

Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
2024005000004853

**CONTRATO DE CESIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DE USOS
DEPORTIVOS**

“INSPECTORÍA SALESIANA MARIA AUXILIADORA”

como Propietario

Y

“ENJOY WELLNESS GESTIÓN DEPORTIVA, S.L.”

como Superficiario

28 de diciembre de 2021

GTA VILLAMAGNA

ABOGADOS
Marqués de Villamagna, 3.-6º
28001 Madrid (SPAIN)
www.gtavillamagna.com
Teléfono: (+34) 917 813 528
Fax: (+34) 915 757 685

- 1 -

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	1/44



1.	OBJETO DEL CONTRATO	6
2.	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.....	6
3.	EFICACIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	7
4.	DESTINO Y USO PERMITIDO.....	9
5.	ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN	10
6.	CANON	11
7.	TANTEO Y RETRACTO.....	13
8.	VALORACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.....	14
9.	ARRENDAMIENTOS Y CESIONES	14
10.	MANTENIMIENTO.....	14
11.	OTRAS INSTALACIONES	15
12.	SEGUROS	15
13.	GASTOS, SERVICIOS, SUMINISTROS Y BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD EDUCATIVA	16
14.	SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS	21
15.	INTERÉS DE DEMORA	21
16.	TRIBUTOS	21
17.	INCUMPLIMIENTO.....	21
18.	EXTINCIÓN DEL CONTRATO	23
19.	ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN	24
20.	NOTIFICACIONES	24
21.	CONFIDENCIALIDAD.....	24
22.	GASTOS E IMPUESTOS	25
23.	ACUERDO ÍNTEGRO.....	25
24.	NO COMPETENCIA	25
25.	REGULACIÓN.....	25
26.	NULIDAD/INEFICACIA PARCIAL	26
27.	NOVACIÓN	26
28.	CONSENTIMIENTOS.....	26
29.	PROTECCIÓN DE DATOS.....	26
30.	RENUNCIA Y EJERCICIO PARCIAL.....	26
31.	DOCUMENTOS ANEXOS.....	27
32.	JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.....	27

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	2/44



CONTRATO DE CESIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DE USOS DEPORTIVOS

En Sevilla, a 28 de diciembre de 2021

REUNIDOS

DE UNA PARTE

D. FRANCISCO ANTONIO ECHETO ZUBIRI, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Salesianos 3A, 41008 Sevilla y provisto de D.N.I 15.801.110-H.

Y DE OTRA PARTE

D. OSCAR MARTÍNEZ TEJADA, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Multiusos Sánchez Paraíso, Avda. de los Cipreses s/n 37004, Salamanca y provisto de D.N.I. nº 34.996.082-H.

INTERVIENEN

D. FRANCISCO ANTONIO ECHETO ZUBIRI, en nombre y representación de la Inspectoría Salesiana María Auxiliadora de la Sociedad de San Francisco de Sales o Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco, con CIF R-4100020-I, que figura inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 011198 (anteriormente 1533-f/0-SE/B (en adelante, la "**Propiedad**"). Actúa en su calidad de Ecónomo Inspectorial en virtud de escritura otorgada el día 3 de junio de 2020 ante el Notario de Sevilla, D. José María Florit de Carranza, bajo el número 992 de orden de su protocolo.

D. OSCAR MARTÍNEZ TEJADA, en nombre y representación de **ENJOY WELLNESS GESTIÓN DEPORTIVA, S.L.** con CIF B67918102 y domicilio social en Salamanca, calle Toro 17, 3ªA, C.P. 37002, constituida con duración indefinida en escritura otorgada ante el Notario del Colegio de Castilla y León, Don Carlos Higuera Serrano, el día 21 de abril de 2021, bajo el número 1.970 de orden de su protocolo (en adelante, el "**Superficiario**"). Actúa en su calidad de Administrador Único, cargo para el que fue designado en la escritura de constitución de la sociedad.

Ambas Partes se reconocen mutuamente capacidad para la firma del presente contrato de cesión derecho de superficie para la construcción y explotación de un complejo de usos deportivos (en adelante, el "**Contrato**"), y en su virtud

EXPONEN

- I. Que la Propiedad es titular de la finca sita en el término municipal de Algeciras, en la que se sitúa el Colegio Salesiano María Auxiliadora, que responde a la siguiente descripción:

Descripción de la Finca: Solar procedente de la Huerta nombrada Rocha, en la Ribera del Río de la Miel, en esta Ciudad, con una superficie total y actual, después de segregaciones efectuadas, de

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	3/44



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
2024005000004853

quinze mil ciento veintisiete con noventa y dos metros cuadrados, en la actualidad su situación calle Domingo Savio, con vuelta Glorieta María Auxiliadora, linda; por el Norte, por la calzada; Poniente, con el callejón que recibe la salida de la misma en dirección al Río de la Miel; por el Sur, con el Camino de la Molinilla; y por el Levante, con huerto propiedad de Don José Rodríguez de Simones. Sobre la descrita finca existe un edificio de forma rectangular con dos salientes en su fachada posterior, edificado en dos planas; en la planta baja se hallan la Dirección, siete aulas, los aseos de alumnos y de profesores, caja de escalera, el pasillo y tres vestíbulos; en la planta primera se ubican nueve aulas, biblioteca, casa de profesores, aseos de profesores, despacho, caja de escalera y pasillo, la superficie total construida es de dos mil ciento diez metros treinta décimetros cuadrados.

Referencia Catastral: 9312401TF7091S0001EF

Superficie según el Registro de la Propiedad: superficie total 15.127,92 m².

Régimen Urbanístico: Suelo urbano

Datos de inscripción: Finca 1960; Tomo 117, Libro 39, Folio 201vuelto y 202, Registro de la Propiedad número 1 de Algeciras.

Título: Adquirida en virtud de Sentencia número 51/1957, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Bienes Eclesiásticos, según testimonio de la expresada sentencia.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente del pago de impuestos, tasas y contribuciones de todo tipo. La parte de la finca sobre la que se pretende construir y explotar un complejo de usos deportivos y otras dotaciones estará libre arrendatarios u ocupantes.

Para su mejor identificación, se incorpora como **Anexo I** del presente Contrato un Plano de situación y de la finca y como **Anexo II** un Plano del solar.

En adelante, la “**Finca**”.

- II. Que el Superficiario está interesado en construir y explotar sobre una parte de la Finca descrita, un complejo de usos deportivos, además de las correspondientes dotaciones (en adelante, el “**Complejo Deportivo**”), por su cuenta y riesgo exclusivo, siempre que se obtengan las oportunas licencias y demás autorizaciones administrativas, que también serán a su costa.

Concretamente, el espacio sobre el que el Superficiario está interesado en construir el Complejo Deportivo está delimitado por los siguientes linderos:

1.- Sobre Rasante:

- Norte. Parcela de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente edificación rectangular del colegio de dos alturas

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	4/44



- Sur. Parcelas de uso residencial: número 3 de calle Sto Domingo Savio; números 2, 4, 6, 8, 10 y 12 de calle Venezuela; número 14 de calle Perú; números 10, 8 y 4 de calle Uruguay; y números 21 y 23 de calle Don Bosco (con las siguientes referencias catastrales: 9312432TF7091S0001JF ; 9312429TF7091S0001JF; 9312428TF7091S0001IF; 9312427TF7091S0001XF; 9312426TF7091S0001DF; 9312425TF7091S0001RF; 9312422TF7091S0001MF; 9312421TF7091S0001FF; 9312408TF7091S0001BF; 9312407TF7091S0001AF; 9312406TF7091S0001WF; 9312403TF7091S0001ZF; y 9312402TF7091S0001SF). El Plan General Municipal de Ordenación en los planos de Clasificación del Suelo (ORD-5.1) y de Ordenación del Suelo (I-11) indican un nuevo viario, el cual será el futuro lindero sur de la parcela.
- Este. Parcela de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente con las pistas deportivas
- Oeste. Calle Domingo Savio.

2.- Bajo Rasante:

- Norte. Parcela de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente edificación rectangular del colegio de dos alturas
- Sur. Parcelas de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente extremo sur de la zona de las actuales pistas deportivas y edificación auxiliar de una planta que da servicio a las mismas. El Plan General Municipal de Ordenación en los planos de Clasificación del Suelo (ORD-5.1) y de Ordenación del Suelo (I-11) indican un nuevo viario, el cual será el futuro lindero sur de la parcela.
- Este. Parcela de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente con las pistas deportivas
- Oeste. Calle Domingo Savio.

(en adelante, el “**Área destinada al Complejo Deportivo**”), según consta identificada en el plano determinado con coordenadas UTM que se incorpora como **Anexo III** del presente Contrato.

No obstante, conforme se desarrolla en el contrato, en el espacio sobre rasante quedará excluido el derecho de superficie que las partes acuerdan, en la planta 2, un espacio de 1.197 m². Dicha parte se corresponde con un gimnasio que el superficiario se compromete a construir, pero será de uso exclusivo de la propiedad, quedando por tanto excluido del derecho de superficie.

- III. Que ambas Partes han convenido en la celebración de un contrato de cesión de derecho de superficie sobre el Área destinada al Complejo Deportivo, en los espacios y con las excepciones recogidas en el expositivo II, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	5/44



1. OBJETO DEL CONTRATO

- 1.1 Sujeto a las Condiciones Suspensivas señaladas en la cláusula 3 siguiente la Propiedad constituye y otorga un derecho de superficie (en adelante, el “**Derecho de Superficie**”) sobre el Área destinada al Complejo Deportivo descrita en el Expositivo II a favor del Superficiario, que es distinto sobre rasante y bajo rasante, y con la exclusión del espacio destinado a gimnasio de uso exclusivo de la propiedad, que lo acepta y adquiere, por el plazo y demás condiciones establecidas en este Contrato y sus Anexos.
- 1.2 Las Partes manifiestan que el Derecho de Superficie que se constituye en el presente Contrato solo afecta a una parte de la Finca descrita en el Expositivo I, de forma que procederá la inscripción del Derecho de Superficie en el Registro de la Propiedad exclusivamente sobre la parte de la Finca identificada como Área destinada al Complejo Deportivo.

2. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

- 2.1 La Propiedad autoriza al Superficiario para efectuar, por cuenta de éste, las obras necesarias a fin de: (a) acondicionar la Finca a los fines previstos; y (b) construir el Complejo Deportivo en el Área destinada a Complejo Deportivo y con ello el gimnasio para uso exclusivo de la propiedad, (en adelante, las “**Obras**”), renunciando la Propiedad a la restitución de la Finca a su estado inicial en el momento de extinción del Derecho de Superficie, siempre y cuando en ese momento las Obras estuvieran totalmente terminadas.
- 2.2 En caso de resolución del Contrato antes de la obtención del certificado final de obra, la Propiedad podrá optar por la restitución de la Finca a su estado original, quedando el Superficiario obligado a realizar las actuaciones necesarias a tal fin. Para garantizar dicha actuación, el superficiario entregará aval bancario por cuantía inicial de 150.000 €, hasta que se haya certificado el 50% de las Obras por parte de la empresa constructora, y 300.000 € desde entonces hasta la obtención del Certificado Final de Obra, conforme a la cláusula 6.4.1. Producida la resolución, en el supuesto de que el Superficiario no comience a realizar las actuaciones para restituir la finca a su estado original en el plazo de un mes, o no concluya dichas actuaciones, dejando la finca en su estado original, en el plazo de cinco meses desde la resolución del contrato, la Propiedad podrá ejecutar inmediatamente dicho aval, a su libre voluntad para cubrir el coste real de restitución de la finca a su estado original, lo que deberá quedar oportunamente acreditado. El aval bancario finalizará su función y será devuelto y no ejecutable a la firma del certificado final de obra y su acreditación a la propiedad.
- 2.3 Se incorpora como **Anexo IV** del presente Contrato el anteproyecto de arquitectura (en adelante, el “**Anteproyecto**”) en el que se recoge el programa mínimo de necesidades, así como las soluciones técnicas básicas de aplicación para la ejecución de las Obras. No obstante, las Partes acuerdan que, a los efectos de redactar el Proyecto Técnico a nivel de Proyecto Básico, necesario para la solicitud de la/s oportuna/s licencia/s de obras y actividad (en adelante, el “**Proyecto de Básico**”), el citado Anteproyecto podrá sufrir variaciones con el fin de ajustarse a las específicas necesidades del Superficiario o a las exigencias que impongan las Administraciones competentes a los efectos de otorgar los oportunos permisos y autorizaciones para la puesta en marcha del Complejo Deportivo y del gimnasio de uso exclusivo de la propiedad.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	6/44



