

Sol·licitud de certificat d'aprofitament urbanístic.



sitges model XXI
ens mou el futur



Sitges a, 28 de setembre del 2006

SITGES MODEL XXI, S.A

EXPOSA

Que en data 27 de juny, l'empresa municipal Sitges Model XXI, S. A va signar un contracte de compra venta, per la compra de la finca número 21609 situada al Paratge del Vinyet, urbanització La Plana de Sitges.

DEMANA

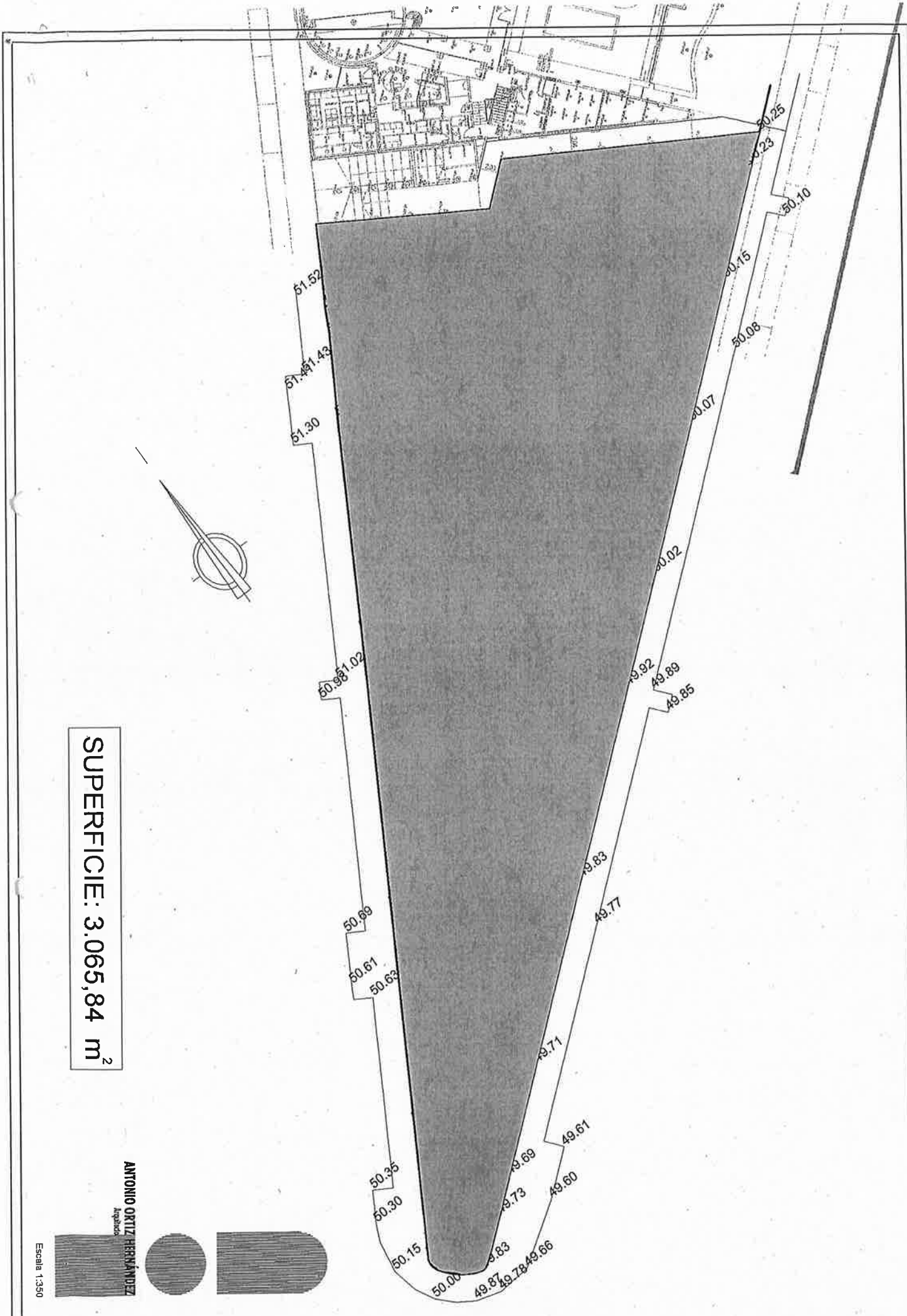
Que el departament d'Urbanisme de l'Ajuntament de Sitges, als efectes de la inscripció registral de la finca al Registre de la Propietat de Sitges, li otorgui un certificat d'aprofitament urbanístic i una descripció de la finca, de la qual s'adjunta plànol.

Sitges Model XXI



ENREGISTREU-HO I PASSEU-HO
A. URBANISME
EL SECRETARI

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sinia Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf.: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sm21.e.telefonica.net



SUPERFICIE: 3.065,84 m²

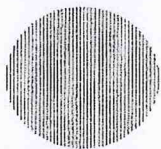


ANTONIO ORTIZ HERNÁNDEZ
Ingeniero



Escala 1:350

Informe Taxació



ANTONIO ORTIZ HERNANDEZ
Arquitecto



INFORME DE TASACIÓN

**MANZANA: RAMÓN DALMASES / MESTRE MANEL
TORRENS Y AVD. DE LES CASES DEL SORD**

FEBRERO DE 2006

DOCUMENTO: TASACIÓN

EXPEDIENTE : 605-806.
CLIENTE : SITGES MODEL XXI, S.A.

**SITUACIÓN : Manzana: C/ Ramón Dalmases /
Mestre Manel Torrents y Avd. de les
Cases del Sord**

POBLACIÓN : 08870 SITGES

FECHA : 09/02/2006.

Antonio Ortíz Hernández. Arquitecto Col. 17.377/0. 08870 Sitges

ÍNDICE DE MATERIAS

0	INTRODUCCIÓN	3
	A-DESCRIPCIÓN	4
1	IDENTIFICACIÓN	4
2	FINALIDAD	4
3	LOCALIDAD	5
4	ENTORNO	6
5	EL TERRENO	6
6	SITUACIÓN URBANÍSTICA	7
7	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	7
8	INFORMACIÓN DE MERCADO	7
	B-VALORACION PARCELA A.	8
	C-VALOR SOLAR PARCELA B (OPCIÓN A).	12
	D-VALOR SOLAR PARCELA B (OPCIÓN B).	18
	ANEXOS.	26

El presente informe, se refiere a una valoración del terreno ubicado en Sitges, en concreto la manzana definida por las calles Ramón Dalmases / Mestre Manel Torrents / Avd de les Cases del Sord.

Este informe consta de cuatro grandes apartados:

A-En una primera parte del informe se describe la población, su entorno, características, superficies, datos urbanísticos etc... Fundamentales para la confección del informe.

B- Valoración del edificio de oficinas, conocido como el centro de Diseño de Seat, ubicado en la parcela A de la manzana definida entre las calles Mestre Manel Torrents/Ramón de Dalmases y Avd Casses del Sord.

C- Valoración del solar parcela B ubicada en la manzana definida entre las calles Mestre Manel Torrents/Ramón de Dalmases y Avd Casses del Sord. Esta valoración es con la posibilidad de una edificación solamente sobre rasante.

D- Valoración del solar parcela B ubicada en la manzana definida entre las calles Mestre Manel Torrents/Ramón de Dalmases y Avd Casses del Sord. Esta valoración es con la posibilidad de una edificación sobre rasante y bajo rasante.

La confección del informe se ha basado en la **ORDEN ECO/805/2003** de 27 de Marzo. Sobre Normas de Valoración de bienes inmuebles. **BOE 9/Abril/2003**

Dicha norma es la utilizada por Sociedades de Tasación para la concesión, por parte de entidades financieras, de créditos hipotecarios. También es utilizada por Fondos de Inversión Inmobiliarios para la valoración de sus patrimonios. Lo mismo que para el cálculo de Reservas de Coberturas Técnicas, de Entidades Aseguradoras, exigido por la Dirección General de Seguros.



A- DESCRIPCIÓN.

1 IDENTIFICACIÓN

Los datos correspondientes a la localización, tipo y registrales de los inmuebles son los siguientes:

Tipo de inmueble : (Manzana A) Edificio Oficinas.
(Manzana B) Solar.
Dirección : Manzana definida por las calles Ramón de Dalmasas / Mestre Manel Torrents / Avd de Les Casses del Sord.
Barrio : La Plana.
Municipio : Sitges.
Provincia : Barcelona

Los datos registrales son los siguientes.

MANZANA A.

Finca :21609 Tomo: 1492 Libro: 423 Folio: 31

LINDEROS:

En su conjunto: por el NORDESTE, con Avenida de Navarra; por el NORESTE, CON Avenida Jaime Figueras; por el SURESTE, con Avenida Camí de Fondo; y por el SUROESTE, con finca de Köllmann Española S.A.

MANZANA B.

Finca: 21608 Tomo: 1492 Libro: 423 Folio: 28

LINDEROS:

NORTE, con la Avenida de Navarra; SUR, con la Avenida Camí Fondo; ESTE, con parcela de la Cía finca de Inmobilia Centro Diseño Audi Sitges, OESTE, con confluencia Avenida Fondo y Avenida Navarra.

2 FINALIDAD DEL INFORME.

El presente informe ha sido encargado por la empresa SITGES MODEL XXI a efectos de valoración de mercado.

3 LOCALIDAD.

Sitges es una población situada a unos 35 km del Sur de Barcelona, tiene una extensión de unos 44 km² y una población de 23.172. (Según censo de 2004). Con una ligera tendencia creciente.

Está situado en la comarca del Garraf, es una población marítima con unas espléndidas playas, y una buena infraestructura y servicios turísticos.

Sus principales vías de acceso son la autopista C-32, la carretera comarcal C-31, la autopista A-7 y el servicio de cercanías de RENFE, con una frecuencia de veinte minutos desde Barcelona.

El Aeropuerto Internacional de El Prat de Llobregat se encuentra a unos 20 minutos desde el centro de la población.

