalucía, el titular de esta autorización deberá presentar una Declaración de Vertido mediante el procedimiento de tramitación telemática, antes del 1 de marzo del año siguiente al que se refiere la declaración. Dicha declaración se presentará en formato electrónico con la estructura informática definida por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

Actualmente los Informes de vigilancia y control de las normas de emisión y la Declaración anual de vertido se presentarán en formato electrónico, a través de la aplicación AUTOCONTROLES que se encuentra disponible a través de la web -Gica Autocontroles-.

7.- CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS.-

CANON DE CONTROL DE VERTIDOS

El vertido queda sujeto al pago del canon de control de vertido previsto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y a sus posteriores actualizaciones mediante las leyes de presupuestos generales del estado:

Naturaleza del Vertido:	AGUA RESIDUAL INDUSTRIAL	
Volumen Anual:	3.024	m ³
Precio Básico por m ³ :	0,04377	€/m ³
Coeficiente de mayoración o minoración:	0,625	
- Características del vertido:	1	Clase 1
- Por grado de contaminación del vertido:	0,5	Tratamiento adecuado
- Por calidad ambiental del medio receptor:	1,25	Categoría I
Precio Unitario:	0,02736	€/m ³
CANON DE CONTROL DE VERTIDO	82,74	€

FIANZA

El titular deberá constituir una fianza para la autorización del vertido solicitado, de conformidad con el artículo 88. f) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con carácter previo a la resolución de este procedimiento.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXHZJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 15/17





Su cuantía equivale a un semestre del Impuesto sobre Canon de Control de Vertido de acuerdo a lo establecido en el artículo 17.3 del Reglamento de Vertidos de Andalucía **(41,37 EUROS)**.

8.- ACTUACIONES Y MEDIDAS EN CASO DE EMERGENCIA.-

Cuando se produzca un vertido capaz de originar una situación de emergencia y peligro tanto para las personas como para el medio receptor, deberá comunicarlo inmediatamente, utilizando el medio más rápido, a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 49 del Reglamento de Vertidos de Andalucía, debiendo remitir a dicha Delegación Territorial, en el plazo máximo de 48 horas, un informe detallado del accidente en el que deberán figurar los siguientes datos:

- Identificación del titular de la instalación/actuación causante del vertido.
- Caudal, materias vertidas, concentración de parámetros característicos del vertido (al menos se analizarán los parámetros establecidos en el análisis simplificado del Plan de Vigilancia y Control de las Normas de Emisión hasta que finalice la situación de emergencia) y, en su caso, tipo de tratamiento que haya recibido el vertido.
- Causas del accidente, hora en que se produjo.
- Duración del mismo.
- Estimación de los daños causados.
- Incidencia del vertido en el medio receptor.
- Medidas correctoras tomadas.
- Medidas correctoras y preventivas previstas para evitar futuras situaciones similares.

Igualmente, en cualquier supuesto en el que por fuerza mayor tuviera que realizarse un vertido de forma excepcional de manera controlada, programada y localizada (labores de mantenimiento o reparación en la red de saneamiento, superaciones puntuales de la capacidad de diseño del sistema o de alguno de sus elementos, actuaciones para evitar daños en las instalaciones o redes, etc.) capaz de originar una situación de emergencia y peligro tanto para las personas como para el medio receptor, el titular deberá comunicarlo previamente a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería con la suficiente antelación, al objeto de que por ésta se den las instrucciones necesarias para controlar y minimizar los efectos de dicho vertido. La comunicación previa del vertido de contingencia deberá incluir la siguiente información:

- Justificación de que no existen alternativas posibles al vertido.
- Identificación del punto de vertido.
- Identificación del titular de la red.
- Estimación del caudal que se va a verter y de sus características.
- Estimación del grado de afección al medio receptor afectado.
- Medidas de acción inmediata para restablecer, en su caso, el medio receptor a su estado original.
- Justificación, en caso de que el vertido deba realizarse en época de baño, para aliviaderos que afecten a zonas de baño.
- Motivo del vertido.
- Fecha y hora prevista del vertido, así como su duración.
- Programa de control del medio receptor y del vertido mientras el mismo se produzca.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXXHJJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 16/17	



- Documento acreditativo de que se cumplen las condiciones establecidas en la autorización de vertido y la normativa aplicable.

Una vez producida la situación de emergencia el titular queda obligado a poner en práctica, de inmediato, las actuaciones y medidas necesarias para que los daños que se produzcan sean mínimos, preservando en todo caso la vida e integridad de las personas y los daños a los bienes de terceros y al entorno natural.

No obstante, el cumplimiento de lo dispuesto en esta condición no eximirá al titular de la actividad causante del vertido de las responsabilidades que fueran exigibles de acuerdo con el régimen legalmente establecido de disciplina ambiental en materia de calidad de las aguas y de responsabilidad ambiental.

En cualquier caso, este tipo de vertidos se considerarán NO AUTORIZADOS.

EL JEFE DE SERVICIO DE DOMINIO PÚBLICO
HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Guillermo González Bedmar

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	GUILLERMO GONZALEZ BEDMAR	22/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm2CTPWXXHZZJDXPYBPTY6C9ETB8	PÁG. 17/17	



ANEXO II: PLANOS

PLANO N° 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO N° 2 PLANTA GENERAL ESTADO ACTUAL