- 2.4 El Proyecto Básico será redactado por el Superficiario, a su costa, en base al anteproyecto. El Proyecto Básico será revisado por los técnicos que designe la Propiedad y consensado por ambas partes.
- En cualquier caso, los errores, defectos e infracciones en el Proyecto serán responsabilidad exclusiva del Superficiario.
- 2.5 La construcción del Complejo deportivo (incluido el gimnasio de uso exclusivo), se realizará por el Superficiario, de acuerdo al Proyecto Básico. El plazo máximo para obtener el certificado final de Obra (que incluye a todos los efectos el gimnasio de uso exclusivo de la Propiedad) (en adelante, el “**Certificado Final de Obra**”), no podrá exceder de 18 meses desde la fecha de obtención de la oportuna licencia de obras.
- 2.6 En el supuesto de que se produjese un retraso en el plazo de finalización de obras superior a cuatro meses, el Superficiario se obligará, en el plazo de un mes desde ese momento, a implementar una solución provisional para que la Propiedad pueda disponer de un gimnasio techado que cumpla los requisitos mínimos de la normativa educativa de aplicación, durante los meses de retraso.
- 2.7 La resolución de las deficiencias y las desviaciones respecto al presupuesto corren a cargo del Superficiario.
- 2.8 Es responsabilidad del Superficiario el cumplimiento de la normativa vigente en la construcción.
- 2.9 El propietario podrá acceder a las obras y disponer de cualquier documentación cuando lo solicite.
- 2.10 La Propiedad no puede ser considerada un agente de la construcción a ningún efecto y particularmente a efectos de la Ley de Ordenación de la Edificación.
- 2.11 El Superficiario otorgará la escritura de Declaración de Obra Nueva de las Obras y correrá con los gastos y tributos que de ello se deriven. La Propiedad autoriza desde este momento al Superficiario a efectuar por si solo dicha declaración.

3. EFICACIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

3.1 Condiciones Suspensivas

3.1.1 Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 3.1.5 siguiente, la eficacia del Derecho de Superficie regulado en el presente Contrato queda condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas (en adelante, las “**Condiciones Suspensivas**”):

- (a) Que el Superficiario obtenga, a su costa, la licencia de obras y de actividad para la construcción del Complejo Deportivo en el plazo máximo de dos (2) años desde el cumplimiento de la Condición Suspensiva señalada en el apartado b) siguiente;

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	7/44



(b) Que la Propiedad obtenga, la oportuna autorización interna por parte del Rector Mayor de la Congregación Salesiana para la constitución del Derecho de Superficie en el plazo máximo de cinco (5) meses desde la firma del presente contrato y proceda a la realizar las actuaciones necesarias para la efectiva coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro.

3.1.2 El Superficiario llevará a cabo aquellos trámites y/o actuaciones que resulten necesarios o convenientes para obtener el cumplimiento de la Condición Suspensiva descrita en la letra (a) de la cláusula 3.1.1 anterior, y la Propiedad llevará a cabo aquellos trámites y/o actuaciones necesarias para obtener el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas descritas en la letra (b) anterior.

3.1.3 Las Partes reconocen que las Condiciones Suspensivas descritas en la cláusula 3.1.1 anterior se establecen en favor del Superficiario, por lo que éste podrá, a su sola discreción, renunciar a cualquiera de ellas, dándose por cumplida a efectos de la eficacia de este Contrato.

3.1.4 A los efectos de acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva prevista en la letra b) del apartado 3.1.1 anterior, la Propiedad deberá aportar la oportuna autorización, concedida según las normas que regulen la Congregación.

3.1.5 En todo caso, durante los dos años siguientes a la firma del presente Contrato, el Superficiario tendrá derecho a desistir unilateralmente de este Contrato ante posibles desarrollos incompatibles con el centro deportivo, siempre que notifique dicho desistimiento de forma fehaciente a la Propiedad. El desistimiento así formulado no generará derecho a indemnización alguna a favor de la Propiedad, pero el Superficiario deberá revertir a su situación original aquellas actuaciones que se hubieran iniciado.

3.2 Acceso por el Superficiario a la Finca antes de la Fecha de Cierre

Con anterioridad a la Fecha de Cierre (tal y como se define este término en la cláusula 3.3.1 siguiente), la Propiedad permitirá el acceso a la Finca del personal y los asesores del Superficiario a los efectos de que puedan llevar a cabo los trabajos que resulten necesarios para el estudio, planificación y elaboración del Proyecto Básico, o para cualquier otra actuación relacionada con la implementación de lo previsto en el presente Contrato. A tal efecto, el Superficiario comunicará a la Propiedad su intención en este sentido con una antelación de al menos (3) tres días, salvo que justificadamente se requiera un plazo menor.

3.3 Cierre

3.3.1 En un plazo máximo de diez (10) días desde la fecha en que el Superficiario haya notificado el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas, el Superficiario notificará a la Propiedad el día hábil en que las Partes procederán al cierre, que deberá fijarse en un plazo máximo de un (1) mes desde que el Superficiario realice esta notificación (en lo sucesivo, la “Fecha de Cierre”). Las Partes deberán haber notificado el

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	8/44



cumplimiento de las Condiciones Suspensivas en el plazo máximo de 20 (días) desde que se produzca su cumplimiento.

3.3.2 En la Fecha de Cierre, las Partes comparecerán ante el Notario que hubiese elevado a público el presente Contrato, para proceder al otorgamiento de una escritura de cierre en la que:

- (a) Las Partes manifestarán que se han cumplido las Condiciones Suspensivas, o que, en su caso, el Superficiario ha renunciado a las mismas, y que por tanto el Derecho de Superficie objeto del presente Contrato deviene plenamente eficaz.
- (b) La Propiedad hará entrega al Superficiario del Área destinada al Complejo Deportivo.
- (c) El superficiario hará entrega del aval bancario previsto en el apartado 2.2. y 6.4.1. de este contrato.

4. DESTINO Y USO PERMITIDO

4.1 Destino y Uso Permitido

4.1.1 El Superficiario estará autorizado para realizar las Obras que aparezcan en el proyecto básico, supervisado por la propiedad.

4.1.2 Asimismo, el Superficiario está autorizado para destinar el Área destinada exclusivamente al Complejo Deportivo a la construcción y explotación, a su costa, de un complejo Deportivo y demás dotaciones, tales como aparcamiento, ludoteca, fisioterapia, cafetería, campamentos de verano y similares, sin otras limitaciones que las establecidas en el presente Contrato (en adelante, “Uso Permitido”).

4.2 Licencias de la Finca

4.2.1 La Propiedad mantendrá indemne al Superficiario con respecto a cualquier multa o sanción impuesta al Superficiario por las Autoridades Públicas con motivo de una posible falta o irregularidad de permisos o licencias de la parte de la Finca en la que se sitúa el Centro educativo, es decir, ajenas al derecho de superficie, a menos que esa falta se deba a causas atribuibles al Superficiario. En el caso de que la Administración competente denegara la concesión de licencias, permisos o autorizaciones que resulten necesarias para el desarrollo y/o puesta en marcha del Complejo Deportivo, o la Administración Competente prohibiera el Uso Permitido, el Superficiario podrá resolver inmediatamente el presente Contrato sin que la Propiedad tenga derecho a indemnización por ningún concepto, salvo la devolución de los espacios a su estado original.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	9/44



4.3 Licencias para el Uso Permitido

- 4.3.1 El Superficiario se hará cargo de obtener y mantener las licencias o permisos que pueden ser necesarios en cada momento para que el Superficiario pueda realizar el Uso Permitido en el Área destinada al Complejo Deportivo (las “**Licencias para el Uso Permitido**”).
- 4.3.2 Con este propósito, la Propiedad, en calidad de propietaria de la Finca, colaborará diligentemente con el Superficiario para obtener lo antes posible las Licencias para el Uso Permitido y mantener las mismas una vez obtenidas.

4.4 Usos alternativos

- 4.4.1 El Superficiario podrá destinar el Área destinada al Complejo Deportivo a otros usos alternativos al de Complejo Deportivo, tales como usos terciarios, recreativos o culturales (en adelante, los “**Usos Alternativos**”), siempre que (i) sean compatibles con el uso educativo y religioso que desarrolle la Propiedad en la Finca, como no lo sería, por ejemplo, la implantación de una discoteca, casino, salas de juego, etc. (ii) no sean contrarios a la moral o al orden público ni al ideario de la Congregación Salesiana; (iii) no perjudiquen los posibles conciertos educativos que disfrute la Propiedad; (iv) No perjudiquen el pacífico y normal desarrollo del uso educativo y religioso que desarrolle la Propiedad en la Finca; (v) No impliquen una competencia directa con la Propiedad en el uso educativo-escolar que ésta desarrolle en la Finca.

Para ello deberá recabar previamente el consentimiento por escrito de la propiedad, que solo podrá oponerse en caso de que se incurra en alguno de los apartados del párrafo anterior y justificando su oposición.

- 4.4.2 Para la implantación de los Usos Alternativos, el Superficiario tendrá derecho a solicitar nuevas licencias, permisos y/o autorizaciones, modificando las existentes o adoptando otras medidas que sean necesarias para la implementación en el Área destinada al Complejo Deportivo de los nuevos usos, y en la medida requerida legalmente para obtener dichas licencias, la Propiedad colaborará con el Superficiario.

5. ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN

5.1 Duración

- 5.1.1 El Derecho de Superficie tendrá una duración de CINCUENTA (50) años a contar desde la apertura al público del Complejo Deportivo (en adelante, el “**Plazo de Duración**”).
- 5.1.2 Una vez llegada la fecha de finalización por cualquiera de las causas establecidas en la cláusula 18.1 (en adelante, la “**Fecha de Finalización**”), se extinguirá el Derecho de Superficie con los efectos descritos en la cláusula 18.2.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	10/44



5.2 Reversión

Una vez extinguido el Derecho de Superficie, todas las construcciones realizadas sobre el Área destinada al Complejo Deportivo quedarán gratuitamente en beneficio de la Propiedad en perfecto régimen de uso.

6. CANON

6.1 Canon

6.1.1 En contraprestación por el Derecho de Superficie el Superficiario deberá abonar a la Propiedad un Canon anual (el “**Canon**”). El Canon comenzará a devengarse en una de las fechas siguientes, la que antes se produzca:

- (a) el día 1 del mes siguiente a aquel en el que se produzca la apertura al público del Complejo Deportivo. A tal efecto, el Superficiario se obliga a solicitar, una vez terminadas las Obras, la oportuna licencia que permita el Inicio de la Explotación (en adelante la “**Licencia de Apertura**”) y a subsanar las hipotéticas deficiencias detectadas, en su caso, en las visitas de inspección. Así mismo, el Superficiario se obliga al Inicio de la Explotación en el plazo máximo de un (1) mes desde que se haya obtenido la oportuna Licencia de Apertura.
- (b) Transcurridos cuatro meses desde el vencimiento del plazo de ejecución de obras señalado en la cláusula 2.6 anterior.

6.1.2 Las Partes acuerdan fijar el Canon anual a satisfacer por el Superficiario en CIENTO VEINTE MIL (120.000) euros más el IVA o impuesto que corresponda en cada momento.

6.1.3 El Canon quedará referido al año natural completo al que corresponda el mismo, abarcando todo el período comprendido entre el primer y el último día de dicha anualidad.

6.1.4 En el caso de que la Fecha de devengo no coincida con el primer día del año natural, el Canon correspondiente a dicha anualidad será la parte proporcional del Canon vigente en dicho año, es decir, la fracción comprendida entre el mes siguiente a la Fecha de apertura y el último día de dicho año natural, inclusive.

6.1.5 La misma proporcionalidad se aplicará a la última anualidad del Contrato en el caso de que la Fecha de Finalización no coincida con el último día de dicha anualidad, debiendo satisfacer el Superficiario la fracción comprendida entre el primer día del indicado año natural y la Fecha de Finalización, inclusive.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	11/44



6.2 Forma de Pago del Canon

6.2.1 El Canon será satisfecho por el Superficiario en doce (12) pagos mensuales, por adelantado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, mediante domiciliación de los recibos en la cuenta corriente designada al efecto por el Superficiario.