Existe una línea de autobuses regulares desde la Ronda Universidad de Barcelona a Sitges. También posee una línea interurbana de autobuses que comunica con las poblaciones de Vilanova, Sant Pere de Ribes y Vilafranca del Penedés. Existe una línea nocturna desde Barcelona, que comunica la capital con Sitges, Vilanova y Vilafranca desde las 12 de la noche hasta las 5 de la mañana. Con salida desde la Ronda Universidad.

La economía de la población es principalmente industrial y turística. En el sector industrial se destaca la presencia de la cantera del Garrat y la fábrica de cemento. Por lo que respecta al sector turístico, se centra en la población y en especial en los tres puertos deportivos que posee la población. La afluencia de turistas se prolonga en todos los meses del año. Destacar su gran capacidad y calidad hotelera (21 hoteles de 5, 4 y 3 estrellas), Numerosos Hoteles de 2 y 1 estrella, junto con 12 Pensiones, 7 Bloques de Apart-hotel y 3 Campings, así como sus numerosos actos culturales. Con estos números se demuestran que Sitges es una población eminentemente turística.

Otro aspecto a destacar de la zona es la posibilidad de disfrutar de más de 300 días de sol al año.

Todo esto ha influido en que Sitges posea una gran oferta inmobiliaria de casas, chalets y apartamentos de alquiler anual, temporal y de venta.

4 ENTORNO.

Las fincas a valorar forman una parcela ubicada en el barrio de la plana. La zona es residencial y periférica de la población de Sitges. Sus calles son amplias y con poco tránsito, tanto peatonal como rodado. No existen tiendas al detalle o medianas o grandes superficies.

La tipología edificatoria es en su mayoría edificios de viviendas de cinco plantas y algunas casas adosadas. Existe un colegio de enseñanza primaria próximo en la zona

La zona es un barrio con poca antigüedad y de grandes expectativas de revalorización futura. Es una de las zonas de crecimiento futuro próximo en la población de Sitges. Distanciada a 1,00 km del centro de la población.

5 EL TERRENO.

Las parcelas están dotadas de las infraestructuras características especificadas en el apartado anterior.

SUPERFICIE SEGÚN REGISTRO: PARCELA A: 3.608,10 m².
Planta Baja: 1.659,86 m²
Patio Interior: 800 m².
Planta Primera: 933,70 m²
Resto parcela: 1.148,24 m²
PARCELA B: 3.041,90 m²

INFRAESTRUCTURAS	A REALIZAR (%)	REALIZADO (%)	PENDIENTE (Miles de €)
ABASTECIMIENTO DE AGUA		100	
ENERGIA		100	
SANEAMIENTO		100	
PAVIMENTACION		100	
JARDINERIA		100	
OTROS		100	
TOTAL		100	

6 SITUACIÓN URBANÍSTICA.

PLAN DE ORDENACION VIGENTE : Plan General de Ordenación.
CLASIFICACION DEL SUELO : Urbano.
CALIFICACIÓN : Parcela A: Clave D11
Parcela B: Clave 20.1
TIPO DE ORDENACIÓN : Aislada.
USOS : Comerciales, restauración, educativo socio cultural

PARCELA B.
INDICE DE EDIFICABILIDAD : Parcela B 2 m²st/m²s.
OCUPACIÓN MÁXIMA : Parcela B 67 %.
ALTURA REGULADORA MÁXIMA : 12 m. Pl. Baja y 2 pl pisos
EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE : 6.084 m² st/m²s.
EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE : 2.038 m² st/m²s.
PLAZAS DE APARCAMIENTO : 102 Plazas.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN.

REGIMEN : Usado por la propiedad.
VALOR MAXIMO LEGAL : No Procede.
TIPO DE USO : Solar y edificio de oficinas.

8 INFORMACIÓN DE MERCADO.

Sitges se ha consolidado en estos últimos años como una población, no solo como residencial para el veraneo, sino como de primeras residencias. Esto es debido a la presión en los precios, que ha sufrido una población como Barcelona y su área metropolitana.

OFERTA: La oferta de locales es en su mayoría de inmuebles céntricos en la trama urbana de la población y de mediana o pequeña superficie. El tipo de negocio en locales es sobre todo al detalle y de índole familiar. Existen algunas franquicias pero ubicadas en locales pequeños o medianos.

Por lo que respecta a oficinas la oferta es escasa y salvo en un par de muestras, todas las restantes son oficinas ubicadas en edificios de viviendas.

DEMANDA: La demanda de locales es en su mayoría en el centro de la población y en la zona del paseo marítimo para la instalación de negocios de restauración, cafetería y ocio.

La demanda de oficinas es escasa debido a que Sitges no es una ciudad de servicios, sino una ciudad turística.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y REVALORIZACIÓN: Muy buenas, nos encontramos en una población atractiva y cercana a Barcelona. La zona es residencial y no tienen oferta de locales comerciales. El tipo de cliente es por lo general de familias jóvenes con un medio-elevado poder adquisitivo

B-VALORACIÓN PARCELA A (CENTRO DISEÑO SEAT).

En este segundo apartado se valora el edificio conocido como centro de diseño Seat.

Este edificio está formado por una planta baja y una planta primera destinada al uso de oficinas.

1-ESTUDIO DE MERCADO.

A continuación se adjunta el estudio de mercado de oficinas.

COD POS	DIRECCION Nº	ESTADO	Sup (m ²)	Precio (€)	V.UNI.ML (€/m ²)
08870	Avd Trinidad 25	Venta	250	740.000	2.960
08870	Avd Trinidad 25	Venta	500	1.500.000	3.000
08870	Morera Centro Oasis	Venta	150	350.000	2.333
08870	Junto Estación	Venta	80	250.000	3.125
08870	Junto Estación	Venta	70	200.000	2.857
08870	Pso Vilanova	Venta	60	180.000	3.000

Oficinas		SITUACION		SUPERFICIE		ACABADOS-VARIOS		
MUESTRA	REPERCUS	K	VALOR	K	VALOR	K	VALOR	HOMOGEN
1	2.960	0,95	(148)	0,9	(296)	1,15	444	2.960
2	3.000	0,95	(150)	0,95	(150)	1,05	150	2.850
3	2.333	0,9	(233)	0,9	(233)	1,45	1.050	2.917
4	3.125	0,85	(469)	0,85	(469)	1,25	781	2.968
5	2.857	0,85	(429)	0,85	(429)	1,35	1.000	2.999
6	3.000	0,9	(300)	0,85	(450)	1,2	600	2.850
								2.924
Redondeado ...								2.920

Una vez homogeneizadas las muestras, se ha obtenido unos precios unitarios de **2.920 €/m²** para el caso de la planta baja. Para la planta primera se ha utilizado un 65 % del precio unitario antes mencionado. Obteniéndose un valor de **1.898 €/m²**.

2-VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO.

USO: Oficinas Planta Baja	
	€/m ²
VALOR MERCADO TERRENO (F)	1.891
Coste Construcción (Cc)	250
Coste acabados (Ca)	110
Instalac.interiores polivalentes (lip)	40
Instalac.interiores no polivalentes (linp)	
Gastos (G)	80
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)	2.371
dep.física (Cc+Ca+lip+G)*A/Vu	64
dep.funcional	
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	2.307

antigüedad	10
vida útil	75
vida útil resid.	65

USO: Oficinas Planta Primera	
	€/m ²
VALOR MERCADO TERRENO (F)	1.083
Coste Construcción (Cc)	250
Coste acabados (Ca)	110
Instalac.interiores polivalentes (lip)	40
Instalac.interiores no polivalentes (linp)	
Gastos (G)	80
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)	1.563
dep.fisica (Cc+Ca+lip+G)*A/Vu	64
dep.funcional	
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	1.499

antigüedad	10
vida útil	75
vida útil resid.	65

3-VALOR DEL TERRENO.

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

Oficinas		
V.UNITARIO SUELO	F (€/m ²)	1.891
V.UNITARIO MERCADO LIBRE	VM (€/m ²)	2.920
BENEFICIO TANTO POR UNO	b (%)	0,21
COSTES CONSIDERADOS	Ci (€/m ²)	416

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

Oficinas		
V.UNITARIO SUELO	F (€/m ²)	1.083
V.UNITARIO MERCADO LIBRE	VM (€/m ²)	1.898
BENEFICIO TANTO POR UNO	b (%)	0,21
COSTES CONSIDERADOS	Ci (€/m ²)	416

4- RESUMEN DE VALORES.

	V.UNITARIO (€/m ²)	SUPERFICIE (m ²)	VALOR TOTAL (€)
Planta Baja			
V.MERCADO TERRENO. (F)	1.891	1659,86	3.138.795
V.REEMPLAZAMIENTO BRUTO. (V.R.B)	2.371	1659,86	3.935.528
V.REEMPLAZAMIENTO NETO. (V.R.N)	2.307	1659,86	3.829.297
VALOR DE COMPARACIÓN (V.C)	2.920	1659,86	4.846.791

	V.UNITARIO (€/m ²)	SUPERFICIE (m ²)	VALOR TOTAL (€)
Planta Primera			
V.MERCADO TERRENO (F)	1.083	933,70	1.011.197
V.REEMPLAZAMIENTO BRUTO (V.R.B)	1.563	933,70	1.459.373
V.REEMPLAZAMIENTO NETO (V.R.N)	1.499	933,70	1.399.616
VALOR DE COMPARACIÓN (V.C)	1.898	933,70	1.772.163

	VALOR TOTAL (€)
Total Finca 21609	
V.MERCADO TERRENO (F)	4.149.992
V.REEMPLAZAMIENTO BRUTO (V.R.B)	5.394.901
V.REEMPLAZAMIENTO NETO (V.R.N)	5.228.913
VALOR DE COMPARACIÓN (V.C)	6.618.954
SEGURO DE INCENDIO.	2.469.008

VALOR DE TASACIÓN **6.619.000**

VALOR DE TASACIÓN PARCELA A..... 6.619.000 €

Solar con edificio existente

C-VALOR DEL SOLAR (Centro Comercial sin aparcamto).

En este apartado del informe, se calcula el valor del solar, con unas características urbanísticas mencionadas en el apartado 6 de este informe, pero con una hipótesis de trabajo de un terreno donde se construye un centro comercial, sin construcción bajo rasante.