PLANO N° 3. PLANTA GENERAL DE LA ACTUACIÓN

PLANO N° 4. TOPOGRÁFICO

PLANO N° 5. PLANTA GENERAL DE LA ACTUACIÓN - IMPLANTACIÓN

PLANO N° 6. PLANTA GENERAL INSTALACIONES

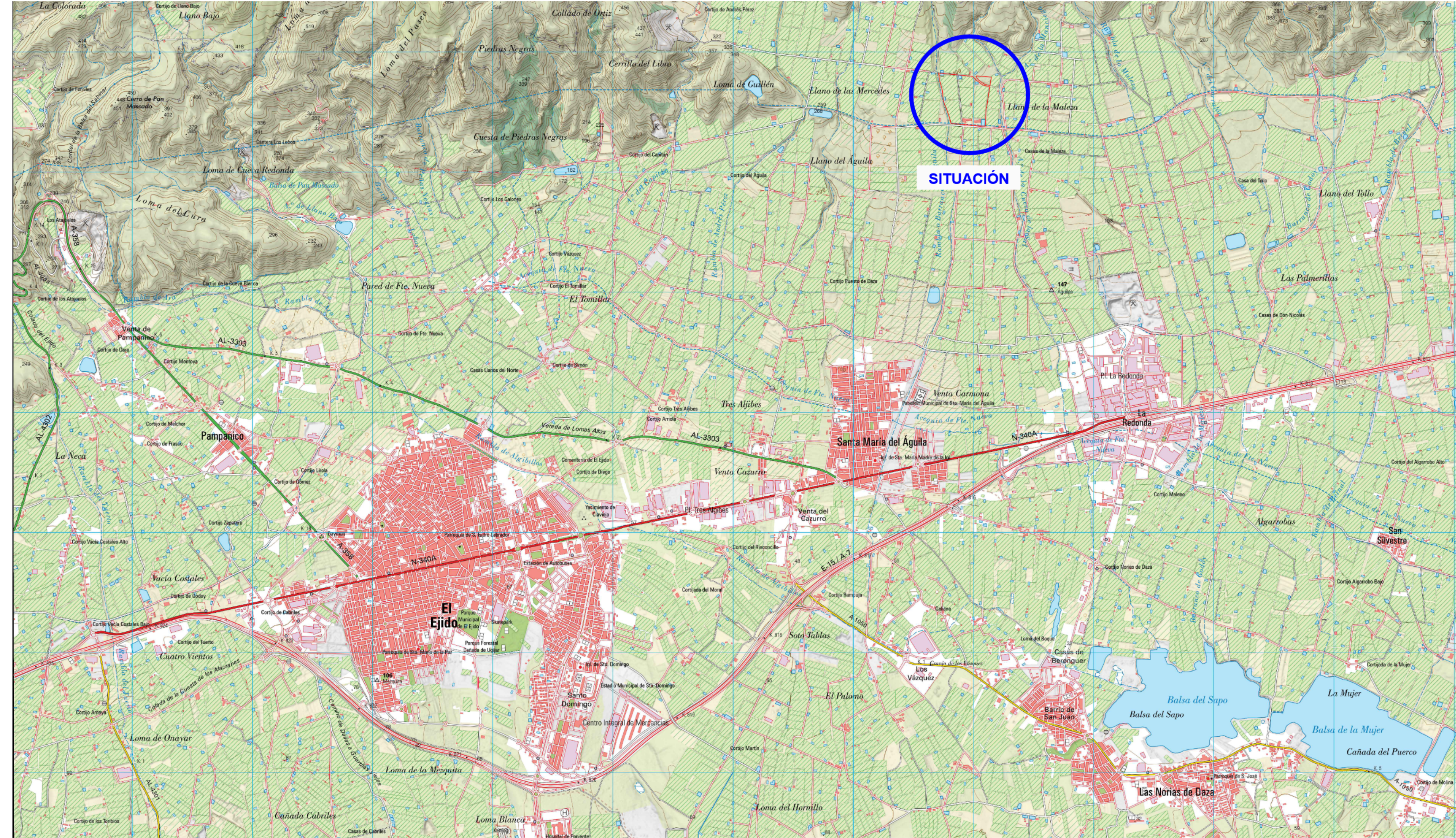
PLANO N° 7. NAVE 1. PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y SUPERFÍCIES

PLANO N° 8. NAVE 1. PLANTA ALTA. DISTRIBUCIÓN, SUPERFÍCIES Y SECCIÓN

PLANO N° 9. NAVE 1. ALZADOS

PLANO N° 10. NAVE 2. PLANTA, ALZADOS Y PAARY SECCIÓN

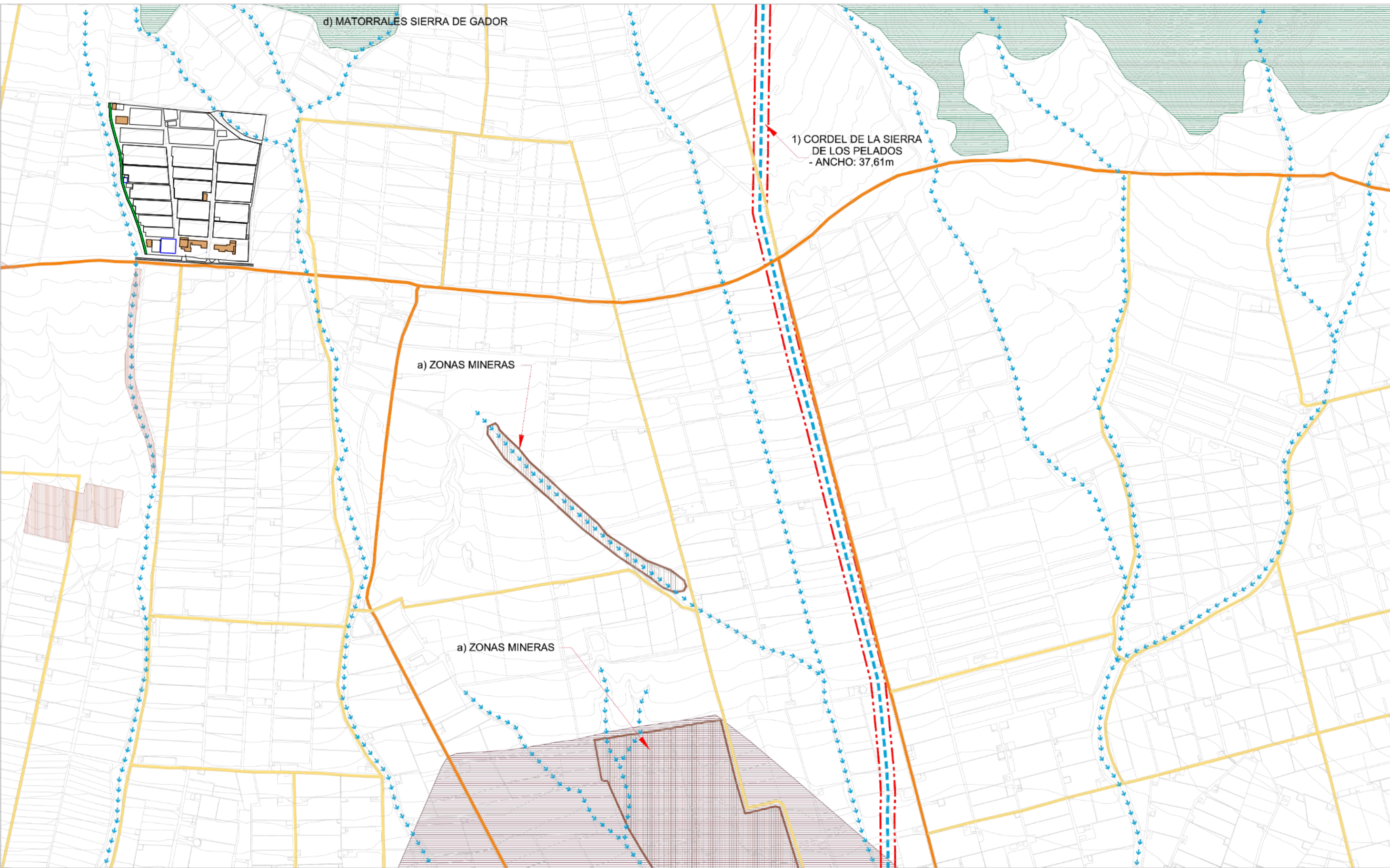
SITUACIÓN SEGÚN MTN25 RÁSTER
ESCALA: 1/25.000



EMPLAZAMIENTO SEGÚN ORTOFOTO PNOA
ESCALA: 1/2.500



SITUACIÓN SEGÚN P.G.O.U.
ESCALA: 1/10.000



CLASIFICACIÓN DEL SUELO-CATEGORÍA DEL S.N.U.	
S. URBANO	
S. URBANIZABLE	
S. NO URBANIZABLE	
DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
PARQUE NATURAL	
RESERVA NATURAL	
DOMINIO PÚBLICO M.T.	
DOMINIO PÚBLICO C.T.A.	
ZONAS DE INTERÉS CULTURAL (B.I.C.)	
SUELOS DE RIESGOS NATURALES	
VÍAS PECUARIAS	
VÍAS PECUARIAS ALTERNATIVAS	
S. NO URBANIZABLE	
DE PROTECCIÓN POR EL P.O.T.P.A. Y P.G.O.U.	
PARQUES PROTECTOROS Y ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL Y TERRITORIAL	
ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL	
LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO L.I.C.	
ZONA DE INFLUENCIA DE NÚCLEOS	
ZONAS DESIGNADAS	
DE PROTECCIÓN POR SU CARÁCTER NATURAL O RURAL	
DE INTERÉS AGRÍCOLA	
SISTEMAS GENERALES	
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	

DELIMITACIONES-AFECCIONES-ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	
LÍMITE DEL SUELO URBANO	
LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE	
ÁREA DE INTERÉS AMBIENTAL	
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	
DOMINIO PÚBLICO M.T.	
RIBERA DE MAR	
SERVIDUMBRE M.T.	

