

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 7 DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE CASTELLAR DEL VALLÉS,
SECTOR CAN TURUGUET**



Promotor: TUEÑO, S.L.
Equip redactor: Josep Casanova Briva, Arquitecte
Joquim Sallarès, Advocat

ABRIL 2024

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM 7 DE CASTELLAR DEL VALLÈS

ÍNDEX

MEMÒRIA

- 1.- OBJECTE DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.**
- 2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT I ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.**
- 3.- ÀMBIT DE LA REPARCEL·LACIÓ.**
- 4.- RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS.**
- 5.- RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**
- 6.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES INICIALS**
- 7.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DEL PROPIETARI.**
- 8.- REPARCEL·LACIÓ.**
 - 8.1. Descripció de l'àmbit del projecte de reparcel·lació**
 - 8.2. Quantificació econòmica del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic**
 - 8.3. Determinació de les càrregues del compte de liquidació provisional**
 - 8.4. Determinació de la correspondència entre les finques inicials i la finca de resultat**
 - 8.5. Determinació de la quota de participació en el compte de liquidació de la reparcel·lació**
- 9.- DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT.**
- 10.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**
- 11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.**

PLÀNOLS

- 01.- SITUACIÓ**
- 02.- SITUACIÓ - ORTOFOTO**
- 03.- EMPLAÇAMENT - ORTOFOTO**
- 04.- TOPOGRÀFIC**
- 05.- PLANEJAMENT VIGENT**
- 06.- FINQUES INICIALS**
- 07.- FINCA RESULTANT**
- 08.- SUPERPOSICIÓ FINQUES INICIALS AMB FINCA RESULTANT**

ANNEXES

- 1.- Certificat registre propietat**
- 2.- Valoració de l'aprofitament urbanístic**
- 3.- Mostres de mercat**

1.- OBJECTE.

Aquesta reparcel·lació voluntària té per objecte concretar l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística del polígon d'actuació establert a la Modificació Puntual del POUM nº 7 de Castellar del Vallès delimitat pels carrers, Itàlia, Suïssa, Portugal, Espanya, Can Turuguet i la Carretera de Sabadell (B-124), d'acord al que disposen els articles 124 a 134 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (endavant LUC) i els 130 a 164 del Reglament de Desenvolupament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya Decret 305/2006 de 18 de juliol (endavant RLUC), i adaptar la configuració de les finques i els drets a les exigències del planejament.

La Modificació Puntual del POUM-7 de Castellar del Vallès (en endavant MpPOUM-7) va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità el 11 de desembre de 2023 i conformat el seu text refós el 26 de abril de 2024 havent-se publicat al D.O.G.C. de 7 de juny de 2024.

La MpPOUM-7 delimita un únic polígon d'actuació urbanístic que abasta les finques del carrer Itàlia número 1 i número 5 que es corresponen amb les registrals 12746 i 18519 de Castellar del Vallès i els terrenys de l'encreuament del carrer Itàlia i la carretera de Sabadell (B-124) amb els carrers Espanya i Can Turuguet.

2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT VIGENT

El Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès en data 29 de novembre de 2022 va aprovar inicialment la MpPOUM-7. El document es va sotmetre a informació pública, mitjançant la publicació dels anuncis corresponents al BOP de Barcelona de 2 de gener de 2023, al diari El Periódico de 2 de gener de 2023 i a la seu electrònica de la corporació. Durant el període d'informació pública no es van presentar al·legacions.

El Ple de l'Ajuntament de Castellar del Vallès en sessió del dia 26 de setembre de 2023 va aprovar provisionalment i es remet a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità (CTUAM) per a que procedís a l'aprovació definitiva.

La CTUAM aprova definitivament la MpPOUM-7 si bé en supedità la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós.

El Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 27 de febrer de 2024, va acordar verificar el Text Refós de la MpPOUM-7 amb les prescripcions fixades a l'acord de la CTUAM i trametre-li el document per a la seva convalidació i publicació.

L'acord de la CTUAM de convalidació del text refós de la MpPOUM-7 va ser en la sessió de 26 d'abril de 2024 i va ser publicat al DOGC el 7 de juny de 2024 juntament amb les seves normes urbanístiques.

La MpPOUM-7 delimita un únic polígon d'actuació urbanística. Els terrenys que integren el polígon d'actuació estan classificats de sòl urbà no consolidat.

La MpPOUM-7 ordena aquest àmbit qualificant les dues finques del carrer Itàlia nº 1 i 5 com a **subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial entre mitgeres, codi 8a** i els terrenys de l'encreuament del carrer Itàlia i la carretera de Sabadell (B-124) amb els carrers Espanya i Can Turuguet com a sistema de vialitat amb la qualificació de Xarxa viària territorial / Ferroviari codi Xt/F i Complement de vialitat / Ferroviari codi Xcv/F.

El sòl de l'encreuament del carrer Itàlia i la carretera de Sabadell (B-124) amb els carrers Espanya i Can Turuguet és sòl demanial de domini públic. La MpPOUM-7 contempla com a càrrega del polígon d'actuació la construcció d'una rotonda per tal de millorar l'ordenació de la mobilitat en l'encreuament d'aquests carrers i de l'accés a les finques objecte de la MpPOUM-7.

La MpPOUM-7 estableix com a sistema d'execució del planejament el de reparcel·lació per compensació bàsica, i per tant de conformitat al que estableixen els articles 124 a 126 LUC cal procedir per part de la propietat a efectuar el corresponent projecte de reparcel·lació per a materialitzar la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament del planejament, així com la materialització de la càrrega d'urbanització de la rotonda de l'encreuament entre la carretera de Sabadell i el carrer Itàlia amb els carrers Espanya i Can Turuguet.