1 CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS.

a) Para hallar el precio del solar, se ha procedido por el **Método de Comparación**, hallar el precio unitario de venta, de lo que costaría en el mercado una nueva promoción. Partiendo de muestras representativas de la zona y homogeneizadas según parámetros. (Ver páginas 8).

b) Posteriormente, por el **Método del Coste**, hemos hallado lo que costaría construir esa promoción con todos sus gastos. Con unas características similares a las muestras usadas por el Método de Comparación. (Ver páginas 8-9).

c) Se calculan todos los ingresos de la promoción, en base a los precios obtenidos por el Método de Comparación, para posteriormente deducir todos los gastos necesarios: gastos de construcción, honorarios técnicos, gastos de notaría, urbanización, jardinería, promoción, licencias y altas en compañías suministradoras. Todos esos gastos e ingresos de la venta, desarrollados en el tiempo que dure la promoción. Por último una vez obtenida la tabla final, con la diferencia entre ingresos y gastos durante el desarrollo de la promoción, hallar por el **Método Residual Dinámico** el precio definitivo del solar.

A) METODO COMPARACIÓN.



COD POS	DIRECCION Nº	ESTADO	Sup (m²)	Precio (€)	V.UNI.ML (€/m²)
08870	Paseo Marítimo	Venta	160	1.028.571	6.429
08870	Escuelas Pías 13	Venta	73	270.400	3.704
08870	Puerto de Aiguadolç	Venta	70	330.000	4.714
08870	Centro Comercial Oasis	Venta	37	82.457	2.229
08870	Sant Josep	Venta	128	946.596	7.395
08870	Hort de Can Falc	Venta	32	192.300	6.009

Todas las muestras son de la población, en venta y vendidas por particulares. Por lo que elementos que puedan influir en el precio, como la capitalización de rentas por alquileres o la comisión de inmobiliarias, desaparecen y se muestran precios representativos de la zona.

Locales		SITUACION		SUPERFICIE		ACABADOS-VARIOS		HOMOGEN
MUESTRA	REPERCUS	K	VALOR	K	VALOR	K	VALOR	
1	6.429	0,65	(2.250)	1,1	643	0,85	(964)	3.858
2	3.704	0,95	(185)	1	0	1,05	185	3.704
3	4.714	0,7	(1.414)	1	0	1,1	471	3.771
4	2.229	1,1	223	0,9	(223)	1,75	1.672	3.901
5	7.395	0,75	(1.849)	1,1	740	0,65	(2.588)	3.698
6	6.009	0,85	(901)	0,9	(601)	0,85	(901)	3.606
								3.756
Redondeado ...								3.760

Una vez homogeneizadas las muestras, se ha obtenido unos precios unitarios de **3.760 €/m²** para el caso del local.

B) METODO DE COSTE.

Locales	
Modulo Básico Referencia	372,00 €/m ²
Ce= Coeficiente de Ubicación	0,95
Ct= Coeficiente Tipologico= Edificio aislado	1,2
C.Calidad= Normal (Viviendas y Oficinas)	1
C.uso=Hoteles 2ª Cafeterias restaurantes etc...	2
Coste Directo	848,16 €/m²
Gastos Generales de Obra 8%	
Coste Ejecución Material Construcción	916,01 €/m²
Gastos Generales Empresa y Beneficio Industrial 21 %	
Coste Ejecución Contrata Construcción	1.108,37 €/m²
Coste Control Calidad Contrata	110,84 €/m²
Coste Seguridad e higiene Contrata	22,17 €/m²
Total Constr.+Control calidad+Seg e Hig. p	1.241,38 €/m²

USO: Locales	
	€/m ²
VALOR DEL SUELO (F)	
Coste Construcción (Cc)	576
Coste acabados (Ca)	299
Instalac.interiores polivalentes (lip)	48
Instalac.interiores no polivalentes (linp)	
Gastos (G)	185
VALOR REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)	1.108
dep.física (Cc+Ca+lip+G)xA/Vu	0
dep.funcional	
VALOR REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	1.108
antigüedad	0
vida útil	75
vida útil resid.	75

C) METODO RESIDUAL DINÁMICO.

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

F = Valor del terreno.

E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

t_k = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados. 6,09 %

DURACION DE LA PROMOCION: MARZO 2006-FEBRERO 2008 (24 meses.)

PERIODO DE LAS OBRAS: Diciembre 2006- Diciembre 2007.

COMERCIALIZACIÓN PROMOCIÓN. Marzo 2006- Febrero 2008

2-INGRESOS

La siguiente tabla refleja el total de ingresos, en caso de una hipotética venta. Cálculo necesario para hallar el valor del solar.

Ingresos	V. Unitario	Sup	V. Total
Venta Locales	3.760	6.084	22.875.840
Ventas Total		6.084	22.875.840

La siguiente tabla refleja los ingresos por las hipotéticas ventas por meses.

Inicio de las ventas en el séptimo mes de la promoción (Septiembre-06) y final de ventas en el último mes de la promoción (Febrero-08).

Ingresos	Meses												
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	
22.875.840													
Año 2006-07							2.516.342,4	2.287.584,0	2.058.025,6	1.830.067,2	1.601.308,8	2.745.100,8	
Año 2007-08	1.143.792,0	#####	1.143.792,0	605.275,2	228.758,4		2.058.625,6	1.830.067,2	686.275,2		457.516,8	457.516,8	

3- GASTOS

Gastos	V. Unitario	Sup	V. Total
Urbanización 2 % S/ 1241,38 € Locales		24,83	6.084
Jardinería 3 % S 1241,38		37,24	6.084
Construcción Locales		1.241,38	6.084
Costes Comerciales 2,5 % S/ V.Comparacion L		94,00	6.084
			946.731
Honorarios Profesionales			946.731
Licencias y Vallas 1 % S/ 1.108,37 € Locales		11,08	6.084
Compañías Suministradoras 1,5 % S/ 1.108,37		16,63	6.084
			67.411
			67.411
			101.177
			101.177

Las siguientes y diferentes tablas reflejan los gastos, mes a mes.

URBANIZACION.

Se distribuyen en tres pagos, antes de empezar las obras (Agosto 06), el segundo con el final de las obras (Diciembre 07) y un tercer pago, dos meses después de finalizar las obras como garantía (Febrero 08).

Urbanización	Meses												
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	
151.066													
Año 2006-07						45.319,80							
Año 2007-08										45.319,80		60.426,40	

JARDINERIA.

El pago será al mes siguiente de finalizar las obras.

Jardineria	Meses											
226.568	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Año 2006-07												
Año 2007-08										226.568,00		

CONSTRUCCION.

Se distribuyen en 6 pagos, por certificaciones bimestrales. El primero (Febrero 07), el último dos meses al finalizar las obras (Febrero 08).

Construcción	Meses											
7.562.556	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Año 2006-07												#####
Año 2007-08		#####		1.132.883,40		1.132.883,40		1.132.883,40		1.132.883,40		756.256,60

GASTOS COMERCIALIZACION.

Se distribuyen en relación a los ingresos de la promoción coincidentes mes a mes. Inicio (Septiembre 06) y final en el último mes de la promoción (Febrero 2008).

G. Comerciales	Meses											
571.896	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Año 2006-07							57.189,60	45.751,68	34.313,76	11.437,92	11.437,92	57.169,60
Año 2007-08	51.470,84	40.032,72	34.313,76	22.875,84	11.437,92	11.437,92	45.751,68	45.751,68	34.313,76	11.437,92	11.437,92	34.313,76

HONORARIOS PROFESIONALES.

Los honorarios de Redacción de Proyecto se abonan en un pago en (Noviembre 06).

Los correspondientes a Dirección de Obra en 6 pagos idénticos, el primero en (Enero 07) y el último en (Diciembre 07).

Los correspondientes a registros y notarios un único pago al mes siguiente al final de obras (Febrero 08).

Honorarios profesionales	Meses											
946.731	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Año 2006-07									468.833,00		65.605,83	
Año 2007-08		65.605,83		65.605,83		65.605,83		65.605,83		65.605,83		84.263,00

LICENCIAS.

En un único pago.

Licencias	Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
67.411										67.411,00		
Año 2006-07												
Año 2007-08												

COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS.

A los dos meses de empezar las obras una pequeña parte y el resto antes de acabar las obras.

Com Suministradoras												
101.177	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Año 2006-07									10.117,7			
Año 2007-08										91.059,3		

INGRESOS- GASTOS.

Esta ultima tabla refleja la diferencia entre los ingresos y gastos durante los 24 meses que dura la promoción, desde el inicio de los trámites hasta el final de la construcción y comercialización.

	Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Año 2006-07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-45.319,00	2.459.152,80	2.241.832,32	1.478.150,14	1.818.629,28	1.524.265,05	#####
Año 2007-08	1.092.321,36	94.729,95	#####	-535.069,87	217.320,48	#####	2.013.073,92	585.826,28	651.961,44	-1.572.874,26	446.078,88	-476.741,53

Esta tabla se utiliza para hallar el valor del suelo según la fórmula que aparece en la página 14 del informe.

Obteniéndose el siguiente valor:

VALOR DEL SUELO PARCELA B (Redond)...12.621.000 €
Sin aparcamiento bajo rasante

D-VALOR DEL SOLAR (Centro Comercial y Aparcamientos).

En este apartado del informe, se calcula el valor del solar, con unas características urbanísticas mencionadas en el apartado 6 de este informe, pero con una hipótesis de trabajo de un terreno donde se construye un centro comercial y un aparcamiento bajo rasante.

2 CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS.

a) Para hallar el precio del solar, se ha procedido por el **Método de Comparación**, hallar el precio unitario de venta, de lo que costaría en el mercado una nueva promoción. Partiendo de muestras representativas de la zona y homogeneizadas según parámetros. (Ver páginas 8).

b) Posteriormente, por el **Método del Coste**, hemos hallado lo que costaría construir esa promoción con todos sus gastos. Con unas características similares a las muestras usadas por el Método de Comparación. (Ver páginas 8-9).

c) Se calculan todos los ingresos de la promoción, en base a los precios obtenidos por el Método de Comparación, para posteriormente deducir todos los gastos necesarios: gastos de construcción, honorarios técnicos, gastos de notaría, urbanización, jardinería, promoción, licencias y altas en compañías suministradoras. Todos esos gastos e ingresos de la venta, desarrollados en el tiempo que dure la promoción. Por último una vez obtenida la tabla final, con la diferencia entre ingresos y gastos durante el desarrollo de la promoción, hallar por el **Método Residual Dinámico** el precio definitivo del solar.