VIARIO: S. GLES. E ITINERARIOS	
CAMINO RURAL - 3	
CAMINO RURAL - 2	
CAMINO RURAL - 1	
CARRETERA NIVEL - 3	
CARRETERA NIVEL - 2	
CARRETERA NIVEL - 1	
ITINERARIO DE INTERÉS ECOLÓGICO Y RECREATIVO	

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE "ÁGUILA BAJA" - LA MALEZA, 04710
STº Mº DEL ÁGUILA, TÉRMINO MUNICIPAL EL EJIDO, ALMERÍA

Peticionario: **ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.** Referencia: --

Plano de: **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO** 1 Escala: **VARIAS** Fecha: **JULIO 2026**

DETALLE DE DELIMITACIONES CON RESPECTO AL EJE DEL CAMINO
ESCALA: 1/500



DETALLE IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
ESCALA: 1/1.500



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE "ÁGUILA BAJA" - LA MALEZA, 04710
STª Mª DEL ÁGUILA, TÉRMINO MUNICIPAL EL EJIDO, ALMERÍA

Peticionario :	ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.	Referencia :	...
Plano de :	PLANTA GENERAL ESTADO ACTUAL	2	Escala : VARIAS
			Fecha : JULIO 2026

ICC INGENIERÍA
CENTRO DE CÁLCULO

AENOR

AENOR

IQNET

JOSE FÉLIX LÓPEZ FLORES
Ingeniero Técnico Industrial

Delineado por :
SILVERIO ESPINOSA

Oficina: C/ José Morales Abad, s/n. Tlf: 950 21 99 00 Fax: 950 21 99 41 Almería E-mail: icc@icc-ingenieria.com - Web: www.icc-ingenieria.com

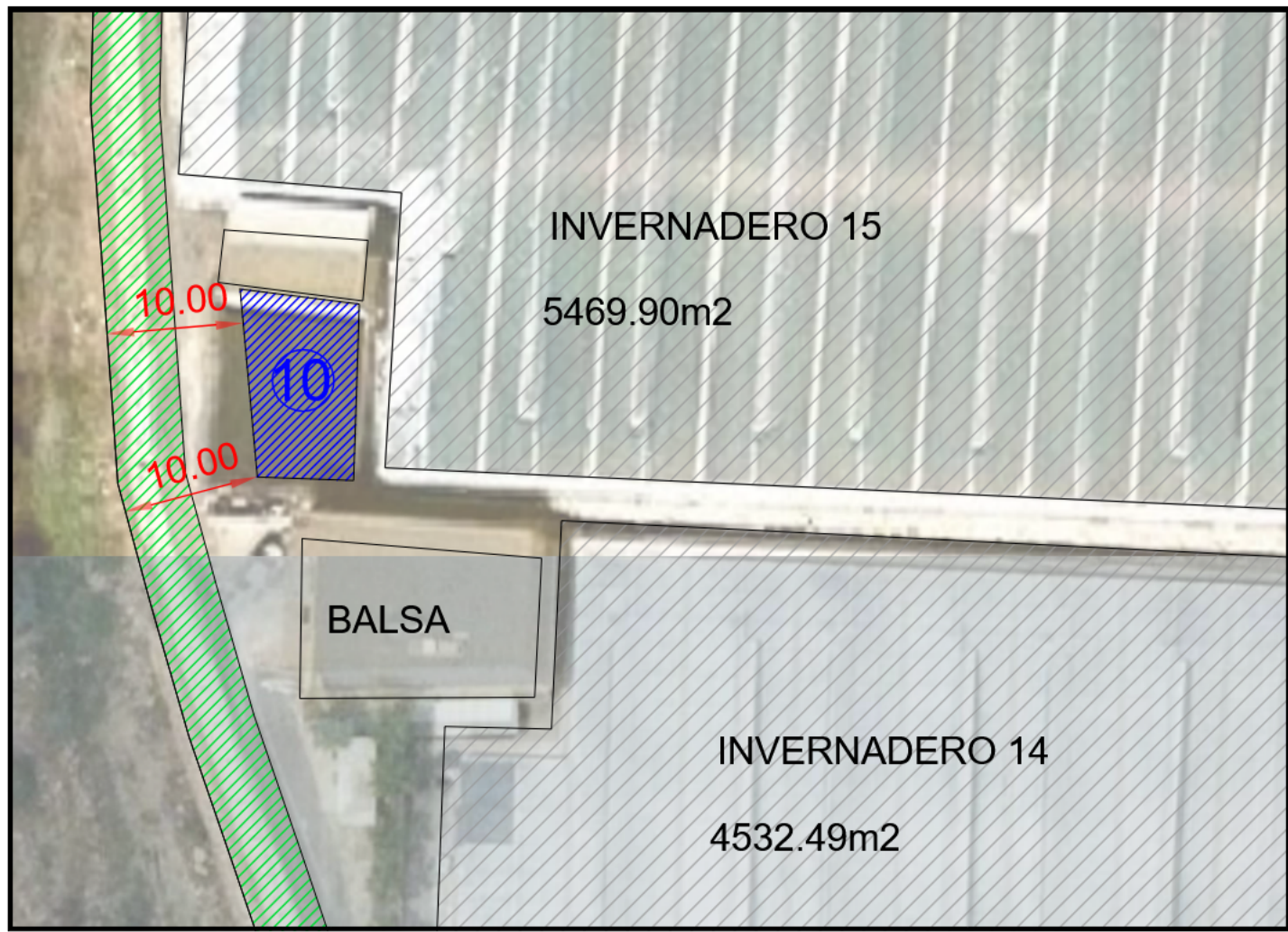


- Edificación existente
- Invernadero existente
- Nueva Edificación

DETALLE IMPLANTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
ESCALA: 1/1.500



DETALLE DE DELIMITACIONES CON RESPECTO AL EJE DEL CAMINO, Almacén de logística para semillas
ESCALA: 1/500



- 1 BMB Building
- 2 Edificio comercial
- 3 Edificio de investigación
- 4 Almacén norte
- 5 Sala de riego
- 6 Centro de transformación y de seccionamiento
- 7 Fito Center
- 8 Depósitos estancos de recogida de aguas residuales
- 9 Seed Processing Building
- 10 Almacén de logística para semillas