Cualquier cambio en el nº de cuenta deberá comunicarse por notificación fehaciente.

6.2.2 El resguardo bancario de ingreso servirá como documento justificativo del pago, sin perjuicio de la obligación de la Propiedad de emitir y entregar las correspondientes facturas.

6.3 Actualización del Canon

6.3.1 El Canon se actualizará con la variación que, al alza o a la baja, experimente el Índice General de Precios al Consumo para España (“IPC”) anual, que publica el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que lo sustituya, en los doce (12) meses (año natural) anteriores .

6.3.2 La primera actualización tendrá lugar el primer día del año natural siguiente a la Fecha de devengo. Las posteriores actualizaciones se realizarán por años sucesivos naturales.

6.4 Garantías Bancarias

6.4.1 El Superficiario hará entrega en la Fecha de Cierre un aval bancario, en garantía del cumplimiento de la obligación señalada en la cláusula 2.2 del presente Contrato, por importe 150.000 €, hasta que se haya certificado el 50% de las Obras por parte de la empresa constructora, y de 300.000 € desde entonces y hasta que se haya obtenido el Certificado Final de Obra previsto en la cláusula 2.5.

6.4.2 El Superficiario hará entrega a la Propiedad en la Fecha de Inicio de la Explotación o apertura al público del Centro Deportivo de un aval bancario, en garantía del cumplimiento de la obligación del pago del Canon y por un importe de CIENTO VEINTE MIL (120.000) MIL EUROS y duración hasta la finalización del contrato. La falta de entrega del aval supondrá la resolución del contrato. A efectos de activación de esta causa de resolución (resolución del contrato por falta de entrega del aval) el Superficiario tendrá un plazo de seis (6) meses para subsanar el incumplimiento.

6.4.3 En caso de impago de una mensualidad en fecha, la Propiedad lo comunicará al Superficiario. Si en el plazo de 6 meses desde dicha comunicación no se produjera el pago, la propiedad podrá unilateralmente ejecutar el aval. En caso de que el citado aval se ejecutara por parte de la Propiedad por falta de pago, dicha ejecución tendrá los efectos de carta de pago del Canon por el importe que haya sido ejecutado. Una vez ejecutado el Aval, en caso de que el Superficiario no subsane el incumplimiento en el plazo establecido en la cláusula 17.4, ya sea renovando el Aval o abonando el importe

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	12/44



de las mensualidades cuyo impago no haya quedado cubierto a través de la ejecución del Aval, la Propiedad quedará facultada para proceder a la resolución del Contrato. Todo ello sin detrimento de las consecuencias previstas en este contrato para supuestos de incumplimiento y resolución.

7. TANTEO Y RETRACTO

7.1 Tanteo

- 7.1.1 En el caso de que la Propiedad quisiera transmitir la Finca o la Parte Segregada, deberá comunicar al Superficiario su decisión de transmitir, el precio ofrecido y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como el nombre y domicilio del ofertante (en adelante, la “**Comunicación de Transmisión**”).
- 7.1.2 El Superficiario, en el plazo de sesenta (60) días contados desde la comunicación efectuada por la Propiedad, podrá ejercitar el derecho de tanteo sobre la Finca o sobre la Parte Segregada.
- 7.1.3 Los efectos de la Comunicación de Transmisión caducarán pasados ciento ochenta (180) días desde que se efectuó, sin haberse realizado la transmisión.
- 7.1.4 Este derecho de tanteo tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar.

7.2 Retracto

- 7.2.1 Cuando no se hubiese hecho la Comunicación de Transmisión prevista el apartado 7.1.1 anterior, o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizara a persona distinta de la consignada en la Comunicación de Transmisión, el Superficiario podrá ejercitar el derecho de retracto.
- 7.2.2 Si el Superficiario hace uso del derecho de retracto, deberá reembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato, cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.
- 7.2.3 La Propiedad deberá comunicar por conducto notarial al Superficiario las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión mediante copia de la escritura pública o documento en que estuviera formalizada.
- 7.2.4 El derecho de retracto caducará a los sesenta (60) días naturales, contados desde el día siguiente a la notificación fehaciente o, en su defecto, desde que el Superficiario hubiera tenido conocimiento formal de ello.
- 7.2.5 Existirá derecho de retracto tanto en el caso de transmisión voluntaria como en el de transmisión forzosa.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	13/44



8. VALORACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

8.1 Se valora a efectos fiscales el Derecho de Superficie que se constituye en CUATRO MILLONES de euros (4.000.000).

9. ARRENDAMIENTOS Y CESIONES

9.1 Durante la vigencia del presente Contrato, el Superficiario podrá gravar su Derecho de Superficie, constituyendo derechos reales de goce o de garantía, y transmitirlo a otras personas, comunicándolo a la Propiedad mediante la entrega de copia simple de la correspondiente escritura o contrato. Dichos derechos deberán ser resueltos, en todo caso, por el superficiario, en caso de resolución o finalización del derecho de superficie.

9.2 La Propiedad autoriza al Superficiario la constitución de cualquier tipo de servidumbre sobre el Área destinada al Complejo Deportivo, siempre y cuando éstas se extingan cuando por cualquier causa se extinga el Derecho de Superficie.

9.3 El Superficiario podrá arrendar, ceder o traspasar por el precio, canon o renta que estime tanto el Área destinada al Complejo Deportivo, como las edificaciones ya construidas o a construir en dicha Área misma, lo que deberá ser autorizado, en todo caso y sin excepción, de forma expresa, escrita y previa por la Propiedad, asumiendo el adquirente las obligaciones contenidas en este Contrato, que deberán constar en el contrato por el que se transmita. No obstante lo anterior, las Dotaciones Auxiliares (definidas en la cláusula 4.1.2) podrán ser arrendadas o cedidas por el Superficiario sin limitación alguna, responsabilizándose el Superficiario de su gestión.

9.4 La duración de los derechos reales, arrendamientos, cesiones o traspasos, o de las servidumbres u otros gravámenes que pudieran constituirse, nunca podrá ir más allá de la Fecha de Finalización (tal y como se define este término en la cláusula 5.1.2 anterior), por lo que si se extinguiese por cualquier causa el Derecho de Superficie, igualmente se extinguirán aquéllos, debiéndose hacer constar así expresamente en los correspondientes contratos.

9.5 Igualmente, el Superficiario podrá ceder a un tercero su posición en el presente Contrato, lo que deberá ser autorizado en todo caso y sin excepción, de forma expresa, escrita y previa, por la Propiedad, momento a partir del cual surtirá efectos dicha cesión, subrogándose el cesionario en todos los derechos y obligaciones del cedente. No obstante, la transmisión parcial o total de las participaciones o acciones del Superficiario a favor de un tercero no se considerará cesión a ningún efecto, y, por tanto, no requerirá el consentimiento de la Propiedad ni estará sometido a tanteo y retracto de la Propiedad.

10. MANTENIMIENTO

10.1 Mantenimiento de Elementos Comunes

10.1.1 A los efectos de este Contrato, se entenderá por zonas e instalaciones comunes de la Finca (conjuntamente los “Elementos Comunes”) aquellas que (i) el Superficiario

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	14/44



tiene derecho a utilizar para permitir la explotación del Área destinada al Complejo Deportivo y (ii) las que proporcionan un servicio a todos los ocupantes de la Finca.

10.1.2 La Propiedad, a su costa, mantendrá la Finca en buen estado de conservación y mantenimiento, incluyendo el mantenimiento de los Elementos Comunes.

10.1.3 El coste de la obligación de mantenimiento descrita se considera ya incluido en el Canon.

10.2 Mantenimiento del Área destinada al Complejo Deportivo

El Superficiario será responsable y asumirá el coste de las obras, tareas y actuaciones rutinarias que estén destinadas al mantenimiento en buen estado del Área destinada al Complejo Deportivo. Para la realización de obras que no sean de mero mantenimiento y no estén previstas en el proyecto inicial de obras, y tras el certificado final de obras, necesitará la autorización expresa y escrita del propietario.

11. OTRAS INSTALACIONES

11.1 El Superficiario podrá instalar carteles, rótulos y/o cualquier otro tipo de señalización dentro de los límites del Área destinada al Complejo Deportivo y sus exteriores siempre que lo permita la normativa de aplicación y que no sean contrarias al ideario de la propiedad, sin necesidad de recabar el consentimiento previo de la Propiedad, quien solo podrá oponerse por razones suficientemente justificadas

11.2 Para la instalación de dichos elementos, el Superficiario deberá obtener, a su cargo y riesgo, todos los permisos, licencias o autorizaciones administrativas que fueren necesarias para su instalación.

11.3 El Superficiario no podrá usar para anunciar sus instalaciones una denominación que se corresponda con una marca debidamente registrada por la Propiedad, ni su imagen corporativa, sin su autorización expresa y por escrito.

12. SEGUROS

12.1 Seguros de la Propiedad

12.1.1 La Propiedad contratará y mantendrá en vigor en relación con la parte de la Finca que no es objeto del Derecho de Superficie los seguros por los riesgos que aseguraría un prudente y diligente propietario.

12.1.2 La Propiedad deberá pagar puntualmente las primas correspondientes a las pólizas de seguro referidas en la presente cláusula.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	15/44



12.2 Seguros del Superficiario

12.2.1 El Superficiario suscribirá y mantendrá en vigor durante la vigencia de este Contrato, las siguientes pólizas de seguros con una Compañía de seguros de reconocida solvencia:

- (a) una póliza de seguros que cubra las construcciones que se realicen en el Área destinada al Complejo Deportivo;
- (b) una póliza de responsabilidad civil que cubra la responsabilidad por daños derivada de la actividad del Superficiario en el Área destinada al Complejo Deportivo, así como la responsabilidad por daños derivada de la impartición de los cursos referidos en la cláusula 13.3 del presente Contrato.

12.2.2 Con anterioridad al inicio de cualesquiera Obras y durante la total duración de las mismas, el Superficiario deberá contratar y mantener los seguros que resulten necesarios para la cobertura de los riesgos derivados de la ejecución de las Obras.

12.2.3 El Superficiario deberá pagar las primas correspondientes a las pólizas de seguro referidas en la presente cláusula, de manera que se mantengan en vigor sin solución de continuidad.

12.2.4 El superficiario deberá responder, en todo caso, ante cualquier reclamación, del tipo que fuera, que pudiera presentarse contra la propiedad, si ésta es como consecuencia o con ocasión de su actividad en las instalaciones de la propiedad o como consecuencia de este derecho de superficie.

12.2.5 En caso de siniestro el Superficiario deberá reconstruir a su costa lo dañado a fin de seguir con la actividad sin que ello afecte al devengo del canon.

13. GASTOS, SERVICIOS, SUMINISTROS Y BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD EDUCATIVA

13.1 Gastos

Las Partes acuerdan que el Canon ha sido pactado de tal manera que incluye todos los conceptos que le sean atribuibles al Superficiario en relación con el desarrollo de su actividad en el Complejo Deportivo, todo ello sin perjuicio de la obligación de pago que asume el Superficiario respecto de los gastos relativos a suministros referidos en la cláusula 13.2 posterior.

13.2 Servicios de Suministro

13.2.1 Los gastos de los servicios de suministro disponibles en el Complejo Deportivo, como el aire acondicionado, el agua, el teléfono, la electricidad y el gas (los “**Servicios de Suministro**”), correrán a cargo del Superficiario.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	16/44



13.2.2 Los contratos en relación con los Servicios de Suministro se formalizarán (i) directamente por la Propiedad en el caso de que afecten a Elementos Comunes y (ii) si es técnicamente posible, directamente por el Superficiario en el caso de Servicios de Suministro que afecten exclusivamente al Área destinada al Complejo Deportivo.

13.2.3 Si no fuera técnicamente posible que el Superficiario suscribiera los contratos pertinentes de Servicios de Suministro (p. ej., gas, agua o electricidad), el Superficiario reembolsará a la Propiedad todo pago por Servicios de Suministro al Área destinada al Complejo Deportivo, incrementado con el IVA aplicable, abonable junto al canon de la siguiente mensualidad. En este caso y a efectos de medir los Servicios de Suministro consumidos por el Superficiario), la Propiedad instalará a su costa contadores individualizados para medir el consumo del Superficiario.