A) METODO COMPARACIÓN.



COD POS	DIRECCION Nº	ESTADO	Sup (m²)	Precio (€)	V.UNI.ML (€/m²)
08870	Paseo Marítimo	Venta	160	1.028.571	6.429
08870	Escuelas Pias 13	Venta	73	270.400	3.704
08870	Puerto de Aiguadolç	Venta	70	330.000	4.714
08870	Centro Comercial Oasis	Venta	37	82.457	2.229
08870	Sant Josep	Venta	128	946.596	7.395
08870	Hort de Can Falç	Venta	32	192.300	6.009

COD POS	DIRECCION N°	ESTADO	Sup (m²)	Precio (€)	V.UNI.ML (€/m²)
08870	Playa Barnils	Venta	20	25.200	1.260
08870	Pobla Sec	Venta	20	21.000	1.050
08870	Estación	Venta	20	28.500	1.425
08870	Estación	Venta	20	33.000	1.650
08870	San Crispin	Venta	20	25.000	1.250
08870	La Marina D'Aiguadolç	Venta	20	18.000	900

Todas las muestras son de la población, en venta y vendidas por particulares. Por lo que elementos que puedan influir en el precio, como la capitalización de rentas por alquileres o la comisión de inmobiliarias, desaparecen y se muestran precios representativos de la zona.

Locales		SITUACION		SUPERFICIE		ACABADOS-VARIOS		HOMOGEN
MUESTRA	REPERCUS	K	VALOR	K	VALOR	K	VALOR	
1	6.429	0,65	(2.250)	1,1	643	0,85	(964)	3.858
2	3.704	0,95	(185)	1	0	1,05	185	3.704
3	4.714	0,7	(1.414)	1	0	1,1	471	3.771
4	2.229	1,1	223	0,9	(223)	1,75	1.672	3.901
5	7.395	0,75	(1.849)	1,1	740	0,65	(2.588)	3.698
6	6.009	0,85	(901)	0,9	(601)	0,85	(901)	3.606
								3.756
Redondeado ...								3.760

Aparcamientos		SITUACION		SUPERFICIE		ACABADOS-VARIOS		HOMOGEN
MUESTRA	REPERCUS	K	VALOR	K	VALOR	K	VALOR	
1	1.260	0,8	(252)	1,05	63	0,9	(126)	945
2	1.050	1	0	1,05	53	0,9	(105)	998
3	1.425	0,8	(285)	1	0	0,9	(143)	997
4	1.650	0,8	(330)	1	0	0,8	(330)	990
5	1.250	1,05	63	1,05	63	0,65	(438)	938
6	900	0,85	(135)	1,1	90	1,1	90	945
								969
Redondeado ...								970

Una vez homogeneizadas las muestras, se ha obtenido unos precios unitarios de **3.760 €/m²** para el caso del local y **970 €/m²** para el caso de aparcamientos. Que corresponde a **19.400 €/plaza**.

B) METODO DE COSTE.

Locales

Modulo Básico Referencia	372,00 €/m ²
Ce= Coeficiente de Ubicación	0,95
Ct= Coeficiente Tipologico= Edificio aislado	1,2
C.Calidad= Normal (Viviendas y Oficinas)	1
C.uso=Hoteles 2ª Cafeterias restaurantes etc...	2
Coste Directo	848,16 €/m²
Gastos Generales de Obra 8%	
Coste Ejecución Material Construcción	916,01 €/m²
Gastos Generales Empresa y Beneficio Industrial 21 %	
Coste Ejecución Contrata Construcción	1.108,37 €/m²
Coste Control Calidad Contrata	110,84 €/m²
Coste Seguridad e higiene Contrata	22,17 €/m²
Total Constr.+Control calidad+Seg e Hig. p	1.241,38 €/m²

Aparcamientos

Modulo Básico Referencia	372,00 €/m ²
Ce= Coeficiente de Ubicación	0,95
Ct= Coeficiente Tipologico	1
C.Calidad= Garaje	0,8
C.uso=Aparcamientos	0,95
Coste Directo	268,58 €/m²
Gastos Generales de Obra 8%	
Coste Ejecución Material Construcción	290,07 €/m²
Gastos Generales Empresa y Beneficio Industrial 21 %	
Coste Ejecución Contrata Construcción	350,98 €/m²
Coste Control Calidad Contrata	35,10 €/m²
Coste Seguridad e higiene Contrata	7,02 €/m²
Total Constr.+Control calidad+Seg e Hig. por contrata	393,10 €/m²

USO: Locales

€/m²

VALOR DEL SUELO (F)

Coste Construcción (Cc)	576
Coste acabados (Ca)	299
Instalac.interiores polivalentes (lip)	48
Instalac.interiores no polivalentes (linp)	
Gastos (G)	185

VALOR REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)	1.108
dep.física (Cc+Ca+lip+G)xA/Vu	0
dep.funcional	
VALOR REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	1.108

antigüedad	0
vida útil	75
vida útil resid.	75

USO: Aparcamientos

€/m²

VALOR DEL SUELO (F)

Coste Construcción (Cc)	183
Coste acabados (Ca)	89
Instalac.interiores polivalentes (lip)	20
Instalac.interiores no polivalentes (linp)	
Gastos (G)	58

VALOR REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)	350
dep.física (Cc+Ca+lip+G)xA/Vu	0
dep.funcional	
VALOR REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	350

antigüedad	0
vida útil	75
vida útil resid.	75

C) METODO RESIDUAL DINÁMICO.

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

F = Valor del terreno.

E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

t_k = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados. 6,09 %

DURACION DE LA PROMOCION: MARZO 2006-ABRIL 2008 (26 meses.)

PERIODO DE LAS OBRAS: Diciembre 2006- Febrero 2008.

COMERCIALIZACIÓN PROMOCIÓN. Septiembre 2006- Abril 2008

2-INGRESOS

La siguiente tabla refleja el total de ingresos, en caso de una hipotética venta. Cálculo necesario para hallar el valor del solar.

Ingresos	V. Uniterio	Sup	V. Total	TOTALES
Venta Locales	3.760	6.084	22.875.840	
Venta Aparcamientos	970	2.038	1.976.860	
Ventas Total		8.122		24.852.700

La siguiente tabla refleja los ingresos por las hipotéticas ventas por meses.

Inicio de las ventas en el séptimo mes de la promoción (Septiembre-06) y final de ventas en el último mes de la promoción (Abril-08).

Ingresos	Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
24.852.700							2.733.797,0	2.485.270,0	2.236.743,0	1.986.216,0	1.739.689,0	2.982.324,0
Año 2006-07												
Año 2007-08	1.242.635,0	1.242.635,0	1.242.635,0	745.581,0	248.527,0		1.988.216,0	1.491.162,0	497.054,0		497.054,0	497.054,0
Año 2008-09	487.054,0	487.054,0										

3- GASTOS.

Gastos	V. Unitario	Sup	V. Total	
Urbanización 2 % S/ 393,10 € Aparcamientos	7,86	2.038	16.019	
Urbanización 2 % S/ 1241,38 € Locales	24,83	6.084	151.066	167.085
Jardinera 3% S 1241,38	37,24	8.084	228.568	228.568
Construccion Aparcamientos	393,10	2.038	801.138	
Construccion Locales	1.241,38	6.084	7.552.556	8.353.694
Costes Comerciales 2,5 % S/ V.Comparación Aparcam	24,25	2.038	49.422	
Costes Comerciales 2,5 % S/ V.Comparación Locales	94,00	6.084	571.896	621.318
Honorarios Profesionales			1.609.639	1.609.639
Licencias y Vallas 1 % S/ 350,98 € Aparcamientos	3,51	2.038	7.153	
Licencias y Vallas 1 % S/ 1.108,37 € Locales	11,08	6.084	67.411	74.564
Compañías Suministradoras 1,5 % S/ 350,98	5,26	2.038	10.720	
Compañías Suministradoras 1,5 % S/ 1.108,37	16,63	6.084	101.177	111.897

Las siguientes y diferentes tablas reflejan los gastos, mes a mes.

URBANIZACION.

Se distribuyen en tres pagos, antes de empezar las obras (Agosto 06), el segundo con el final de las obras (Febrero 08) y un tercer pago, dos meses después de finalizar las obras como garantía (Abril 08).

Urbanización	Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
167.085						50.125,50						
Año 2006-07												50.125,50
Año 2007-08												
Año 2008-09		66.834,00										

JARDINERIA.

El pago será al mes de finalizar las obras.

Jardinera	Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
228.568												
Año 2006-07												
Año 2007-08												228.568,00
Año 2008-09												

CONSTRUCCION.

Se distribuyen en 6 pagos, por certificaciones trimestrales. El primero (Febrero 07), y un pago final, dos meses después de acabar las obras (Abril 08).

Construcción	Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
8.353.694												
Año 2006-07												1.670.738,80
Año 2007-08						1.253.054,10			1.253.054,10			1.253.054,10
Año 2008-09		1.670.738,80										

GASTOS COMERCIALIZACION.

Se distribuyen en relación a los ingresos de la promoción coincidentes mes a mes. Inicio (Septiembre 06) y final en el último mes de la promoción (Abril 2008).

G. Comerciales		Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	
621.318							62.131,80	49.705,54	31.005,90	12.426,36	12.426,36	62.131,80	
Año 2006-07													
Año 2007-08	37.279,08	43.492,26	37.279,08	18.639,54	12.426,36	12.426,36	43.492,26	43.492,26	37.279,08	12.426,36	12.426,36	37.279,08	
Año 2008-09	24.052,72	18.639,54											

HONORARIOS PROFESIONALES.

Los honorarios de Redacción de Proyecto se abonan en un pago en (Noviembre 06).

Los correspondientes a Dirección de Obra en 5 pagos idénticos, el primero en (Febrero 07) y el último en (Febrero 08).