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE "ÁGUILA BAJA" - LA MALEZA, 04710 STº Mº DEL ÁGUILA, TÉRMINO MUNICIPAL EL EJIDO, ALMERÍA			
Peticionario: ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.	Referencia: -		
Plano de : PLANTA GENERAL DE LA ACTUACIÓN- IMPLANTACIÓN	5	Escala : 1/500	Fecha : JULIO 2026



INGENIERÍA

CENTRO DE CÁLCULO

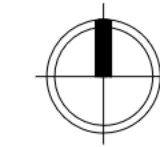
JOSE FÉLIX LÓPEZ FLORES

Ingeniero Técnico Industrial




Oficina: C/ José Morales Abad, s/n. Tel. 950 21 99 00 Fax: 950 21 99 41 Almería E-mail: icc@icc-ingenieria.com - Web: www.icc-ingenieria.com

Delineado por:
SILVERIO ESPINOSA



- BALSA
- SENTIDO EVACUACIÓN AGUAS PLUVIALES
- ARQUETA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES EXISTENTE
- NUEVA ARQUETA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES
- ARQUETA ELECTRICIDAD EXISTENTE
- ARQUETA DE RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- ARQUETA DE ABASTECIMIENTO NUEVO

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE "ÁGUILA BAJA" - LA MALEZA, 04710 STº Mº DEL ÁGUILA, TÉRMINO MUNICIPAL EL EJIDO, ALMERÍA

Peticionario: **ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.** Referencia: --

Plano de: **PLANTA GENERAL RECOGIDA DE INSTALACIONES** 6 Escala: 1/1.000 Fecha: JULIO 2026

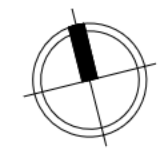


JOSE FÉLIX LÓPEZ FLORES
Ingeniero Técnico Industrial

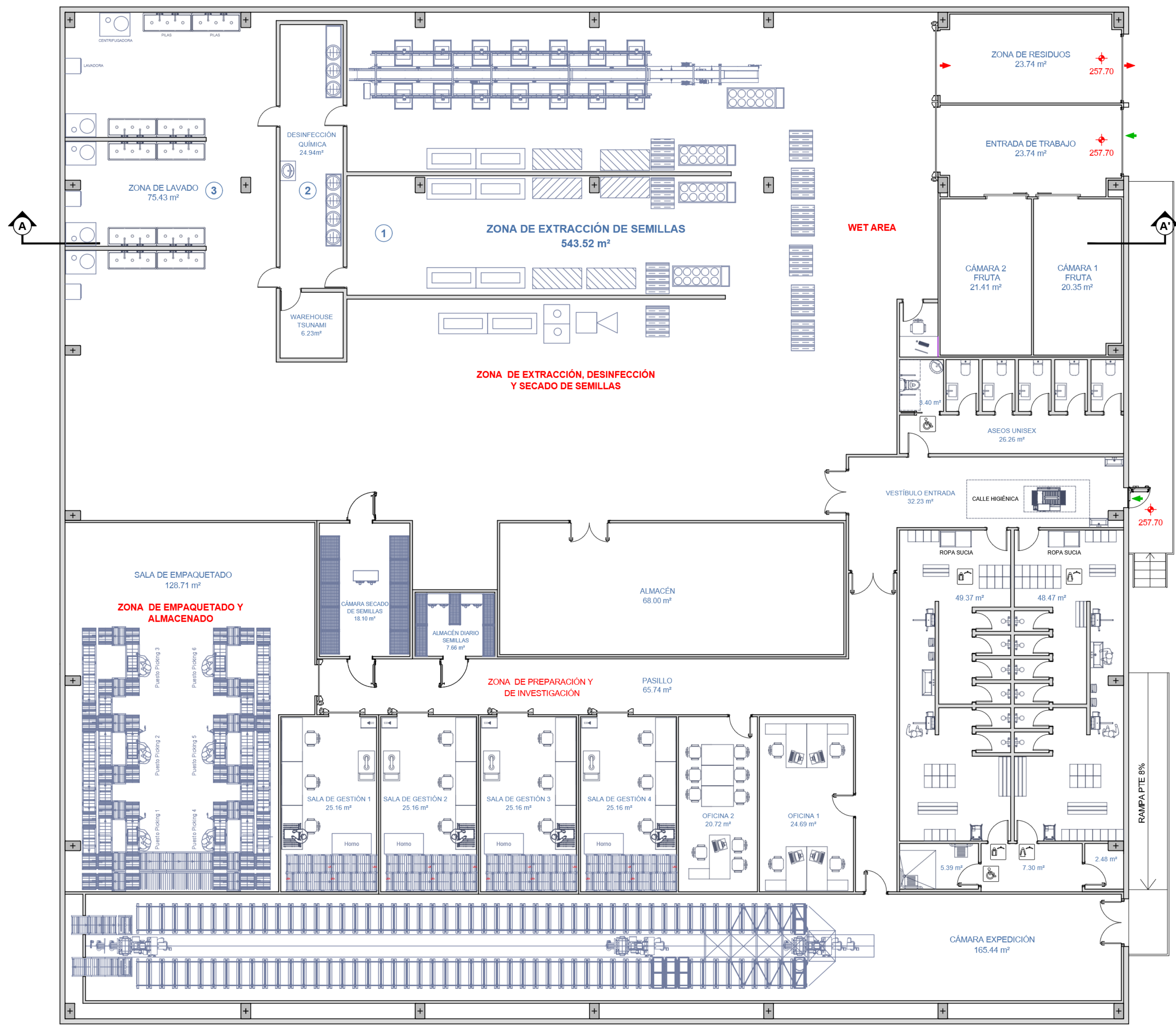


Oficina: C/ José Morales Abad, s/n. Tel: 950 21 99 00 Fax: 950 21 99 41 Almería E-mail: icc@icc-ingenieria.com - Web: www.icc-ingenieria.com

Delineado por: SILVERIO ESPINOSA



CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Dependencia	Superficie construida (m²)
PLANTA BAJA	1631.16
PLANTA PRIMERA	302.22
Total	1933.38



GROUND FLOOR

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE "ÁGUILA BAJA" - LA MALEZA, 04710 STº Mº DEL ÁGUILA, TÉRMINO MUNICIPAL EL EJIDO, ALMERÍA

Peticionario: **ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L.** Referencia: --

Plano de: **EDIFICIO CENTRO DE INVESTIGACIÓN, DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES, PLANTA BAJA** 7 Escala: 1/100 Fecha: JULIO 2026