13.3 Beneficios para la comunidad educativa

13.3.1 Durante la explotación del Complejo Deportivo, las tarifas y precios a abonar por los usuarios del Complejo Deportivo serán en todo momento los que libremente determine el Superficiario. No obstante, el Superficiario reconoce a favor de la Propiedad los derechos siguientes:

- (a) Los miembros de la comunidad religiosa y el personal laboral del centro educativo de los salesianos de Algeciras dispondrán de un derecho preferente de inscripción en el centro deportivo y matrícula gratuita en la primera matrícula.
- (b) El cuadro de docentes podrá usar de forma gratuita las instalaciones deportivas.
- (c) Durante el horario del Colegio, la Propiedad podrá usar y disfrutar gratuitamente de las instalaciones de piscina, bajo su responsabilidad y supervisión, en los siguientes términos:
 - Los alumnos de las etapas de infantil podrán hacer uso compartido de la piscina pequeña y los alumnos de los cursos de primaria, secundaria y bachillerato de la piscina grande.
 - La determinación de horarios y número de calles de nado se realizará anualmente, de acuerdo al número de alumnos, previo acuerdo entre las partes.
 - Las sesiones a impartir para los alumnos del Colegio serán en horarios continuos (sin tiempos libres entre sesiones), de cara a una optimización del coste de personal y su mejor dinámica horaria. La Propiedad asume la necesidad de no dejar espacios entre clases y se compromete a conseguir ese fin, en la medida que se lo permita el planning horario del colegio.
 - Cada sesión de natación tendrá una duración máxima de 45 minutos, pudiéndose impartir un máximo de 75 sesiones a la semana en la piscina grande y de 50 en la piscina pequeña.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	17/44



- El ratio de alumnos por grupo será 8 o 9 en los cursos de educación infantil, 10 en los cursos de primaria y 15 en los cursos de secundaria y bachillerato.
- La Propiedad se obliga a que su personal cuente con las titulaciones necesarias para impartir el servicio, responsabilizándose de la tutela, y seguridad de los alumnos que atienda.
- La Propiedad y el superficiario deberán acreditar que su póliza de responsabilidad civil tiene cobertura para esta actividad.
- La Propiedad y el Superficiario podrán acordar la cesión de usos en horas valles de otros espacios del complejo deportivo, tales como las salas de actividades dirigidas o la sala *fitness*, ya sea para uso escolar, extraescolar, para impartir TAFAD u otras certificaciones profesionales de actividades físicas y deportivas para las cuales sus instalaciones se encuentran homologadas, así como la celebración de campamentos estivales.

En concreto para impartir TAFAD u otras certificaciones profesionales de actividades físicas y deportivas:

- La Propiedad dispondrá de 2 salas colectivas durante dos horas diarias, de lunes a viernes, para que la Propiedad pueda impartir cursos de FP o CERTIFICACIONES PROFESIONALES del ámbito de a Educación Física y el Deporte.
 - El horario para la disposición de las citadas salas deberá determinarse por ambas partes en el mes de septiembre de cada año, para todo el curso escolar, debiendo fijarse en todo caso entre las 7.00 horas AM y las 15.00 horas PM.
 - La Propiedad podrá usar la sala de musculación en grupos reducidos (hasta un máximo de 12 personas, junto con los demás usuarios del Centro Deportivo, de lunes a viernes, entre las 7.00 horas AM y las 15.00 horas PM.
- El Superficiario se compromete a colaborar con la Propiedad en la homologación del *Colegio* como centro cualificado, así como a ofrecer una bolsa de trabajo y prácticas en los centros deportivos de su titularidad.
- Se celebrará una reunión anual entre la Propiedad y el Superficiario para tratar entre otros, el funcionamiento de las relaciones entre ambos, situaciones acaecidas entre ambas empresas, balance del año, propuestas de mejora y todo aquello reseñable en la convivencia diaria de espacios, siempre desde un clima de colaboración y con ánimo constructivo. Se realizará durante la primera quincena de julio, previo acuerdo de las partes.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	18/44



- 13.3.2 Se entenderá a los efectos del presente contrato que los diferentes colectivos que integran la Comunidad Educativa del Colegio son los siguientes: el personal laboral en plantilla que desempeña sus labores en el Colegio, (personal de servicios y docente) y los religiosos que vivan en la comunidad salesiana religiosa de Algeciras. Será obligación de la Propiedad una correcta identificación de las personas que pueden disponer de esta ventaja, no pudiendo ser efectiva si no se cumple este requisito.
- 13.3.3 Quedan fuera de la Comunidad Educativa del Colegio los alumnos y los hermanos y padres de los alumnos, y los exalumnos.
- 13.3.4 Las condiciones especiales y ventajas comerciales previstas en la presente cláusula 13 han de considerarse como iniciativa propia del Superficiario, y en ningún caso las diferencias de criterio o controversias entre la Propiedad y el Superficiario respecto de esta cláusula 13 tendrán como consecuencia ni podrán servir para ninguna de las Partes como causa para invocar la resolución del Derecho de Superficie.
- 13.3.5 Este compromiso de colaboración del Superficiario con la Propiedad regulado en la presente cláusula será compensado con el compromiso de la Propiedad de realizar, con carácter trimestral, campañas de comunicación del Complejo Deportivo en el ámbito de la Comunidad Educativa del Colegio, obligándose la Propiedad a tal fin a recabar los consentimientos necesarios con el fin de cumplir adecuadamente la normativa vigente en materia de protección de datos.

13.4 Requisitos del Superficiario y de su personal

- 13.4.1 Los socios, administradores, directivos, personal y profesionales contratados por el Superficiario, y cualquier otra persona relacionada con el Superficiario para la prestación de la actividad a que se refiere el presente contrato, deberán abstenerse de tener relaciones afectivas con el alumnado del Centro educativo.
- 13.4.2 El Superficiario declara responsablemente y garantiza a la Propiedad que durante toda la vigencia del presente Contrato tendrá en su poder certificación negativa del Registro central de delincuentes sexuales de todas las personas relacionadas con el Superficiario (propietarios, directivos, personal, profesionales, etc.) que, en el desarrollo del presente contrato, van a tener contacto con menores. Así mismo se obliga y garantiza a la Propiedad que excluirá de la prestación a aquellas personas que no aporten nuevo certificado pasados tres años desde la fecha del anterior certificado o, en su caso, el plazo inferior que establezca la legislación. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el número 5 del artículo 13 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del menor, de modificación parcial del código civil y de la Ley de enjuiciamiento civil, en la redacción dada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia.
- 13.4.3 En todo caso, los socios, administradores, directivos, personal y profesionales contratados por el Superficiario deberán cumplir los requisitos que, en cada momento, sean exigidos por la legislación para el acceso y ejercicio a las profesiones, oficios y actividades que impliquen contacto habitual con menores

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	19/44



- 13.4.4 El Superficiario es conocedor de la política del Centro educativo de tolerancia cero en relación con cualquier actuación personal, grupal o institucional, de cualquiera de los miembros de la comunidad educativa o de personas, empresas o instituciones relacionados con el Centro educativo que comporte acoso o violencia física o moral, discriminación por cualquier causa o una agresión a la libertad, dignidad, seguridad o integridad, de los miembros de la comunidad educativa, y muy especialmente del alumnado, y se obliga a: a) adoptar dicha política en el desarrollo del presente contrato; b) informar de la misma a todas las personas que vayan a intervenir en la prestación contenida en el presente contrato; y c) informar a la dirección del Centro educativo y a la Propiedad, de las acciones y omisiones de las que tuvieran conocimiento que vulneraran la citada política de no discriminación y de no agresión.
- 13.4.5 El Superficiario es conocedor, por habérsele facilitado una copia del mismo, del Código de conducta y su protocolo de actuación para protección de menores y adultos vulnerables en las casas salesianas y queda obligada a observarlo y a hacerlo observar a todo el personal que participe en la actividad con el personal y alumnado del Centro educativo a que se refiere el presente Contrato.
- 13.4.6 El Superficiario es conocedor de su obligación de poner en conocimiento del Ministerio fiscal cualquier noticia que tuviera, a través de cualquier fuente de información, de un hecho que pudiera constituir un delito contra la libertad e indemnidad sexual, de trata de seres humanos, o de explotación de menores.
- 13.4.7 Todo el personal contratado por el Superficiario se considerará dependiente del Superficiario a todos los efectos, quien asumirá con ellos las obligaciones de carácter laboral o mercantil que correspondan.
- 13.4.8 El Superficiario velará por la seguridad de su personal, comprometiéndose a cumplir con el Plan de Seguridad y Salud y con la Legislación Laboral y de Seguridad Social vigentes, estando al corriente en las retribuciones de su personal y en el pago de todas las cuotas referentes a la Seguridad Social y Accidentes de Trabajo, por lo que exime a la Propiedad de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento de dichas obligaciones
- 13.4.9 No podrá el superficiario, sus trabajadores, o los destinatarios de sus actividades, sus familias o cualquier tercero, exigir a la propiedad responsabilidad de cualquier tipo que sea consecuencia de las obras o el desarrollo de la actividad del superficiario en las instalaciones objeto del derecho de superficie. Cualquier reclamación que sea dirigida contra la propiedad en estos casos, será asumida y respondida por el superficiario.
- 13.4.10 En todo caso, el superficiario y sus socios, directivos, personal y profesionales se comprometen a respetar y hacer respetar el ideario de la propiedad, que es una Congregación religiosa

13.5. Construcción de gimnasio.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	20/44



El superficiario se compromete a construir un gimnasio para uso exclusivo de la propiedad, y por tanto ajeno al derecho de superficie, en las formas, condiciones y calidades previstas en el proyecto básico y cuya tramitación en plazos, licencias y entrega para el uso, seguirá los mismos tiempos que la construcción y apertura del complejo deportivo.

La instalación estará equipada con porterías, canastas, redes de protección, bancos de vestuarios y banquillos de jugadores.

14. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS

14.1.1 La Propiedad responderá frente al Superficiario del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la Finca, en los mismos términos que los previstos para el contrato de compraventa en cuanto le sea de aplicación.

14.1.2 Los plazos para el ejercicio de estas acciones comenzarán a contar desde la Fecha de Cierre.

15. INTERÉS DE DEMORA

El incumplimiento en plazo por parte del Superficiario de cualesquiera obligaciones económicas asumidas en virtud del presente Contrato, devengará a favor de la Propiedad, sin necesidad de requerimiento previo, un interés de demora igual al tipo de interés legal del dinero. El interés de demora se devengará una vez transcurridos treinta (30) días desde que el Superficiario hubiera tenido que realizar el pago de que se trate.

16. TRIBUTOS

16.1 Serán de cargo del Superficiario cualesquiera tributos relacionados con la ejecución de las Obras y la actividad desarrollada en el Complejo Deportivo y cualesquiera otros que pudieran crearse en el futuro (incluso el IBI en la parte que se refiera exclusivamente a la tributación correspondiente al derecho de superficie) así como los que se produzcan para el adecuado mantenimiento y conservación del Área destinada al Complejo Deportivo.

16.2 Siempre que sea exigible, cualquier otro pago impuesto por Administraciones Públicas que no esté directamente relacionado con la actividad ejercida por el Superficiario, corresponderá a la Propiedad, y los que se correspondan con la actividad, en su totalidad, al Superficiario.

17. INCUMPLIMIENTO

17.1 Causas de Incumplimiento por el Superficiario

17.1.1 Serán causas de resolución del presente Contrato a instancias de la Propiedad las siguientes:

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	21/44



- (a) la falta de pago de cualesquiera cantidades que deba el Superficiario abonar a la Propiedad de acuerdo con lo dispuesto en este Contrato, cuando el Superficiario no hubiera atendido en plazo y sin causa justificada el requerimiento de pago que previamente deba realizarle la Propiedad conforme a la cláusula 17.3 siguiente y sin detrimento de la ejecución del aval bancario previsto en el art. 6.4.2.;
- (b) el incumplimiento del Uso Permitido, de los Usos Alternativos;
- (c) el incumplimiento por el Superficiario de cualquiera de sus obligaciones esenciales de acuerdo con el presente Contrato;
- (d) La falta de entrega en los plazos y términos previstos de las garantías bancarias reguladas en los art. 6.4.1. y 6.4.2.