Los correspondientes a registros y notarios un único pago a los dos meses del final de obras (Abril 08).

Honorarios profesionales		Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	
1.609.639									824.058,00			138.480,20	
Año 2006-07													
Año 2007-08			138.480,20				138.480,20		138.480,20			138.480,20	
Año 2008-09		83.169,00											

LICENCIAS.

En un único pago.

Licencias		Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	
74.564									74.564,00				
Año 2006-07													
Año 2007-08													
Año 2008-09													

COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS.

A los dos meses de empezar las obras una pequeña parte y el resto antes de acabar las obras.

Com Suministradoras		Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	
111.897									11.189,7			100.707,3	
Año 2006-07													
Año 2007-08													
Año 2008-09													

INGRESOS- GASTOS.

Esta ultima tabla refleja la diferencia entre los ingresos y gastos durante los 26 meses que dura la promoción, desde el inicio de los trámites hasta el final de la construcción y comercialización.

	Meses											
	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
Año 2006-07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-50.126,50	2.671.685,30	2.435.964,58	1.295.865,40	1.975.789,64	1.727.262,64	1.110.973,20
Año 2007-08	1.205.355,92	1.199.142,74	-188.178,38	726.941,46	230.100,64	-1.405.660,68	1.944.723,74	1.447.069,74	-931.759,38	-12.420,36	484.627,64	-1.309.100,18
Año 2008-09	472.201,28	-1.352.338,34										

Esta tabla se utiliza para hallar el valor del suelo según la fórmula que aparece en la página 22 del informe.

Obteniéndose el siguiente valor:

VALOR DEL SUELO PARCELA B (Redond)....13.087.000 €
 (Centro Comercial con Aparcamiento bajo rasante)

Firmado en Sitges el día 20 de febrero de 2006

Antonio ORTIZ HERNÁNDEZ
 arquitecto



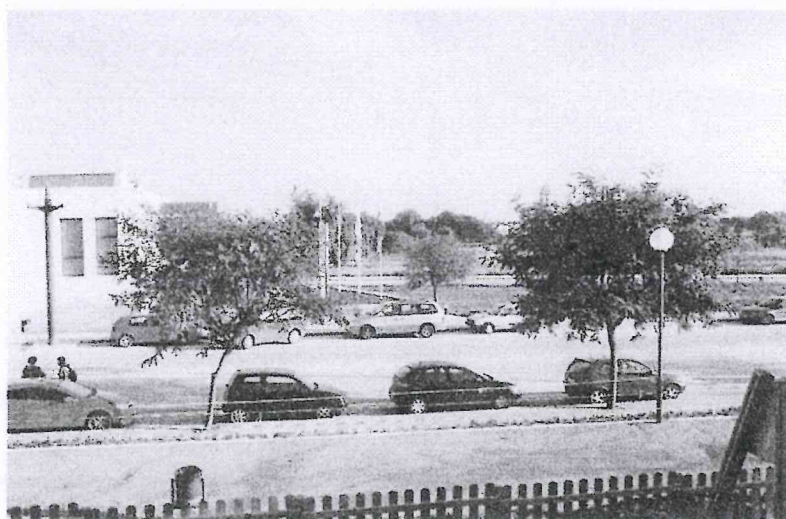
11-PLANO DE SITUACIÓN.

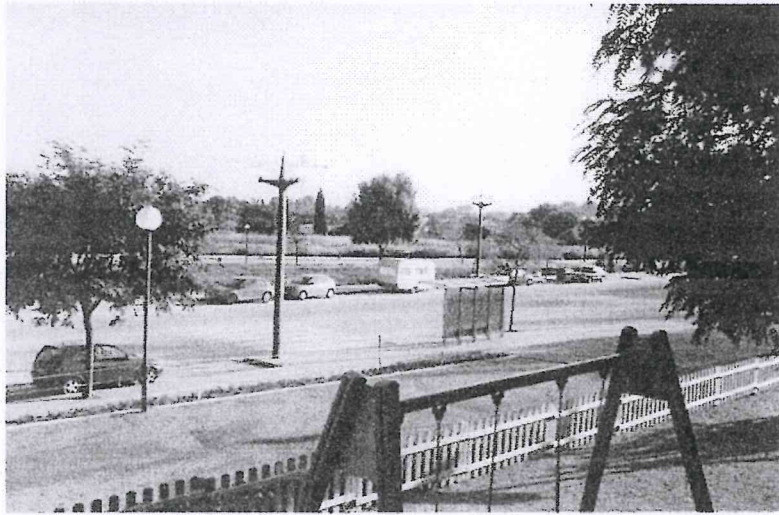


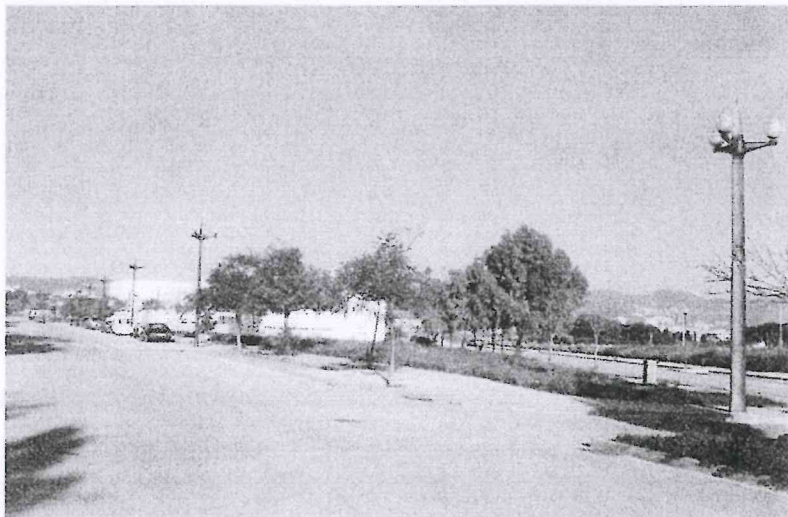
12- PLANO DE EMPLAZAMIENTO.



13-FOTOGRAFÍAS







Còpia simple escriptura compra-venda

ENRIQUE PEÑA FELIX
NOTARIO
Avda. Diagonal 433 1 2
Telf. 932 019 673 Fax. 932 020 407
08036 - BARCELONA

COPIA SIMPLE

NUMERO VUIT MIL SIS-CENTS VINT-I-DOS _____

T/COMPRAVENDA. _____

A BARCELONA, la meva residència, a dinou de
desembre de dos mil sis. _____

Davant meu, ENRIQUE PEÑA FELIX, Notari de
l'Il.lustre Col.legi de Catalunya, COMPAREIXEN: _____

D'UNA PART, com venedora: _____

EL SENYOR JORDI BAIJET VIDAL, major d'edat,
casat, veí de Sitges, carrer Rocar, numero 15, 3er.
3ª, i amb D.N.I. número 36.958.936-Y. _____

I LA SENYORA CARMEN PRAT GIL, major d'edat,
casada, veïna de Sant Pere de Ribes, carrer Enric
Morera, n 13, i amb D.N.I. número 17.853.581-S. _____

I DE L'ALTRA PART, com compradora: _____

EL SENYOR ÀNGEL FERNÁNDEZ SIMÓN, major d'e-
dat, amb domicili a Barcelona, Avinguda Diagonal nu-
mero 550, 2on. Zona; i amb D.N.I. número
38.415.188-J. _____

Els identifico per referència als seus Docu-
ments Nacionals d'Identitat. _____



INTERVENEN: _____

1.- Els dos primers com Apoderats i en nom i representació de la companyia mercantil denominada "SITGES MODEL XXI, S.A.", domiciliada a Sitges, carrer Sinia Morera, numero 1, constituïda per temps indefinit en escriptura autoritzada pel Notari de Sitges la Senyora Maria del Pilar Cabanas Trejo, a 15 de juliol de 2005, numero 643 de protocol, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 37.981, foli 104, full numero B-313.936. N.I.F. numero A-63-889.158. _____

Les seves facultats per a aquest atorgament els resulten: _____

- Com membres de la Comissió Executiva de l'esmentada entitat, designats en la pròpia escriptura fundacional. _____

- I del Poder que l'esmentada entitat els va conferir en escriptura autoritzada pel Notari de Sitges, la Senyora Maria del Pilar Cabanas Trejo, a 11 de juliol de 2005, numero 743 de protocol, còpia autèntica de la qual m'exhibeixen, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al volum 37.981, foli 108, full B-313936, inscripció 3, que conté facultats suficients al meu judici per a l'atorgament

de la present escriptura de venda de bé immoble.—

M'asseguren els compareixents la plena vigència del càrrec i facultats que ostenten i la subsistència de la personalitat jurídica de la seva representada._____

2.- I l'últim en nom i representació de la Societat "NORTON CENTER, S.L.", domiciliada a Barcelona, carrer Gran Via Carlos III, número 124 3 3, amb C.I.F. número B-64.108.152, constituïda, per temps indefinit, mitjançant escriptura en data 14 de febrer de 2006, autoritzada pel Notari de Barcelona, el senyor Salvador Farrés, sota el número 485 del seu protocol. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, volum 38.288, Foli 205, del Full número B-320513._____



El senyor compareixent va ser designat Conseller, membre del Consell d'Administració i Conseller Delegat per termini indefinit que va acceptar, per acord de la Junta General i Universal de socis de la companyia i sessió del seu Consell d'Adminis-

tració celebrades el dia 2 de juliol de 2006, elevats a públic en escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona el senyor Enrique Peña Felix, a 13 de juliol de 2006, numero 5.221 de protocol, pendent d'inscripció en el Registri Mercantil, i en la que li van delegar totes els facultats que al propi Consell d'Administració corresponen, llevat dels legalment indelegables.-----

M'assegura el compareixent la plena vigència de les facultats que ostenta i la subsistència de la personalitat jurídica de la seva representada.-----

Tenen al meu judici, segons que intervenen, la capacitat legal suficient per atorgar aquesta escriptura de compravenda, i DIUEN:-----