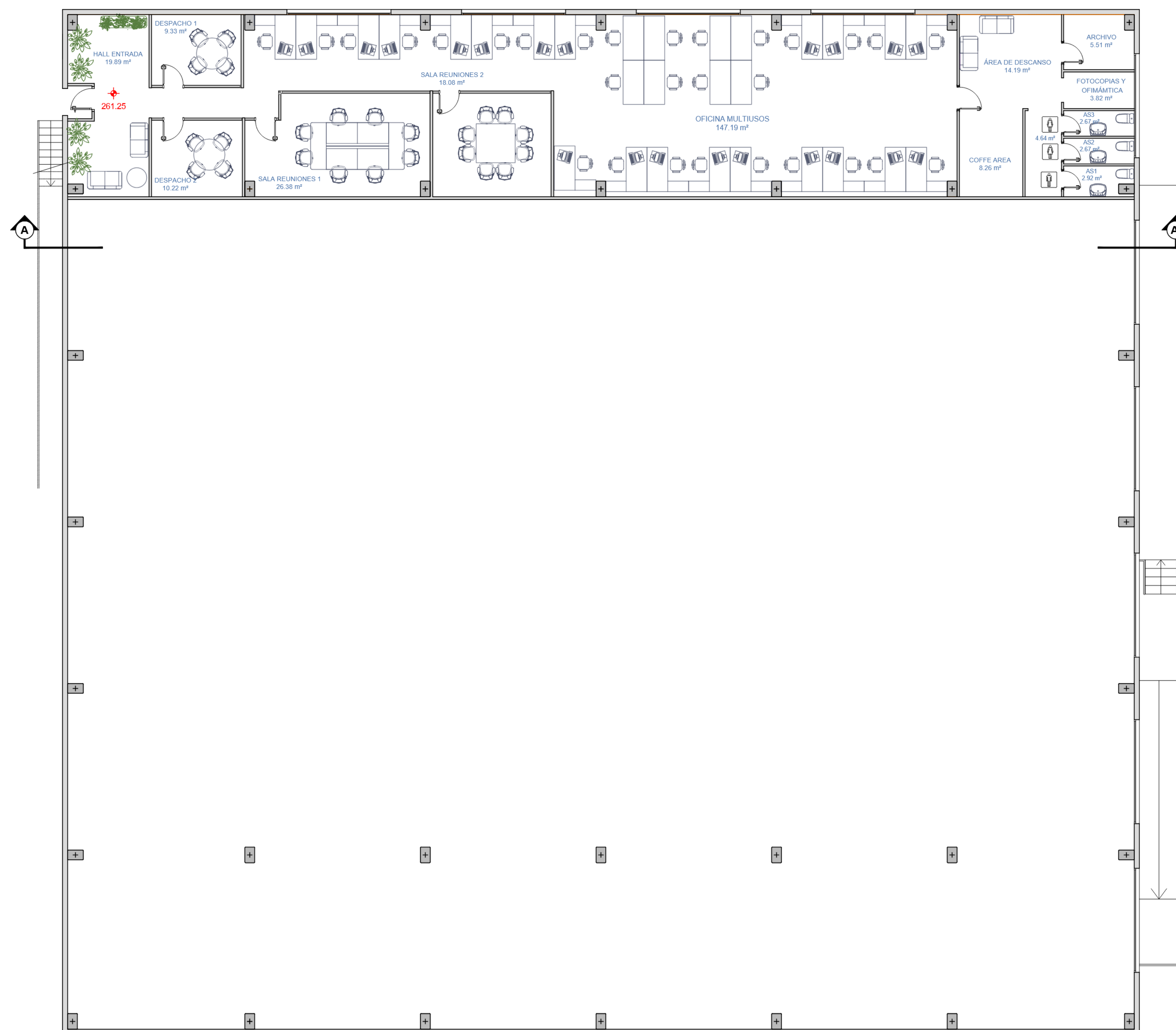
ICC
INGENIERÍA
CENTRO DE CÁLCULO

JOSE FÉLIX LÓPEZ FLORES
Ingeniero Técnico Industrial

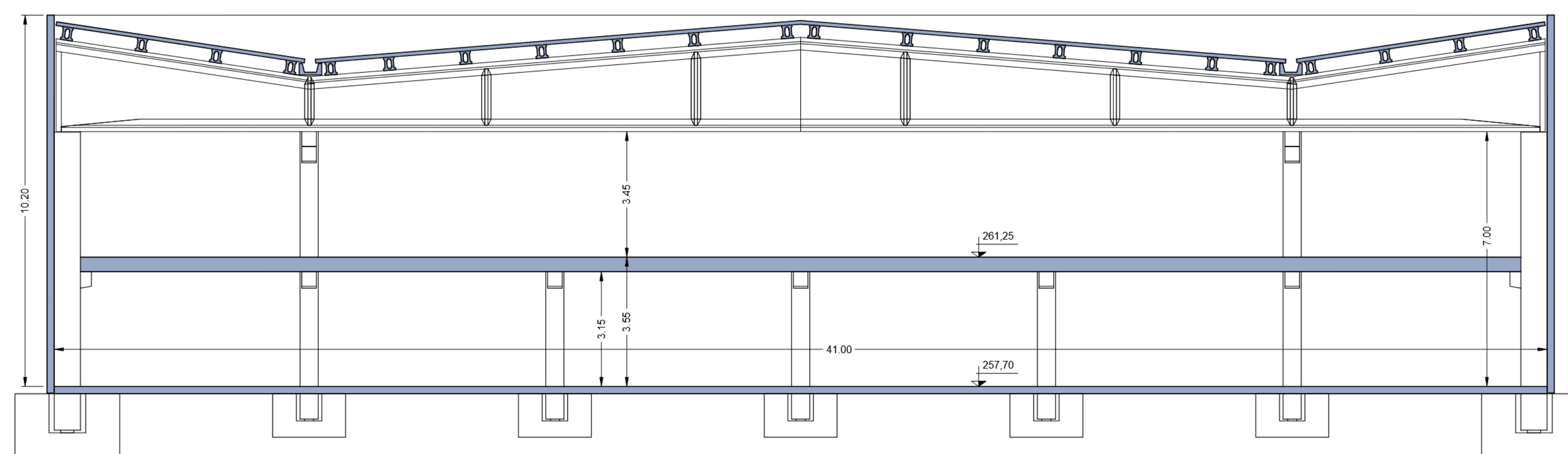


Oficina: C/ José Morales Abad, s/n. Tel: 950 21 99 00 Fax: 950 21 99 41 Almería E-mail: icc@icc-ingenieria.com - Web: www.icc-ingenieria.com