17.2 Causas de Incumplimiento por la Propiedad

17.2.1 Serán causas de resolución del presente Contrato a instancias del Superficiario las siguientes:

- (a) la existencia de cualquier tipo de falta o irregularidad respecto de los permisos o licencias de la Finca que impiden o menoscaben la construcción de las Obras o la explotación del Complejo Deportivo, siempre que no sean atribuibles al Superficiario. A efectos aclaratorios, si el Superficiario explotase el Complejo Deportivo en virtud de una modificación o ampliación de la licencia con la que opera la Propiedad en sus instalaciones, en caso de que como consecuencia de cualquier actuación que realice la Propiedad sobre sus instalaciones (incluyendo el cese de la explotación de sus instalaciones), el Superficiario se viese obligado a suspender y/o cesar la explotación del Complejo Deportivo, ello será considerado como un incumplimiento del Contrato por parte de la Propiedad, con los efectos descritos en la cláusula 18.2.5 y 18.2.6 siguiente.
- (b) la cesión del presente Contrato por parte de la Propiedad en contravención de lo previsto en este Contrato; y
- (c) el incumplimiento por la Propiedad de cualesquiera de sus obligaciones esenciales de acuerdo con el presente Contrato.

17.3 Plazo para Subsana los Incumplimientos

La Parte que incurra en una causa de incumplimiento de conformidad con las cláusulas 17.1 y 17.2 anteriores contará con un plazo de 6 meses a contar desde que se le notifique el incumplimiento por la otra Parte, para subsanar el incumplimiento, siempre que sea susceptible de subsanación.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	22/44



17.4 Efectos del Incumplimiento

En el caso de que una Parte estuviera en situación de incumplimiento, la otra Parte estará facultada para resolver este Contrato: (i) una vez transcurrido el plazo de subsanación sin que se subsane el incumplimiento respecto de los incumplimientos subsanables; o (ii) de manera inmediata desde que se produzca un incumplimiento no susceptible de subsanación, con independencia de la facultad de la Parte no incumplidora de reclamar cualesquiera otros daños y perjuicios a los que pueda tener derecho.

18. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

18.1 Causas de extinción del Contrato

18.1.1 El Contrato se extinguirá en los supuestos siguientes:

- (a) Por el transcurso del Plazo de Duración previsto.
- (b) Por mutuo acuerdo de las Partes formalizado por escrito.
- (c) Por incumplimiento del presente Contrato, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17 anterior.

18.2 Consecuencias de la finalización del contrato

18.2.1 En el caso de que el presente Contrato se extinga por cualquiera de las causas establecidas en la Cláusula 18.1 anterior, cesarán y quedarán resueltos todos los derechos y obligaciones aquí contenidos. No obstante, la resolución o terminación del Contrato:

- (a) no liberará a las Partes de ninguna de sus obligaciones ya originadas en virtud del presente Contrato, en especial, el pago inmediato de cualquier cantidad que se adeudaran entre ellas;
- (b) no afectará a las obligaciones impuestas a las Partes que, de conformidad con su naturaleza o los términos de este Contrato, deban sobrevivir a su finalización, en especial la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 21.

18.2.2 Asimismo, a la terminación del Contrato por cualquiera de las causas establecidas en la Cláusula 18.1, el Superficiario deberá devolver el Área destinada al Complejo Deportivo a la Propiedad dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes, salvo que las propias circunstancias de fuerza mayor (y previo acuerdo de las partes) exijan un plazo mayor, ello sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes.

18.2.3 La terminación del presente Contrato (i) por transcurso del Plazo de Duración; o (ii) por mutuo acuerdo de las Partes, de conformidad con el apartado (c) de la Cláusula

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	23/44



18.1 anterior, no dará lugar a ningún derecho de indemnización de daños y perjuicios ni a ninguna otra compensación a favor de las Partes, sin perjuicio de lo que puedan acordar las partes cuando el Contrato se extinga por mutuo acuerdo.

18.2.4 La resolución del Contrato como consecuencia del incumplimiento del presente Contrato, de conformidad con el apartado (d) de la Cláusula 18.1 anterior, dará lugar a indemnización a favor de la Parte no incumplidora de los daños y perjuicios que le hayan sido causados por dicho incumplimiento.

18.2.5 Resuelto el Contrato cesará la obligación de pagar el Canon, sin que este pueda ser reclamado como daño y perjuicio en caso de resolución.

19. ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN

Las partes se obligan a elevar a público el presente Contrato en el plazo máximo de un (1) mes desde la notificación del cumplimiento de la condición suspensiva descrita en la letra (a) de la cláusula 3.1.1 anterior.

20. NOTIFICACIONES

20.1 Cualquier notificación que las Partes se hagan en relación con el presente Contrato deberá realizarse por cualquier medio que deje constancia de su recepción a los domicilios a efectos de notificaciones designados en el encabezamiento.

20.2 Las Partes podrán modificar los domicilios a efectos de notificaciones comunicándolo previamente a la otra Parte tal modificación, con una antelación de al menos diez (10) días a la fecha en que deba surtir efecto.

21. CONFIDENCIALIDAD

21.1 Cada una de las Partes se compromete a no revelar a terceros, y a garantizar que cualesquiera personas a su cargo (incluyendo, sin carácter limitativo, a sus administradores, directivos, empleados, asesores o representantes) no revelen a terceros, el presente Contrato o los términos del mismo, así como los documentos e informaciones derivados del mismo, los cuales tienen carácter confidencial (en adelante, “**Información Confidencial**”), sin previo consentimiento por escrito de la otra Parte, excepto en caso de concurrencia de alguno de los siguientes supuestos:

21.1.1 Si alguna de las Partes debe revelar la Información Confidencial para dar cumplimiento a alguna norma jurídica, resolución judicial o administrativa o laudo arbitral. Sin perjuicio de que en todo caso prime el cumplimiento de lo dispuesto en las referidas normas, resoluciones o laudos, las Partes tratarán de consensuar, de buena fe, el contenido de los anuncios que sean necesarios.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	24/44



21.1.2 En caso de que la Información Confidencial sea de carácter notorio o de conocimiento público, o pueda probarse que ya había sido divulgada públicamente con anterioridad y hasta el mismo nivel de detalle con que hubiese sido publicada.

21.1.3 En caso de que alguna de las Partes deba dar a conocer la Información Confidencial a fin de cumplir o hacer cumplir sus obligaciones o hacer valer sus derechos de conformidad con este Contrato.

21.2 La obligación de confidencialidad que se contiene en esta cláusula dejará de ser exigible a partir del tercer (3º) aniversario desde la terminación del presente Contrato por cualquier causa.

22. GASTOS E IMPUESTOS

22.1 Los gastos y honorarios en los que incurra cada Parte en relación con la negociación y formalización del presente Contrato, así como los demás gastos a que dé lugar el mismo serán de cargo de la Parte que hubiera contratado los servicios correspondientes.

22.2 Los gastos derivados de la elevación a público y de la inscripción (incluyendo gastos notariales, gastos de registro e impuestos) serán asumidos íntegramente por el Superficiario.

23. ACUERDO ÍNTEGRO

23.1 El presente Contrato contiene el acuerdo íntegro entre las Partes respecto a la materia objeto del mismo y sustituye a todos los restantes acuerdos (escritos o verbales), contratos, documentos (preparatorios o de otro tipo) o pactos concluidos entre las Partes antes de la fecha de hoy en relación con el Derecho de Superficie aquí contemplado, que dejarán por ello de tener vigencia y efectividad desde la fecha del presente Contrato.

23.2 Todos los Anexos adjuntos al presente Contrato constituyen parte integrante del mismo. Los términos definidos por el presente Contrato tendrán el mismo significado en sus Anexos y viceversa, salvo que se especifique lo contrario en dichos Anexos.

24. NO COMPETENCIA

La Propiedad se obliga a no proceder a la venta, alquiler, construcción o cualquier forma de cesión o transmisión, para negocios similares o competidores con la actividad del Superficiario, así como a la explotación directa o indirecta, de este tipo de negocios, en los inmuebles de su propiedad situados en el municipio de Algeciras, durante el Plazo de Duración pactado. La Propiedad podrá seguir desarrollando aquellas actividades educativas y lúdicas que viene promoviendo en la actualidad como son convivencias de niños y jóvenes, campus de verano, campamentos urbanos.

25. REGULACIÓN

El presente Contrato tiene carácter civil, rigiéndose, en primer lugar por las estipulaciones contenidas en el mismo y, en lo no previsto, por las disposiciones generales del Texto

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	25/44



Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y del contrato de compraventa del Código Civil.

26. NULIDAD/INEFICACIA PARCIAL

- 26.1 En el supuesto que alguno de los términos y condiciones del presente Contrato fuera declarado nulo y sin efecto y dichos términos y condiciones nulos no afectasen a los elementos esenciales del mismo, los restantes términos y condiciones del presente Contrato permanecerán en vigor sin que queden afectados por dicha declaración de nulidad.
- 26.2 La cláusula o elemento legalmente ineficaz será sustituido por uno nuevo, o interpretado de un modo legalmente aceptable, (y previo acuerdo de las partes) que sea de un tenor lo más aproximado posible a la cláusula que las Partes habrían formalizado de haber tenido conocimiento de la ineficacia de la cláusula en cuestión.

27. NOVACIÓN

Cualquier modificación del presente Contrato requerirá acuerdo expreso e inequívoco por escrito entre las Partes y deberá revestir las mismas solemnidades que su otorgamiento.

28. CONSENTIMIENTOS

Cualquier consentimiento, aprobación o información cuya obtención pueda solicitarse de acuerdo con este Contrato de cualquiera de las Partes, no deberá ser denegado o retrasado de forma irrazonable.

29. PROTECCIÓN DE DATOS

- 29.1 De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos europeo, los datos de carácter personal facilitados por cada una de las Partes, serán tratados por la otra Parte, cuyos datos de contacto son los que figuran en la Cláusula 20 del presente Contrato.
- 29.2 Los datos serán tratados para gestionar las prestaciones que se derivan de la ejecución del presente Contrato. La base de este tratamiento es la existencia de la relación jurídica (Contrato de Cesión de Derecho de Superficie) que vincula a las Partes. Los datos serán conservados durante todo el tiempo en que se mantenga la relación jurídica entre las Partes y, aún después, hasta que prescriban las eventuales responsabilidades que se pudieran derivar de la misma y durante todo el tiempo exigido por la normativa aplicable.

30. RENUNCIA Y EJERCICIO PARCIAL

- 30.1 La omisión o retraso en el ejercicio de los derechos conferidos en este Contrato no constituirá una renuncia al derecho de que se trate.
- 30.2 Asimismo, el ejercicio total o parcial de los derechos conferidos en este Contrato no impedirá el ejercicio posterior o total de dichos derechos.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	26/44



31. DOCUMENTOS ANEXOS

31.1 Se unen al presente contrato y se consideran como parte integrante del mismo los siguientes documentos:

- (a) ANEXO I.
- (b) ANEXO II.
- (c) ANEXO III.
- (d) ANEXO IV.
- (e) ANEXO V.

32. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

32.1 Las Partes se someten para la resolución de cualquier conflicto, cuestión o reclamación derivada de la ejecución o interpretación del presente Contrato a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

Y en prueba de conformidad con cuando antecede, las Partes firman este Contrato en duplicado ejemplar en el lugar y fecha señalados en su encabezamiento.

Inspectoría Salesiana María Auxiliadora

Enjoy Wellness Gestión Deportiva, S.L.