I.- Que "SITGES MODEL XXI, S.A.", és propietària de la finca següent:-----

URBANA.- PARCEL.LA DE TERRENY A SITGES, PARATGE DEL VINYET, SECTOR LA PLANA, INCLOSA DINS DE LA DIVISIO POLIGONAL APROVADA PER L'AJUNTAMENT, AVUI, CARRER MESTRE MANEL TORRENTS I GIRONA, NUMERO 1. Te una superfície de 3.041,90 metres quadrats.-----
Limita: front, carrer Mestre Manel Torrents i Girona; dreta, finca registral número 21.609; esquerra, confluència del Carrer Mestre Manel Torrents i Giro-

na i el Carrer Ramon de Dalmases, Marques de Mura; i fons, Carrer Ramon de Dalmases, Marquis de Mura.—

INSCRITA al Registre de la Propietat de Sitges, al volum 1492, llibre 423, foli 29, finca número 21.608, inscripció 5._____

TITUL.- Li pertany per compra a Centro Tecnico de Seat, S.A. en escriptura autoritzada pel Notari de Sitges, el senyor Carlos José Sanz Izquierdo, a 27 de juny de 2006._____

REFERÈNCIA CADASTRAL: S'uneix fotocopia_____

Manifesta la part venedora que es troba al corrent en el pagament de l'Impost sobre Béns Immobles, sense que hi hagi quantitat o cap deute pendent de pagament, respecte de les contribucions meritades fins avui._____

Adverteixo a les parts de l'afecció dels béns objecte d'aquest instrument pel pagament de les quantitats pendents de l'indicat impost i en particular del seu dret a obtenir la informació prevista a l'Article 65.1 de la Llei reguladora de les hisen-



des locals, a la qual els atorgadors renunciem, exonerant-me a mi, el Notari, de l'obtenció d'aquesta informació.-----

CÀRREGUES I SITUACIÓ ARRENDATÍCIA.- Manifesta la part venedora sota la seva estricta responsabilitat que la indicada finca es troba lliure de càrregues i gravàmens així com d'arrendataris, inquilins i ocupants de qualsevol classe, i al corrent en el pagament de qualssevol contribucions, impostos, arbitris i quotes comunitàries.-----

No obstant això fa constar les següents, a part d'afeccions fiscals:-----

a) Hipoteca a favor de la Caixa d'Estalvis de Catalunya, en garantia de 9.000.000 euros de capital i altres responsabilitats accessòries, que segons manifesta sota la seva responsabilitat es troba totalment pagada i pendent de la seva cancel·lació registral, sent del seu càrrec quants despeses i impostos originis l'esmentada cancel·lació amb total indemnitat per a la part compradora.-----

- Jo, el Notari faig constar que he recollit la informació registral prevista en el Reial decret 1558/1992 de data 18 de Desembre i Ordre Ministerial de 2 d'Agost, en relació amb el que estableix a

l'article 175 del vigent Reglament Notarial. L'esmentada informació consistent en nota simple informativa, vigent quant al seu termini, confirma la manifestació efectuada per la part venedora en quant a l'estat de càrregues de la finca transmesa, i després d'assabentar a la part compradora de tal extrem, la deixo unida a aquesta matriu perquè sigui transcrita o continuada en les còpies que d'aquesta s'expedeixin. _____



- Adverteixo expressament als compareixents que preval sobre la informació registral a què es refereix l'apartat u de l'art. 175 del Reglament Notarial o sobre la manifestació de la part transmissió, la situació registral existent al temps de la presentació en el Registre de la Propietat de la còpia autoritzada de la present escriptura. _____

II.- I, exposat quant antecedeix, **ATORGUEN:-**

PRIMER.-La companyia "SITGES MODEL XXI, S.L." VEN a "NORTON CENTER, S.L.", que COMPRA, la descrita finca anteriorment, amb tots els seus drets

i pertinences.-----

SEGON.- El preu de la venda és la suma de TRETZE MILIONS CINC-CENTS MIL EUROS (13.500.000 euros) dels quals 3.375.000 euros, la part venedora reconeix haver-los rebut de la compradora mitjançant xec bancari més IVA , abans d'aquest acte amb data 6 de juliol de 2006, a la seva entera satisfacció, de les quals li firma la més eficient carta de pagament.-----

I en quant a 10.125.000 euros, més IVA, els rep la part venedora de la compradora, en aquest mateix acte, mitjançant xec bancari del qual s'uneix fotocòpia comparada directament per a mi a la present matriu, per a la seva inserció en les còpies que de la present s'expedeixin, atorgant carta de pagament per l'esmentada quantitat.-----

TERCER.- La part compradora manifesta que coneix i accepta la qualificació urbanística de l'esmentada finca; el seu estat de conservació, distribució física així com el funcionament dels seus serveis i instal·lacions res havent d'objectar respecte d'això.-----

QUART.- Serveix el present atorgament de tradició instrumental i de presa de possessió real i

efectiva de la finca per la part compradora quedant la part venedora obligada d'evicció i sanejament d'acord amb dret. _____

CINQUÈ.- Totes les despeses i els impostos que per aquesta escriptura es causin i meritin fins a quedar la mateixa inscrita en el Registre de la Propietat corresponent seran a compte de la part compradora, llevat de l'Impost Municipal sobre l'increment de Valor dels terrenys de naturalesa Urbana, que serà a compte de la part venedora. _____



SISÈ.- La part compradora declara en aquest acte la seva condició de subjecte passiu de l'IVA amb dret a la deducció total de l'IVA suportat per les adquisicions de béns immobles, i la part venedora comunica a l'adquirent la seva renúncia a l'exempció de l'IVA aplicable a la present transmissió, segons allò disposat a l'article 20.2 de la Llei de l'Impost sobre el Valor Afegit per la qual cosa cumplendose els requisits continguts a l'article 8 del seu Reglament procedeix a la repercussió de l'esmen-

tat gravamen.-----

Per això fan constar expressament els compareixents que la present transmissió està subjecta a l'IVA per haver estat objecte de renúncia dins el termini i en la forma escaient, l'exempció continguda a l'article 20.1.22 de la Llei de l'Impost.-----

En la seva virtut la societat venedora com subjecte passiu del mateix confessa i reconeix haver rebut de la part compradora a la seva satisfacció i per tal concepte la suma de 1.620.000 euros (16 % del preu), que repercutirà sobre la mateixa als efectes del pagament dels Impostos corresponent a la present transmissió mitjançant el seu ingrés en la Hisenda Pública en la forma i terminis previstos a la Llei.-----

Sense perjudici d'això jo, el Notari, adverteixo a la part compradora que la present transmissió queda així mateix subjecta al pagament de l'Impost' sobre Actes Jurídics Documentats, que haurà de ser ingressat en la forma i terminis previstes a la Llei dels quals li informo, quedant aquesta assabentada.-----

SETÈ.- Als efectes previstos en la vigent Llei 7/98 de 13 d'Abril sobre Condicions Generals de Contractació i el seu Reglament de data 13 de Desem-

bre de 1999, les dues parts contractants reconeixen i declaren expressament haver conegut, negociat i acceptat íntegrament quantes clàusules i condicions generals de Contractació i de qualsevol altra índole que apareixen incorporades contractualment en la present escriptura.-----

VUITÈ.- Les dues parts accepten aquesta escriptura i els seus efectes jurídics i especialment la part compradora la venda al seu favor atorgada.—

Els faig de paraula les reserves i advertiments legals del que queden assabentats les dues parts i especialment:-----

1.- En particular i a efectes fiscals de les obligacions i responsabilitats tributàries que incumbeixen a les parts en el seu aspecte material, formal i sancionador i de les conseqüències de tota índole que es derivarien de la inexactitud de les seves declaracions, del que queden assabentats.-----

2.- De l'obligació de declarar, en el termini de dos mesos, l'alteració cadastral produïda en



el seu cas com a conseqüència de la present transmissió , bé per no haberseme acreditat la mateixa, bé per estar mancat d'ella de manera individual o bé per no coincidir amb les dades facilitades respecte d'això, davant la corresponent Gerència Territorial del Cadastre i de les responsabilitats establertes a falta de presentació de la declaració, per no efectuar-la en termini i per la presentació de declaracions falses, incompletes o inexactes-----

Així mateix els assabento que no sàrria precisa tal declaració si no s'ha produït alteració alguna.-----

3.- Que la finca quedarà afecta al pagament de la totalitat de la quota tributària de l'Impost sobre Béns Immobles que pogués haver pendent, i de cuya sollicitud d'informació he estat exonerat per les parts.-----

En compliment del que disposa la Llei ' Orgànica 15/1999 de 13 de desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal informo als senyors compareixents que les seves dades personals ingressen al fitxer informatic de la meva Notaria, com dades necessàries per al compliment de les funcions notariales. Queden igualment informats de l'obligació

que, com Notari m'incumbeixen de la remissió dels índexs en els termes regulats per la legislació notarial i en el seu cas fiscal. Els senyors compareixents es donen assabentats i en el que sigui menester atorguen el seu consentiment inequívoc.———

Així ho atorguen, consentint lliurement a aquest atorgament que s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada de la part intervinent. I llegida pel meu en alta veu aquesta escriptura per renúncia del seu dret a llegir-la per si de cas que els adverteixo, l'aproven i signen amb mi. —

De la qual cosa i de tot el que es consigna en aquest instrument públic estès en set folis de paper del Timbre de l'Estat, classe notarial, números, el present i següents en ordre correlatiu immediat superior, jo, el Notari, dono fé.———

Segueixen les signatures dels compareixents. Signat:
:Enrique Peña.-rubricats i segellat.———





Caixa de Girona

XEC BANCARI

CCC 2030 0042 86 3770019492
IBAN ES23 2030 0042 8637 7001 9492

Oficina i data d'emissió Oficina y fecha de emisión	GIRONA-LA CREU		19-DESEMBRE-2006	EUR*2.713.109,07**	€
Pagui's per aquest xec a Páguese por este cheque a	SITGES MODEL XXI S.A.				
EUROS	DOS MILIONS SET CENTS TRETZE MIL CENT NOU EUROS AMB SET CENTIM * *****				
Entitat pagadora Entidad pagadora	Caixa d'Estalvis de Girona C. de la Creu, 31 - 17002 - GIRONA	Clau entitat Clave entidad	2030	Caixa d'Estalvis de Girona p.p.	