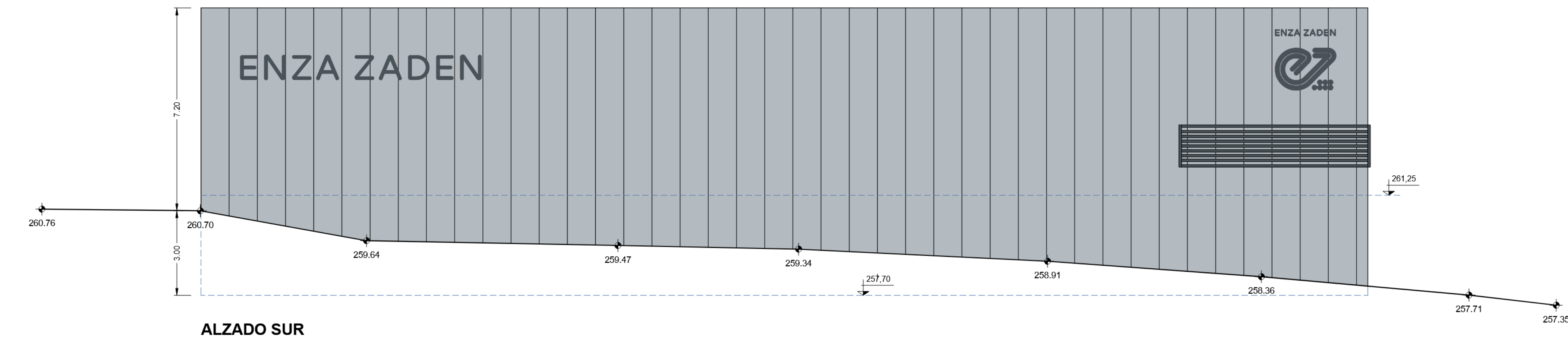
Delineado por: SILVERIO ESPINOSA



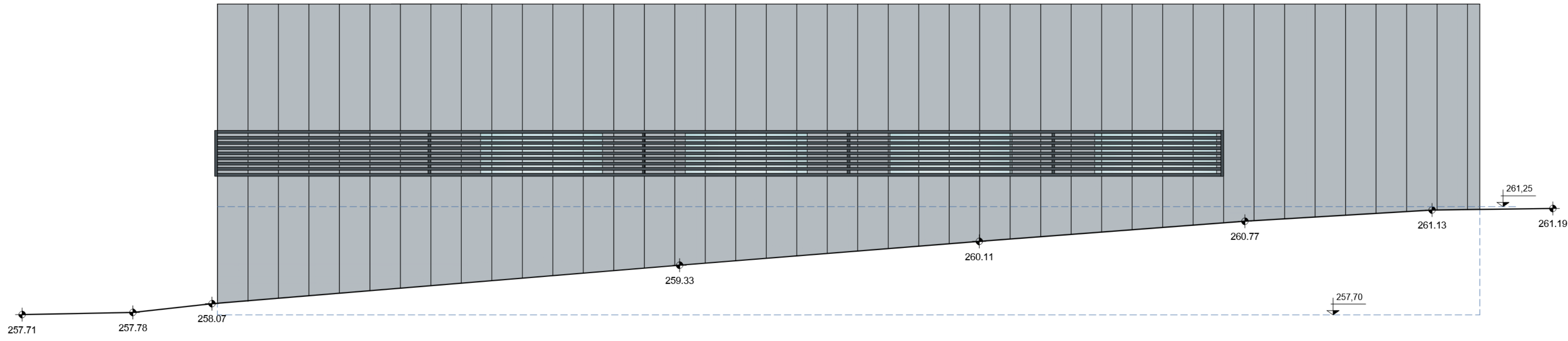
FIRST FLOOR



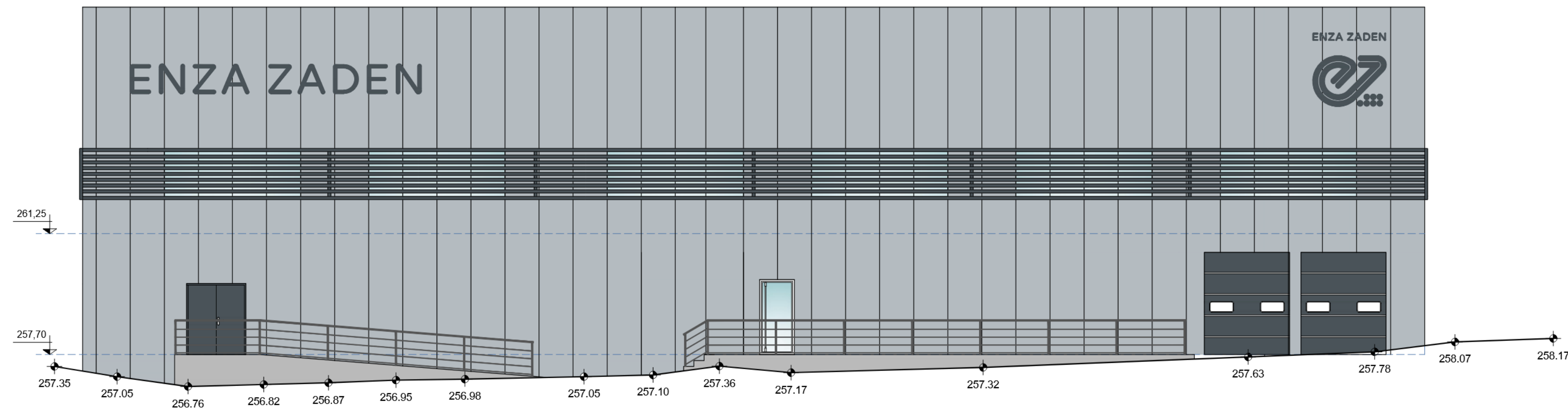
SECTION A - A'