P.p. D. Francisco Antonio Echeto Zubiri

P.p. D. Óscar Martínez Tejada

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	27/44

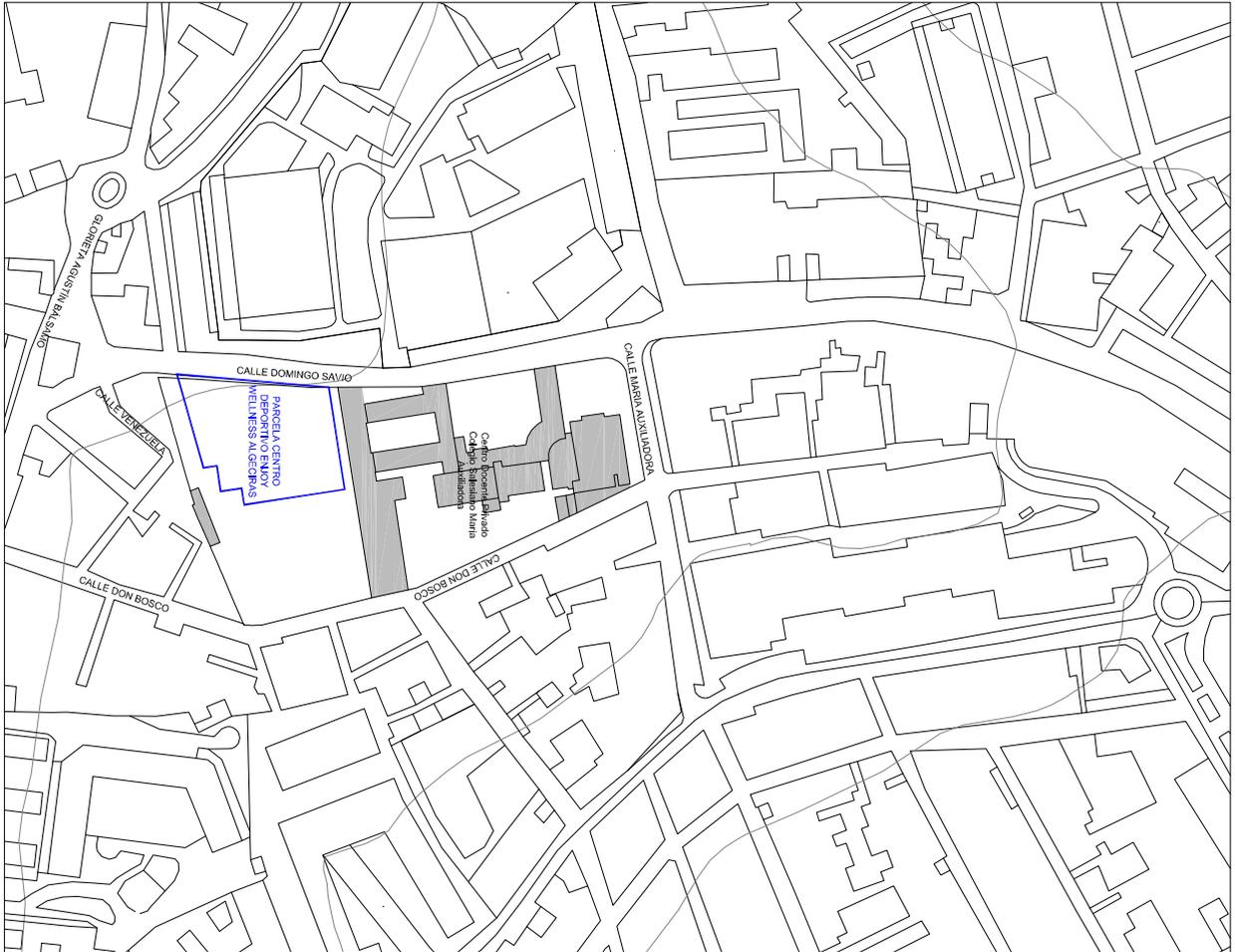


Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
2024005000004853

ANEXO I

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	28/44





ANTEPROYECTO. PLANO DE SITUACIÓN
CENTRO DEPORTIVO ENJOY ALGECIRAS

enjoy!
Wellness

A0
E: 1/2000

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algencias.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	29/44



Información Registral expedida por

EDUARDO-JOSE MARTINEZ GARCIA

Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 1
Calle Salvador Cabrera s/n. Edificio Registro - ALGECIRAS
tlfno: 0034 956634599

correspondiente a la solicitud formulada por

GARCIA TREVIJANO ALONSO ABOGADOS SLP.

con DNI/CIF: B86590973



Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones



Identificador de la solicitud: F21FF87P0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:DEPPUBENJOYMARTA

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100121118750
Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	30/44



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 28/04/2021

_____ DESCRIPCION DE LA FINCA _____

FINCA DE ALGECIRAS Nº: 883

CRU: 11013000006947

TIPO FINCA: Vivienda

URBANA: La huerta nombrada de la Cruz en la ribera alta de esta ciudad con la cabida de dos fanegas de tierra, con su correspondiente caserío, de cabida de dos fanegas de tierra cercada, equivalente a un hectárea veinte y ocho áreas y setecientas y nueve centiáreas; parte de dicha tierra es de regadío y otra de secano; y linda por Norte con tierras de Doña Jertrudis Fernandez y Marquez por Poniente con el Huerto de Don José Rodríguez de Linares, por Sur con finca segregada, y por Levante con el paseo llamado de la Hita. Superficie total: 1 hectárea, 7 áreas y 79 centiáreas.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: No consta.

_____ TITULARIDADES _____

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100121118750
 Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	31/44



TITULAR TOMO LIBRO FOLIO ALTA

INSTITUTO BENEFICO RELIGIOSO HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAUL
52 16 8 5

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida en virtud de Escritura Pública por LEGADO, autorizada por el/la notario/a DON NARCISO BATLLE Y BARÓ, el día 17/05/1916; inscrita el 14/02/1917.

CARGAS

NO hay cargas registradas

DOCUMENTOS PENDIENTES

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiocho de abril del año dos mil veintiuno, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. 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

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100121118750
Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	32/44



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 o dpo@corpme.es

6. Arancel: 4.1.f anexo I RD 1427/1989 de 17 de Noviembre (B.O.E. 28/11/89).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212100121118750

Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	33/44



Muebles de España publicadas a través de la url:
<https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9212100121118750
Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	34/44

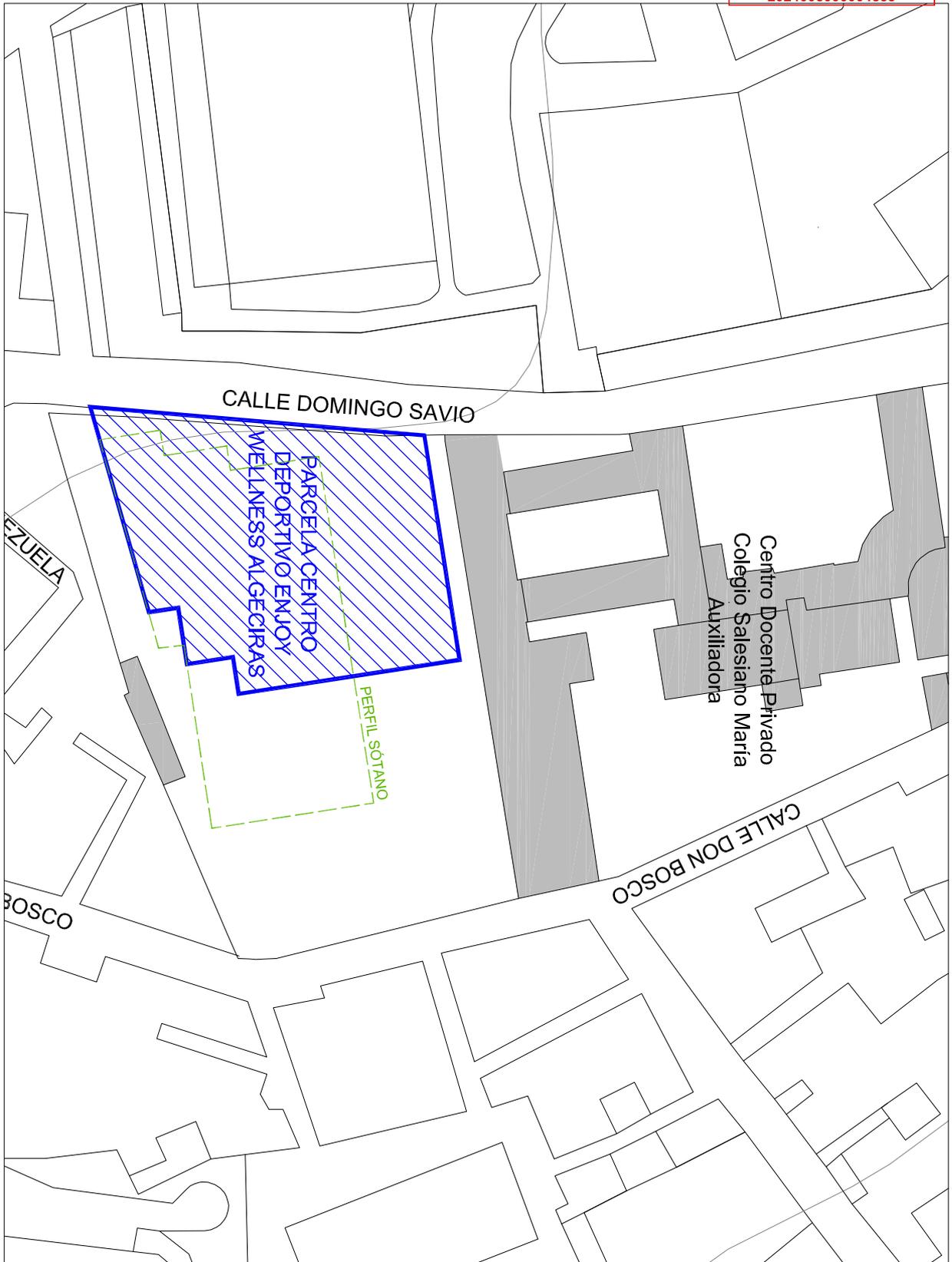


Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
2024005000004853

ANEXO II

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	35/44





ANTEPROYECTO. PLANO DE SOLAR
CENTRO DEPORTIVO ENJOY ALGECIRAS

enjoy!
Wellness

A0'
E:1/700

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	36/44

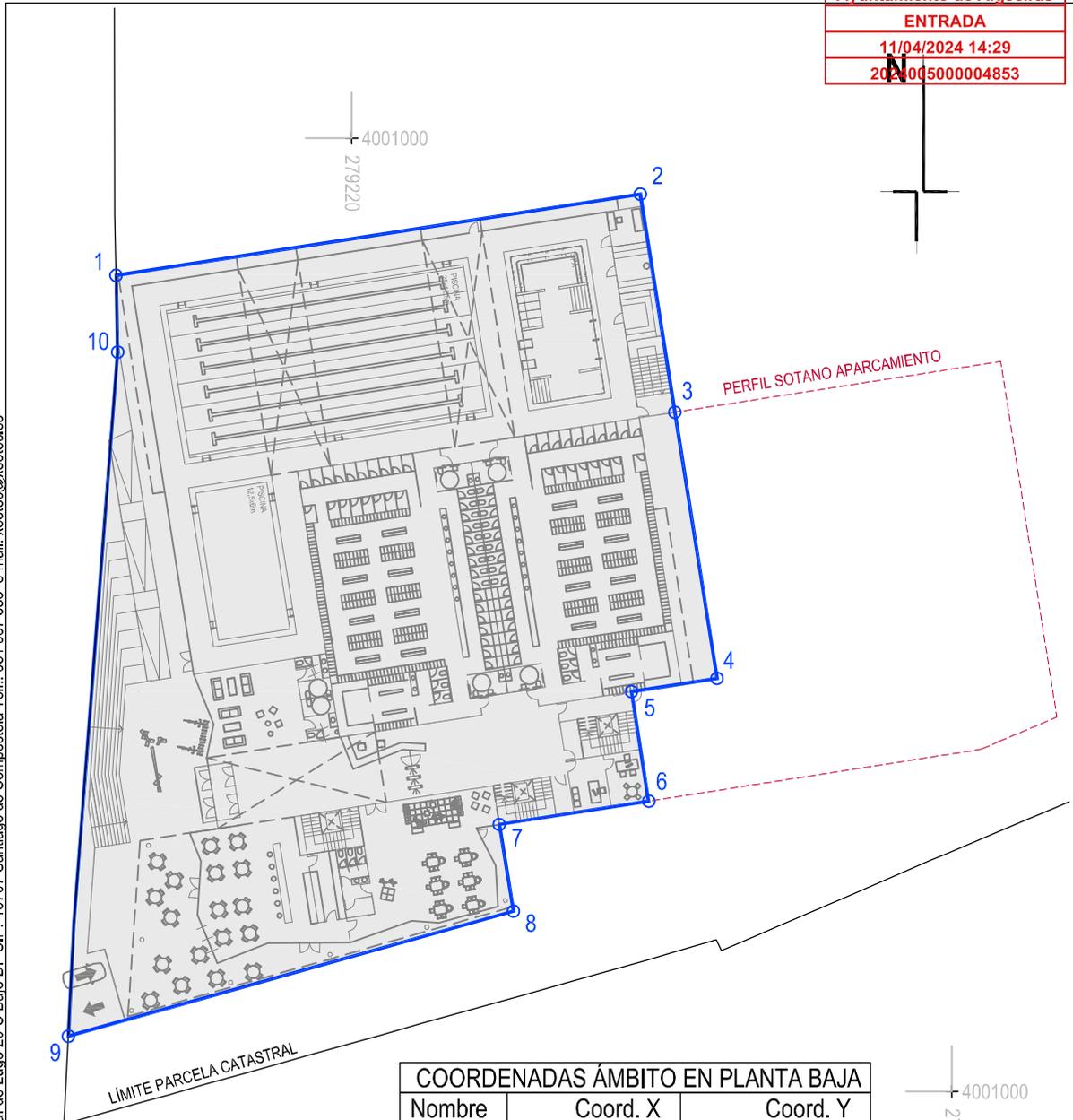


Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
2024005000004853

ANEXO III

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	37/44





El/La Técnico que suscribe este plano DECLARA, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas por las Resoluciones conjuntas, de fecha 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE de 30 de octubre), y siguiendo la metodología especificada. Asimismo DECLARA no estar incursando en causas alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización y conocer la responsabilidad civil derivada del trabajo profesional realizado.
TOPOGRAFIA E XEOTECNIA XEOTEC S.L. CIF: B-70476080 Avda. de Lugo 20 C Bajo D. C.P.-15707 Santiago de Compostela Telf.: 981 937 583 e-mail: xeotec@xeotec.es