7279965 1 7502 5

⑈7279965⑈2030⑈ 0042⑈ 3770019492⑈ 7502⑈



 **Caixa de Girona**

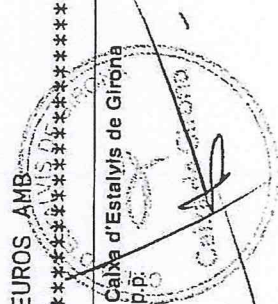
XEC BANCARI

CCC 2030 0042 83 3770019483
IRAN E564 2030 0042 8337 7001 9483

Oficina i data d'emissió Oficina y fecha de emisión	GIRONA - LA CREU	
Pagui's per aquest xec a Paguosa por este cheque a	CAIXA CATALUNYA	
EUROS	NOU MILIONS DIVUIT MIL QUATRE CENTS NORANTA EUROS AMB NORANTA-TRES CENTIMS *****	
Entitat pagadora Entidad pagadora	Caixa d'Estalvis de Girona C. de la Creu, 31 - 17002 - GIRONA	Clau entitat Clave entidad 2030

7279964 0 7502 5

72799640750250042833770019483





Organisme de Gestió Tributària

AJUNTAMENT
DE SITGES

Oficina del Garraf
c/ Rafael Llopart, 58-60
08870 SITGES
Horari/Horario: de 8.30 a 14 h
Tel.: 938 940 998 Fax: 934 117 876
http://orgt.diba.cat e-mail: orgt.garrafi@diba.cat

Finca. 21.602



Data 12/12/2006
Referència 00349619/0000004901 (1)
Assumpte **Acreditació de la situació d'un valor / Acreditación de la situación de un valor**

DADES DEL CONTRIBUENT / DATOS DEL CONTRIBUYENTE	
CENTRO TECNICO DE SEAT, SA A62762075	PG ZONA FRANCA, CALLE 2 1 08040 BARCELONA

CONCEPTE / CONCEPTO	IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES URBANS IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS	2006 2006
OBJECTE / OBJETO	CL MESTRE MANEL TORRENS 1	
Refer. cadastral.: 8757201 CF9685N-0001/MT Número fix: 90730202 Any Revisió 1994		
Ús.....: Sòl, Obres urb. jardineria		
Valor del sol....	819.454,99	Base imposable...: 819.454,99
Valor construcció:		Base liquidable...: 819.454,99
Valor cadastral...:	819.454,99	Típus aplicat....: 0,896
		Quota íntegra....: 7.342,32

PER FER CONSTAR, que en la data d'emissió d'aquest document la situació del valor a dalt esmentat, és el que es relaciona a les dades econòmiques, que hi figuren al dors.

Per tal que consti, s'emet la present.

PARA HACER CONSTAR, que en la fecha de emisión de este documento la situación del valor arriba mencionado, es el que se relaciona en los datos económicos, que figuran en el reverso.

Para que conste, se emite la presente.

El cap d'Oficina/Departament

JOSEP MARIA OLANETA



Diputació
Barcelona
xarxa de municipis

Organisme
de Gestió Tributària
Oficina del Garraf

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Sitges: NUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS

Peticionario: Notaria Peña Y Salto de Barcelona

finca de Sitges nº: 21608

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Parcela de terreno sita en SITGES, Calle MESTRE MANEL TORRENTS I GIRONA, Número 1 del Sector La Plana . SOLAR NUMERO TREINTA-PARAJE DEL VINYET.
SUPERFICIE del terreno: tres mil cuarenta y un metros, noventa decímetros cuadrados, .-.
LINDA: al FRENTE, Calle Mestre Manel Torrents i Girona, DERECHA, finca registral número 21.609; IZQUIERDA, confluencia de la Calle Manel Torrents i Girona y la Calle Ramón de Dalmases, Marques de Mura; y FONDO, Calle Ramón de Dalmases, Marques de Mura.
Incluida dentro de la división poligonal aprobada por el Ayuntamiento.. Referencia Catastral: 8757201CF9685N0001MT

TITULARIDAD

LA ENTIDAD SITGES MODEL XXI SA en cuanto a **LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO**.
- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en SITGES el 27 de Junio de 2.006 ante su Notario DON CARLOS JOSE SANZ IZQUIERDO.
- Inscripción: 5ª en el Tomo: 1492 Libro: 423 Folio: 29 de fecha 17/08/2006.

CARGAS

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 4.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 5.

HIPOTECA a favor de **CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA** en cuanto a **LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO**, para responder de 9.000.000 € de principal, de intereses ordinarios, por 24 meses al tipo máximo del 8,571%, por 1.542.780 €, de intereses de demora, por 2.826.000 €, de costas por 450.000 €.- **VENCIMIENTO**: 30 de Junio de 2.028.-

FORMALIZADA en escritura de fecha 27 de Junio de 2.006 autorizada por el Notario DON CARLOS JOSE SANZ IZQUIERDO de SITGES. - **INSCRITA** en la inscripción 6ª, con la fecha 17 de Agosto de 2.006.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 6.

SIN MAS CARGAS**ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

FIN DE LA NOTA SIMPLE

Se encuentra en el Registro Certificación del libro Incapacitados de la que resulta la inexistencia de limitaciones a la capacidad de los titulares comprendidos en esta nota.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

NOTA SIMPLE

SIN GARANTÍA

EN CASO DE DISCORDANCIA ENTRE ESTA NOTA Y EL CONTENIDO DE LOS LIBROS DEL REGISTRO, PREVALECE ESTE ÚLTIMO EN TODO CASO.

Si hubiera algún derecho o afección caducado será cancelado conforme al artº 353.3 del Reglamento Hipotecario.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACIÓN DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMÁTICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS (BOE 27/02/1998)

Proposta Acta de segregació i cessió

PROPOSTA d'ACTA DE CESSIÓ DE TERRENYS A L'ÀMBIT DEL PAU-19 "DOTACIONS LA PLANA" DE SITGES

A Sitges, a ___ de _____ de _____.

REUNITS

D'una part, el Sr. _____, actuant en la seva qualitat d'Alcalde de l'**AJUNTAMENT DE SITGES**, assistit en aquest acte per el Secretari municipal.

I de l'altra, el Sr. _____, actuant en nom i representació de **CRITERIA CAIXA S.A.U.**

ACTUEN

El Sr. _____, en representació orgànica de l'**AJUNTAMENT DE SITGES**, fent ús de les atribucions que li han estat conferides.

La competència de l'Alcalde per a signar aquesta acta de cessió li ve atorgada en virtut de les funcions conferides, entre d'altres, per l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local; l'article 24 del Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local; així com l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

D'ara endavant, aquesta part es referirà com "**AJUNTAMENT DE SITGES**".

Per altra banda, el Sr. _____, amb DNI número _____, en nom i representació de **CRITERIA CAIXA S.A.U.** Té la competència per a signar aquesta acta de cessió, que li ve atorgada en virtut de _____.

D'ara endavant, aquesta part es referirà com "**CRITERIA CAIXA S.A.U.**".

Les parts que intervenen en la representació que respectivament actuen, es reconeixen mútuament prou capacitat legal per obligar-se i subscriure la present acta de cessió de terrenys, i davant el secretari de l'Ajuntament de Sitges, que dona fe d'aquest acte,

MANIFESTEN

- I. Que **CRITERIA CAIXA, S.A.U** és propietària de la finca registral 21608 (inscrita al Registre de la propietat 1 de Sitges, al llibre 595, tom 1907, foli 99, inscripció 12; i amb referència cadastral: 8757201CF9685N0001MT) i està qualificada segons el planejament vigent amb la clau 20.1.
- II. Que a iniciativa de **CRITERIA CAIXA, S.A.U** i d'acord amb els termes previstos pel art. 107 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'ha presentat una proposta de Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PAU-19 "Dotacions la Plana".
- III. Que segons aquesta modificació puntual, entre altres determinacions, es pretén canviar parcialment l'actual qualificació urbanística clau 20.1 d'aquesta finca per la d'equipament públic, coincidint amb la part ja urbanitzada de la referida finca.
- IV. Que l'Ajuntament de Sitges té interès en l'obtenció d'aquest terrenys a l'àmbit de referència, per la qual cosa el Consistori treballarà per tal que en el marc de la Modificació Puntual es puguin articular els mecanismes necessaris per tal que l'àmbit de referència pugui ésser desenvolupat urbanísticament.
- V. Que **CRITERIA CAIXA, S.A.U** és propietària dels terrenys de cessió abans citats a l'àmbit del PAU-19 "Dotacions la Plana".

- VI. Que la part dels terrenys afectats per el canvi de qualificació de zona a sistema és de 353,12 m² segons plànol **annex 1** adjunt a la present acta.
- VII. Que els esmentats terrenys són propietat de CRITERIA CAIXA, S.A.U segons resulta de la informació registral que per nota simple també s'incorpora a la present acta com a document **annex 2**. L'esmentada finca està inscrita al Registre de la propietat 1 de Sitges, al llibre 595, tom 1907, foli 99, inscripció 12; i amb referència cadastral: 8757201CF9685N0001MT. Aquesta finca està lliura de càrregues, gravàmens i arrendataris.
- VIII. Que en aquest sentit, d'acord amb aquests antecedents, els senyors compareixent,

ATORGUEN

PRIMER.- El Sr. _____, en el nom i representació de CRITERIA CAIXA, S.A.U cedeix a l'Ajuntament de Sitges el ple domini i lliure de càrregues i gravàmens, de la porció de terrenys de 353,12 m² destinada a sistema d'equipaments segons la Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PAU-19 "Dotacions la Plana". Aquesta superfície objecte de cessió a favor de l'Ajuntament de Sitges, són part i es segreguen de la finca registral número 21.608.

TERCER.- L'Ajuntament de Sitges, representat pel Sr. _____, pren possessió dels terrenys objecte de cessió, per tal que siguin destinats a la finalitat prevista a la Modificació Puntual del POUM de Sitges a l'àmbit del PAU-19 "Dotacions la Plana". Qualsevol modificació en la seva afectació, donarà lloc a la reversió a favor del propietari cedent.