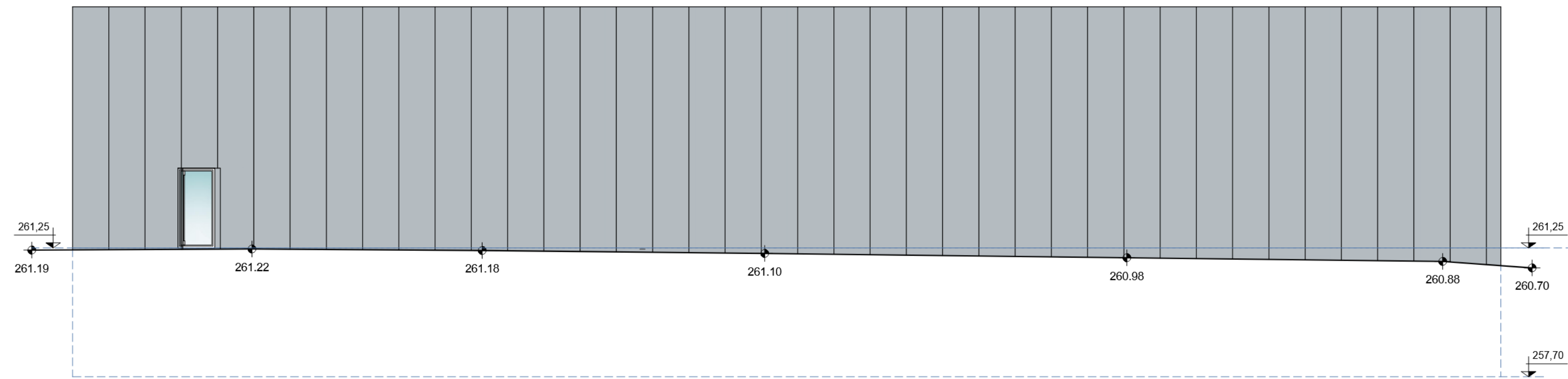
ALZADO SUR



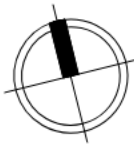
ALZADO NORTE



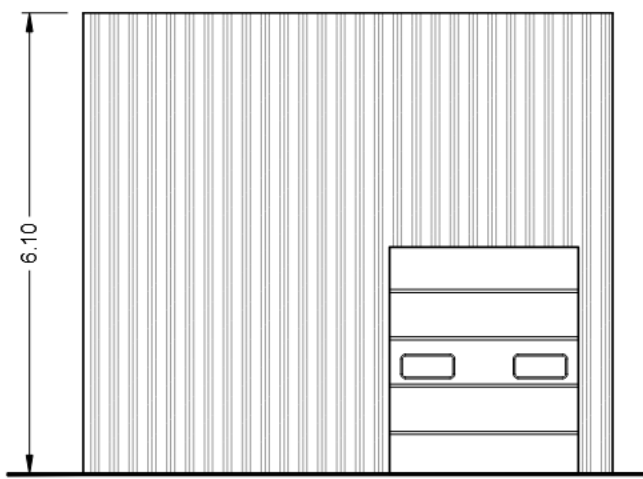
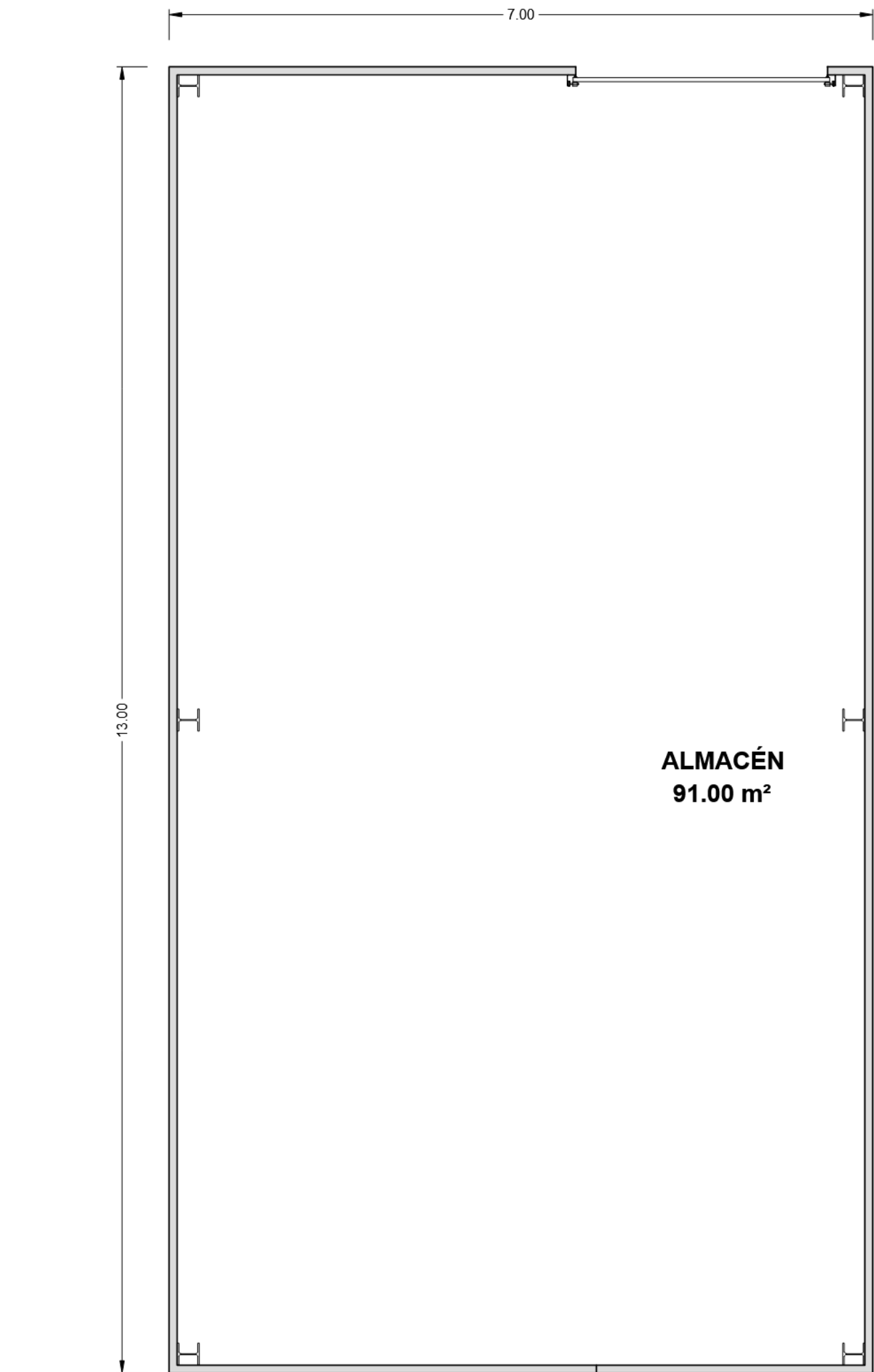
ALZADO ESTE



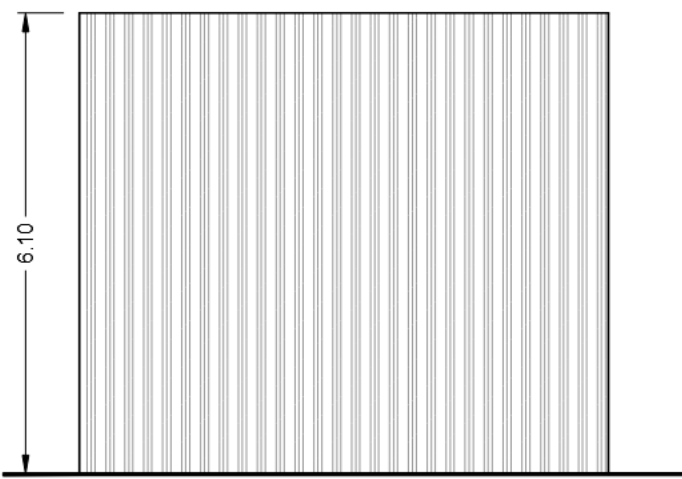
ALZADO OESTE



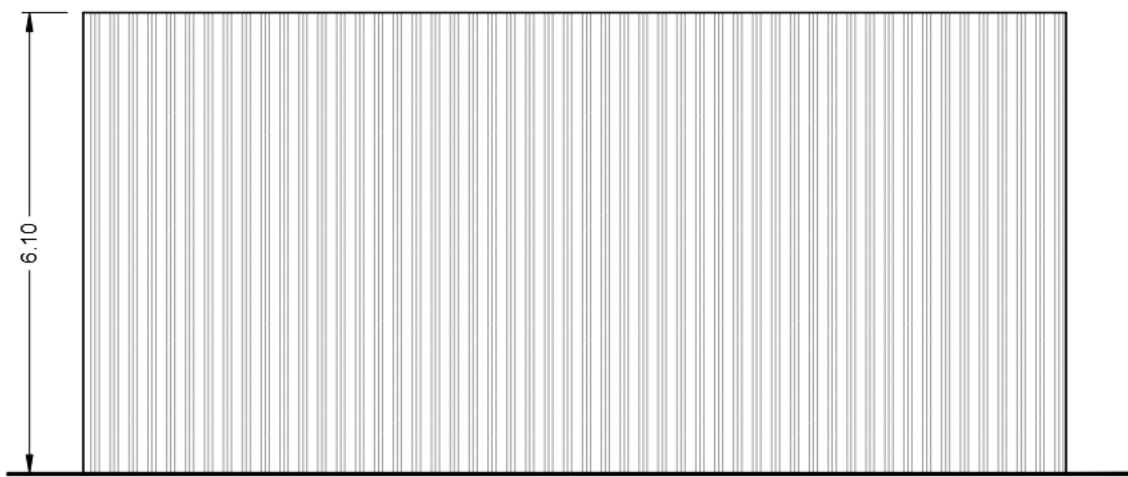
CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
Dependencia	Superficie construida (m²)
PLANTA BAJA	91.00
Total	91,00