XEOTEC S.L. CIF: B-70476080
 Avda. de Lugo 20 C. Bajo D
 15707 Santiago de Compostela
 Tlf: 981 937 583 | xeotec@xeotec.es
 www.xeotec.es

Fdo: YAGO LEIS CHAO
 Director del Área de Topografía.

COORDENADAS ÁMBITO EN PLANTA BAJA		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	279230.377	4001018.477
2	279274.046	4001025.296
3	279276.923	4001006.991
4	279280.433	4000984.659
5	279273.304	4000983.553
6	279274.749	4000974.358
7	279262.302	4000972.402
8	279263.477	4000965.126
9	279226.404	4000954.631
10	279230.511	4001012.044

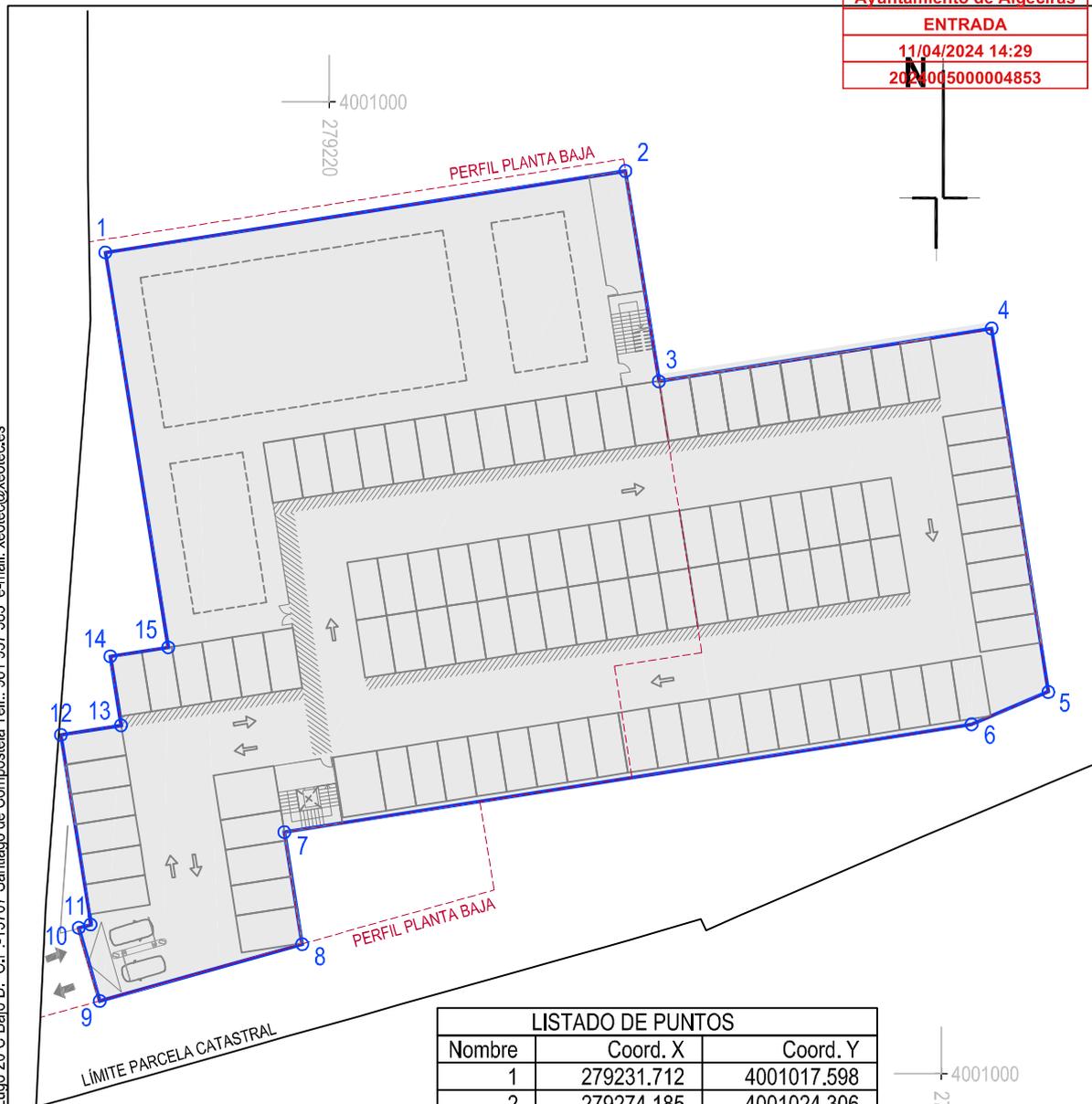
COORDENADAS: UTM SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 HUSO:30

PLANO GEORREFERENCIADO	Plano Nº: 1
PLANTA BAJA (Sobre Rasante) CL. DOMINGO SAVIO 1. 11203. ALGECIRAS. (CÁDIZ) REF. CAT.: 9312401TF7091S0001EF	Fecha: Octubre de 2019
	Escala: 1:500



Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	38/44





El/La Técnico que suscribe este plano DECLARA, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas por las Resoluciones conjuntas, de fecha 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE de 30 de octubre), y siguiendo la metodología especificada. Asimismo DECLARA no estar incurso en causas alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización y conocer la responsabilidad civil derivada del trabajo profesional realizado.
TOPOGRAFÍA E XEOTECNIA XEOTEC S.L. CIF: B-70476080 Avda. de Lugo 20 C Bajo D. C.P.-15707 Santiago de Compostela Telf.: 981 937 583 e-mail: xeotec@xeotec.es



Fdo: YAGO LEIS CHAO
Director del Área de Topografía.

COORDENADAS: UTM SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 HUSO:30

LISTADO DE PUNTOS		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	279231.712	4001017.598
2	279274.185	4001024.306
3	279276.923	4001006.991
4	279304.114	4001011.348
5	279308.746	4000981.415
6	279302.474	4000978.757
7	279246.333	4000969.886
8	279247.790	4000960.659
9	279231.245	4000955.984
10	279229.535	4000962.002
11	279230.501	4000962.279
12	279228.074	4000977.888
13	279232.985	4000978.672
14	279232.115	4000984.350
15	279236.845	4000985.097

PLANO GEORREFERENCIADO

Plano N°: 2

PLANTA SÓTANO (Bajo Rasante)

Fecha:
Octubre de 2019

CL. DOMINGO SAVIO 1.

11203, ALGECIRAS, (CÁDIZ)

REF. CAT.: 9312401TF7091S0001EF

Escala:
1:500



XEOTEC
TOPOGRAFÍA E XEOTECNIA



Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	39/44



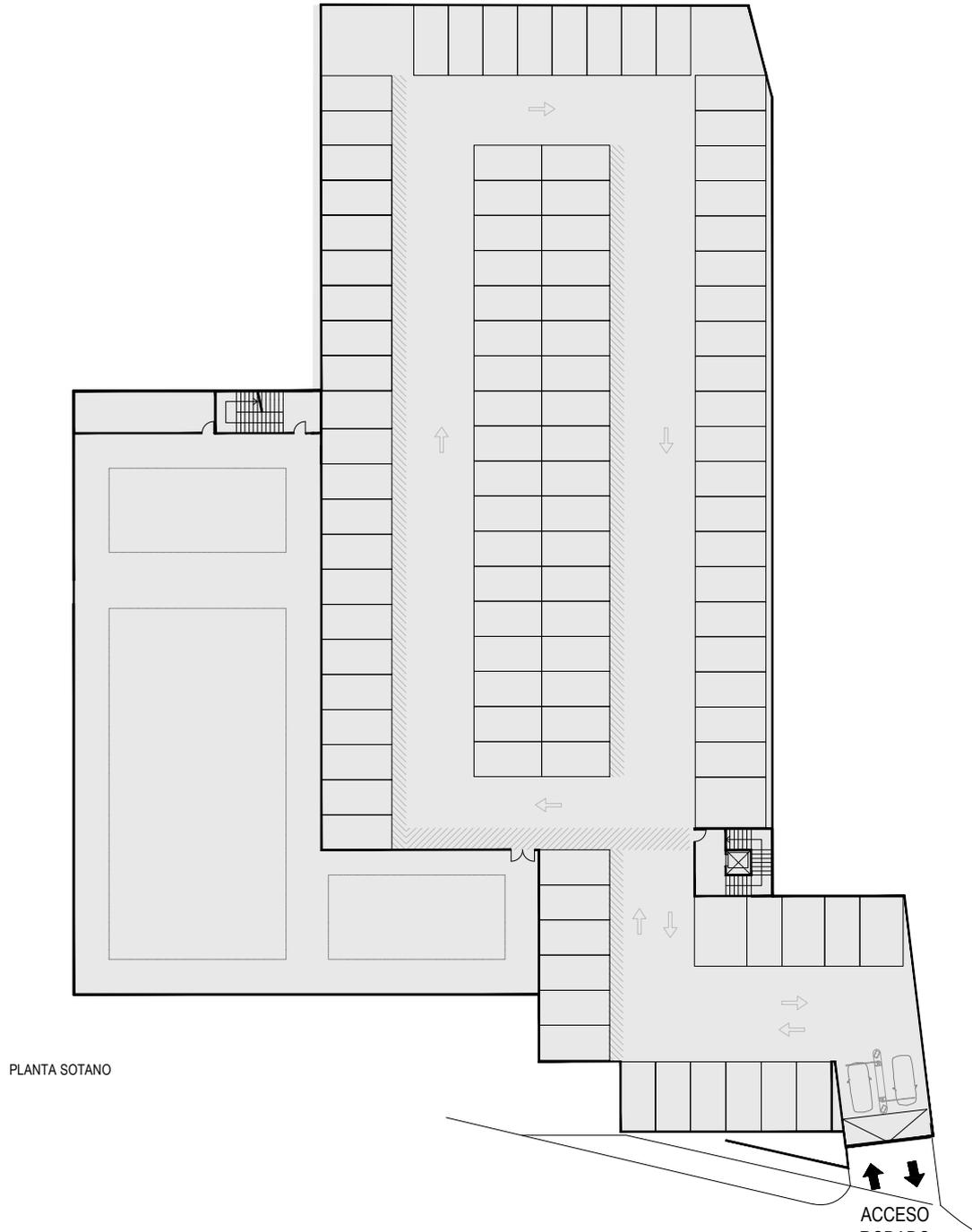
Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
2024005000004853