QUART.- Per la inscripció d'aquesta Acta al Registre de la Propietat i d'acord amb l'establert a l'article 2 del RD 1093/97, de 4 de juliol, es fa constar que la superfície de 353,12 m² de terreny cedit ha de segregar-se de la següent manera:

PORCION DE TERRENY, situada en terme municipal de Sitges i que constitueix la parcel·la "B2" assenyalada al plànol adjunt de l'àmbit "Dotacions La Plana". Se situa entre el carrer Ramon de Dalmases i el carrer Mestre Manel Torrens. Comprèn una superfície de tres-cents cinquanta-tres metres i dotze decímetres quadrats (353,15 m²).

Té una figura irregular, allargada d'Est a Oest. CONFRONTANT: pel Nord, amb l'actual equipament municipal; pel Sud, amb finca de la qual se segrega; per l'Oest, amb carrer Ramon de Dalmases; i per l'Est, amb el carrer Mestre Manel Torrens.

Ambdues parts compareixents consenteixen expressament la inscripció d'aquest Acta al Registre de la Propietat i s'obliguen a atorgar els documents necessaris per aquesta finalitat.

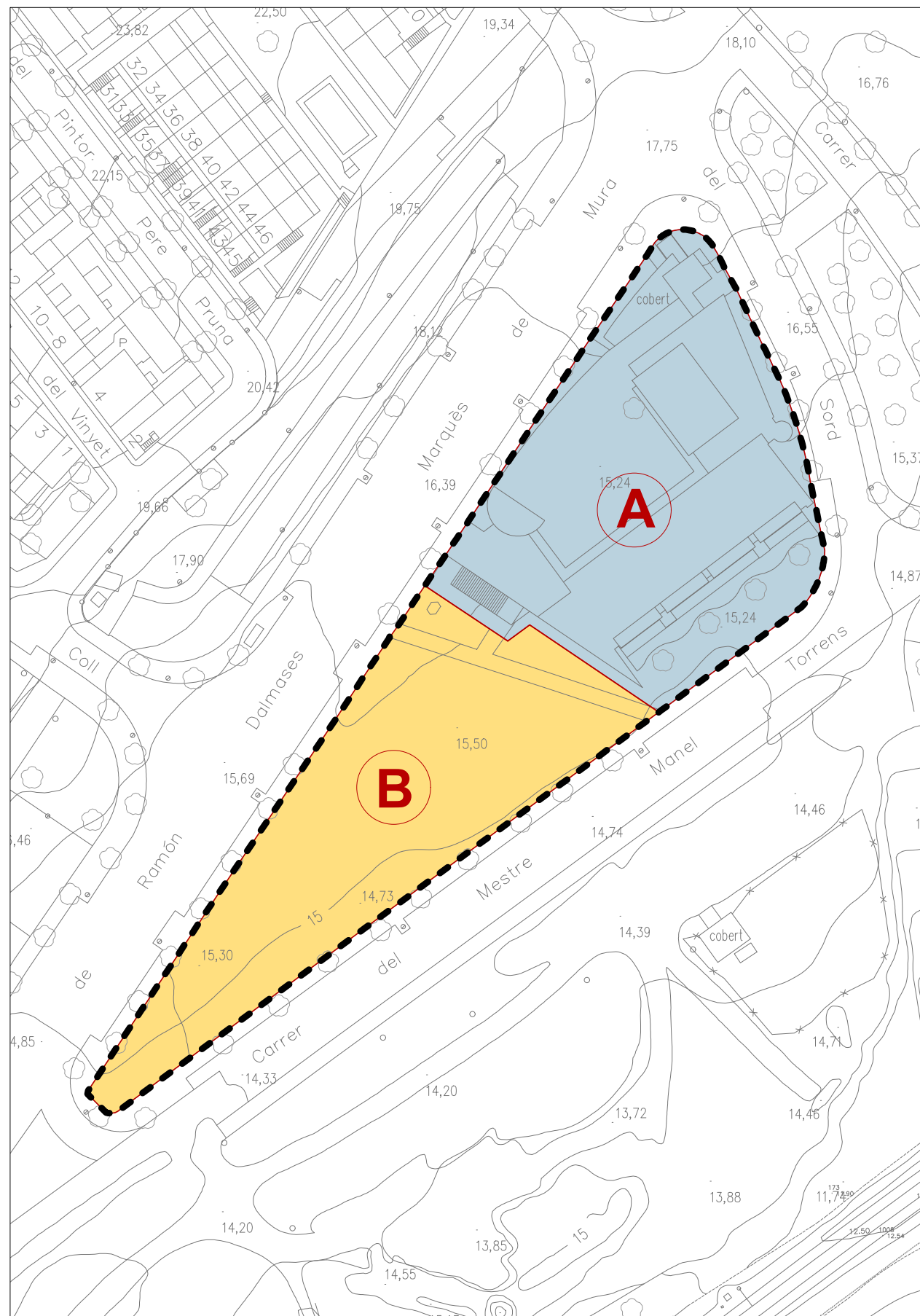
CINQUÈ.- Aquesta Acta queda condicionada a la seva aprovació per l'Òrgan competent de l'Ajuntament de Sitges.

I, en prova de conformitat, les parts formalitzen aquesta acta en document públic de naturalesa administrativa, en duplicat exemplar i a un únic efecte, en el lloc i data assenyalats en l'encapçalament.

Alcalde de l'Ajuntament de Sitges

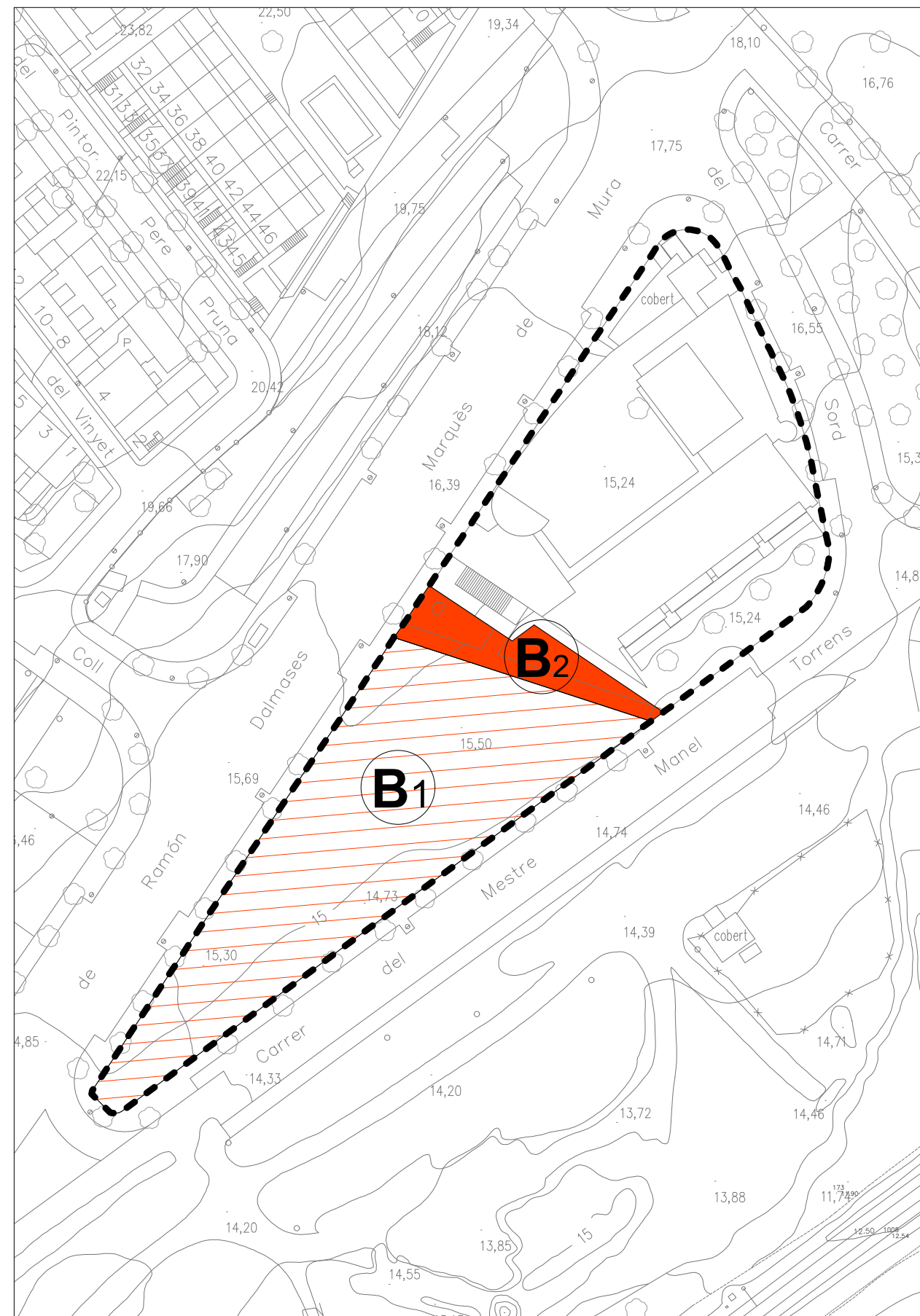
Sr.

Davant meu, dóna fe, el Secretari
de l'Ajuntament de Sitges



PROPIETATS I FINQUES

ID	Propietat	Dades registrals		Superfície Topogràfica
		Finca	Superfície	
A	Ajuntament Sitges	21609	3.608,10 m ² s	3.585,25 m ² s
B	CRITERIA CAIXA, S.A.U.	21608	3.041,90 m ² s	3.059,28 m ² s
TOTAL A+B			6.650,00 m²s	6.644,53 m²s



CESSIÓ I FINCA RESTO

ID	Concepte	Superfície Topogràfica
B1	Finca resto	2.706,16 m ² s
B2	Cessió	353,12 m²s
TOTAL B1+B2		3.059,28 m²s

ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL: 6.644,53* m²



AJUNTAMENT DE SITGES

PLÀNOL DE CESSIÓ DE SÒL A L'ÀMBIT DEL PAU-19 DOTACIONS LA PLANA

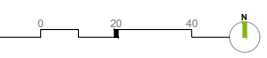
annex 1
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I CESSIÓ

nº

plànol

escala

data



abril 2019