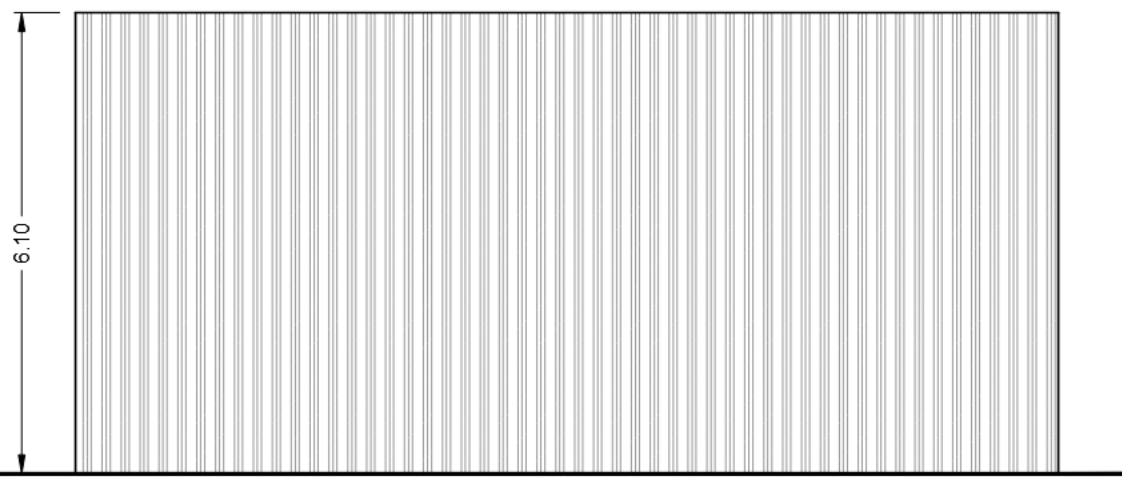
ALZADO NORTE
ESCALA: 1/100



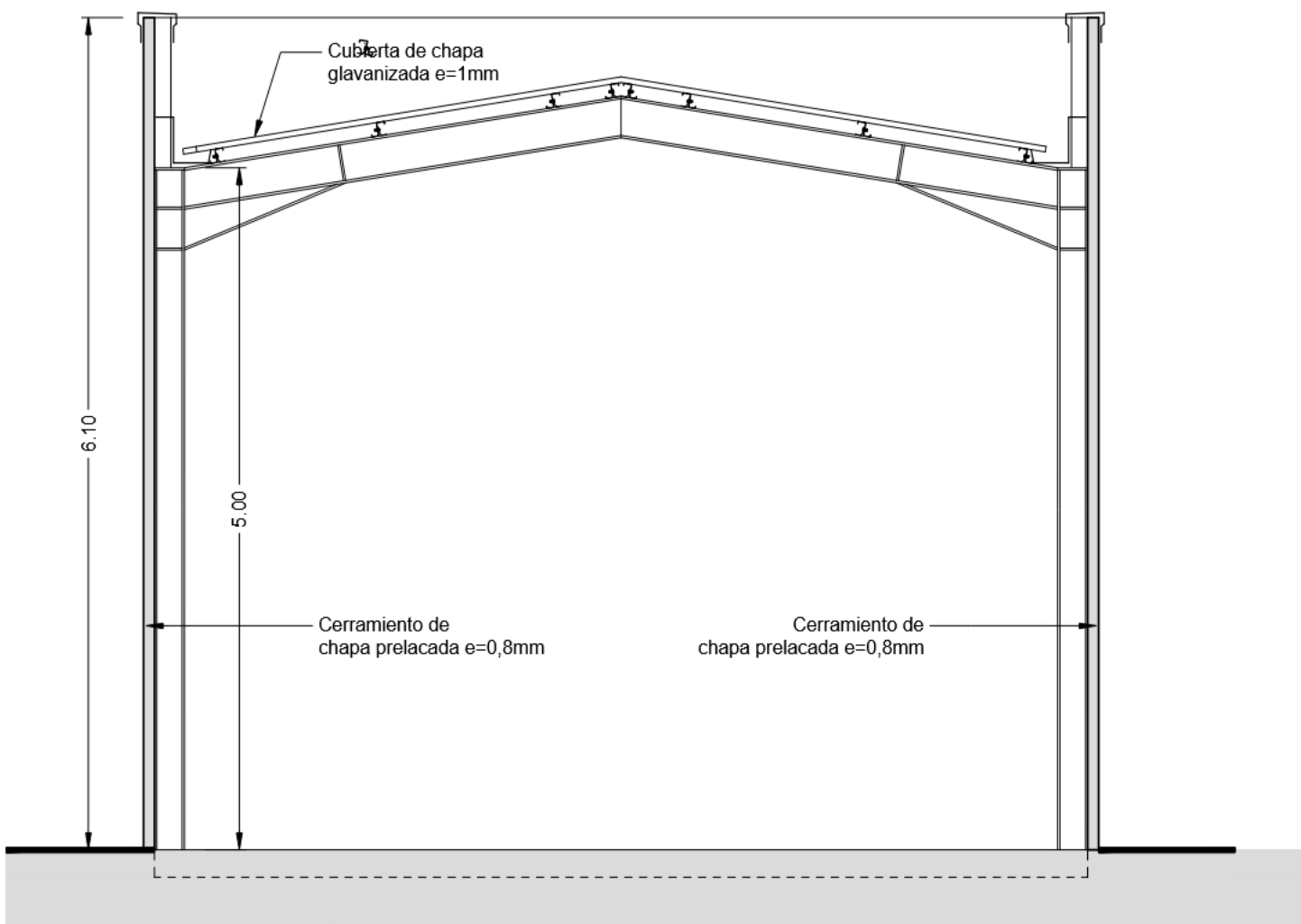
ALZADO SUR
ESCALA: 1/100



ALZADO ESTE
ESCALA: 1/100



ALZADO OESTE
ESCALA: 1/100



SECCIÓN A - A
ESCALA: 1/50

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA NAVE DE EXTRACCIÓN DE SEMILLAS EN CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PARAJE "ÁGUILA BAJA" - LA MALEZA, 04710 STº Mº DEL ÁGUILA, TÉRMINO MUNICIPAL EL EJIDO, ALMERÍA

Peticionario : ENZA ZADEN SPAIN HOLDING S.L. Referencia : --

Plano de : ALMACÉN Escala : 10 Fecha :
DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES, ALZADOS Y SECCIÓN VARIAS JULIO 2026



JOSE FÉLIX LÓPEZ FLORES
Ingeniero Técnico Industrial





Oficina: C/ José Morales Abad, s/n. Tf: 950 21 99 00 Fax: 950 21 99 41 Almería E-mail: icc@icc-ingenieria.com - Web: www.icc-ingenieria.com Delineado por: SILVERIO ESPINOSA