ANEXO IV

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	40/44

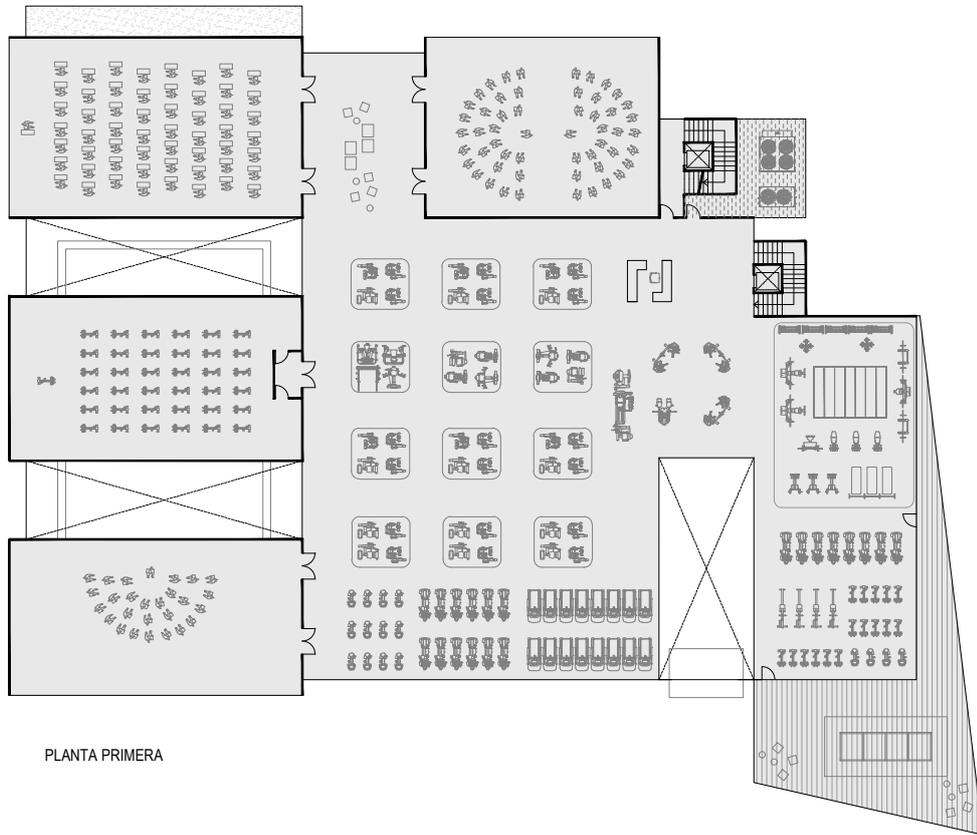


OCUPACION CENTRO DEPORTIVO BAJO RASANTE:	3.636,92m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE:	
PLANTA ACCESO	2.387,77m ²
PLANTA PRIMERA	2.277,74m ²
PLANTA CUBIERTA	1.366,28m ²
TOTAL SOBRE RASANTE	6.031,79m²

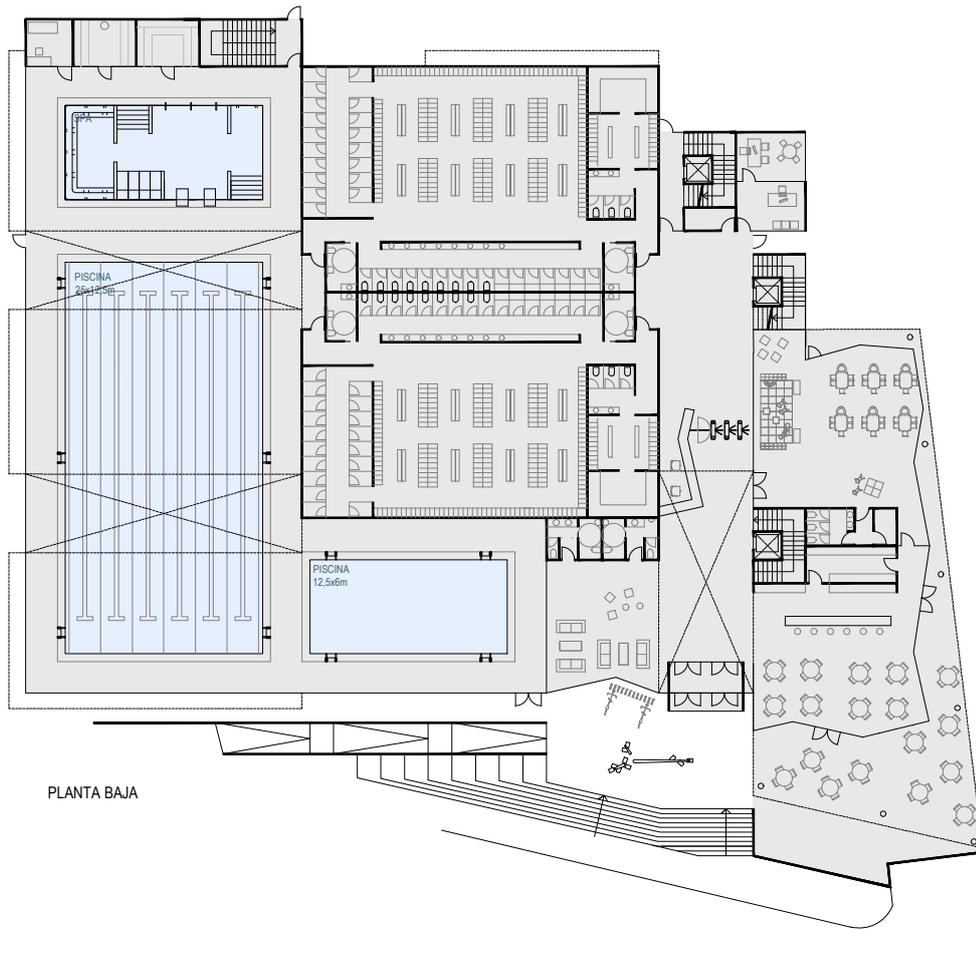


Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	41/44





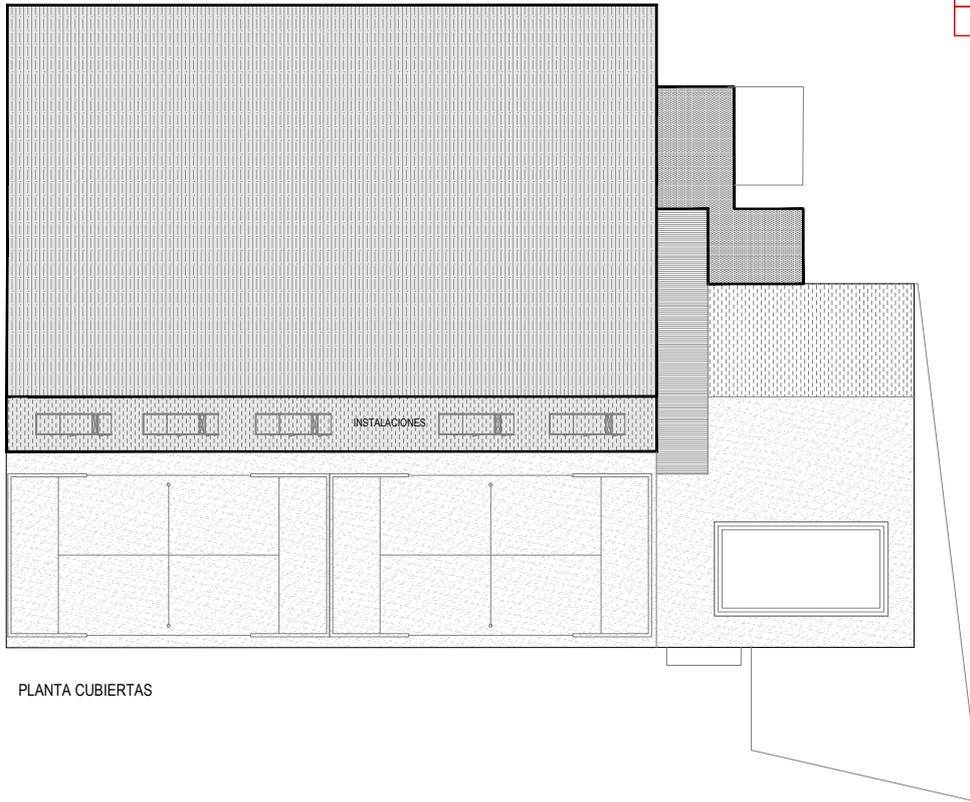
PLANTA PRIMERA



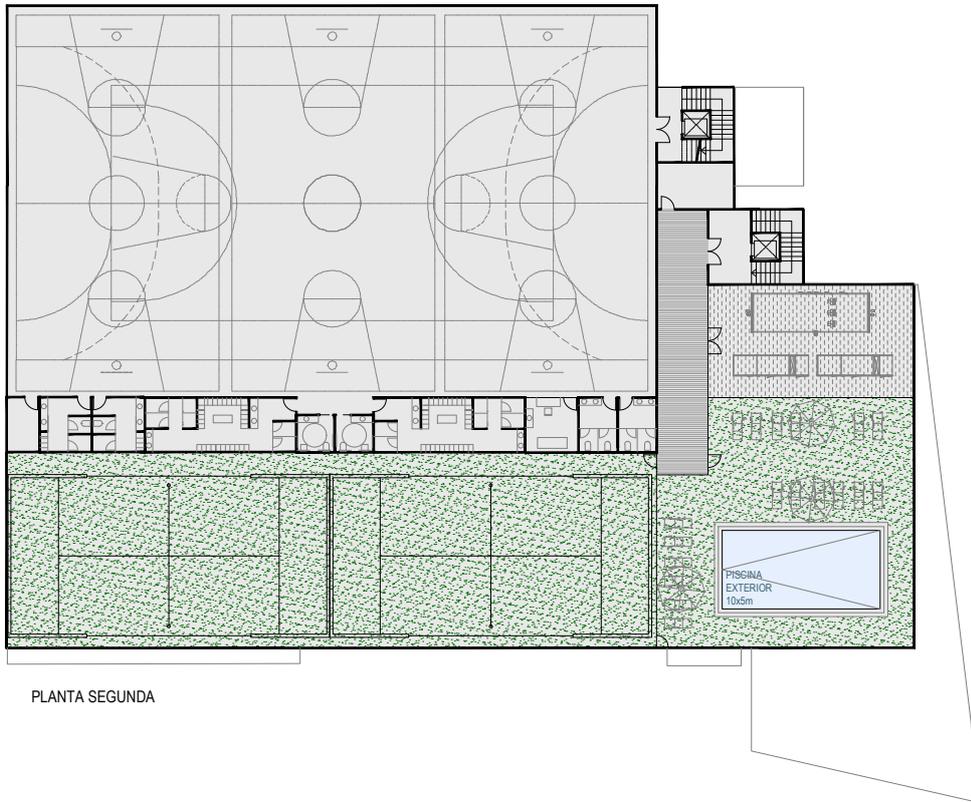
PLANTA BAJA

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	42/44





PLANTA CUBIERTAS



PLANTA SEGUNDA

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	43/44



ANEXO V

CALENDARIO DE PLAZOS

HITO PREVISTO EN EL CONTRATO	PLAZO MÁXIMO
Autorización interna por parte del Rector Mayor de la Congregación para la constitución del Derecho de Superficie y actuaciones necesarias para la efectiva coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro.	5 meses desde la firma del Contrato.
Obtención de la licencia de obras y de actividad para la construcción del Complejo Deportivo por parte del Superficiario	2 años desde que se comunique la obtención de la licencia de la Santa Sede por la Propiedad
Obtención del Certificado Final de Obra por el Superficiario	18 meses desde la fecha de obtención de la licencia de obras
Notificación del cumplimiento de las Condiciones Suspensivas	20 días desde que se produzca su cumplimiento
Notificación por el Superficiario del día hábil en que las Partes procederán al cierre	10 días desde la fecha en que el Superficiario haya notificado el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas
Plazo máximo para el cierre desde la Notificación del superficiario emplazando al cierre	1 mes
Duración del Contrato	50 años desde la Fecha de apertura al público
Solicitud de Licencia de Apertura	Tras la finalización de las Obras
Comienzo de Explotación	1 mes desde que se haya obtenido la Licencia de Apertura
Devengo de Canon	El mes siguiente a aquel en el que se produzca la apertura al público del Complejo Deportivo

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZFVVTLW72XQEDCUQC4M	Página	44/44