En aquest cas la propietat dels terrenys inclosos dins de la MpPOUM-7 pertanyen a un únic propietat: TUEÑO, SL per la qual cosa de conformitat a l'article 124.4 de la LUC i 164 del RLUC es procedeix a efectuar la seva gestió urbanística mitjançant la present reparcel·lació voluntària.

L'objecte d'aquesta reparcel·lació voluntària és precisament l'execució del polígon d'actuació prevista a la MpPOUM-7.

3.- ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

La MpPOUM-7 delimita un únic polígon d'actuació urbanística que abasta les finques de propietat privada corresponents al carrer Itàlia número 1 i número 5 registrals 12746 i 18519 de Castellar del Vallès, el sòl demanial del sistema de vialitat municipal i de la carretera de Sabadell (B-124) que són de domini públic.

Precisament per aquest fet, l'àmbit de la reparcel·lació és inferior a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística determinat per la MpPOUM-7 quedant-ne exclòs el sòl de domini públic.

Així d'acord amb el que disposa l'article 126.5 de la LUC els sòls de domini públic obtinguts gratuïtament en el desenvolupament d'actuacions urbanístiques no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'Administració titular sempre que la superfície del sòl de domini públic resultant del nou desenvolupament urbanístic sigui igual o superior a la superfície inicialment inclosa dins el polígon d'actuació urbanística.

A més, els articles 126.4 de la LUC i 135.1 del RLUC estableixen que el sòl de domini públic obtingut gratuïtament per les determinacions de la legislació sectorial tampoc donen lloc a aprofitament lucratiu a favor de l'Administració amb l'excepció que en el planejament prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

Atenent a les seves determinacions i en lògica congruència l'article 134.1.b) del RLUC diu que les superfícies dels sòls de domini públic destinats a sistemes urbanístics han de ser excloses de la comunitat de reparcel·lació.

En aquest cas, els sòl de domini públic corresponents als carrers Itàlia, Espanya i Can Turuguet van ser obtinguts gratuïtament del desenvolupament del planejament urbanístic corresponent al Pla de la Bruguera, i el sòl de la carretera de Sabadell és públic per les determinacions de la legislació de carreteres.

En conseqüència, l'àmbit de la reparcel·lació queda configurat per les dues finques de titularitat privada del carrer Itàlia 1 i 5 situades al sud del nucli de Castellar del Vallès a la zona de Can Turuguet, delimitat al nord pel carrer Suïssa, a l'oest pel carrer Itàlia, al sud pel carrer Espanya i

En aquesta reparcel·lació hi ha un únic propietari que té el domini de les finques privades que integren el polígon d'actuació establert per la MpPOUM-7, i que té el títol de propietat inscrit al registre de la propietat nº 4 de Sabadell, es tracta de:

PROPIETAT: TUEÑO S.L. amb CIF: . B-98.17.23.80 i domicili a 46002, Valencia, Avda. Marqués de Sotelo, nº 13, Planta 6, Porta 17.

DADES REGISTRALS: Registre Mercantil de València, Tom 9075, Llibre 6359, Foli 43, Secció 8ª, Fulla V-135251

L'Administració actuant en aquesta gestió urbanística és l'Ajuntament de Castellar del Vallès, que rebrà el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporta l'actuació.

Les persones interessades en aquesta reparcel·lació voluntària són les persones titulars d'altres drets que puguin resultar afectats per la reparcel·lació, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

La Generalitat de Catalunya per via de l'Agència Tributària de Catalunya és persona interessada derivat de les afeccions fiscals que consten inscrites a la finca objecte de reparcel·lació.

5.- RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Tal com s'exposa a l'apartat 3 d'aquest projecte de reparcel·lació no totes les finques que conformen el polígon d'actuació queden dins l'àmbit de la reparcel·lació ja que la norma urbanística n'exclou les de domini públic, així doncs tant la Carretera de Sabadell quin domini correspon a la Generalitat de Catalunya, com els carrers adjacents a la propietat privada i a la carretera que són de domini públic de titularitat de l'Ajuntament de Castellar del Vallès,.

Les finques que sí són objecte de reparcel·lació són la finca amb referència cadastral 3867201DG2036N0001II, inscrita al Registre de la Propietat nº 4 de Sabadell amb el número registral 12746 de Castellar del Vallès amb una superfície de 2.048,00 m²; i la finca amb referència cadastral 3867203DG2036N0001EI, inscrita al Registre de la Propietat nº 4 de Sabadell amb número registral 18519 de Castellà del Vallès, amb una superfície de 1.862,00 m². Totes dues propietat de propietat de TUEÑO S.L.,

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DE LA MPPUOM-7			
PARCEL·LA	Referencia cadastral	Propietari	Superfície
1	CARRETERA DE SABADELL	GENERALITAT DE CATALUNYA	905,29 m2
2	Carrers adjacents	AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÉS	468,31 m2
3	3867201DG2036N0001II (Zona dins de l'àmbit)	TUEÑO, S.L.	2.048,00 m2
4	3867203DG2036N0001EI	TUEÑO, S.L.	1.862,00 m2
TOTAL SUPERFÍCIE DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DE LA MPPUOM-7			5.283,60 m2

FINQUES OBJECTE DE REPARCEL·LACIÓ				
Parcel·la	Finca Registral	Típus de domini	Propietari	Superfície
1	12746	Privat	TUEÑO, S.L.	2.048,00 m2
2	18519	Privat	TUEÑO, S.L.	1.862,00 m2

S'acompanya com annex 1 el certificat de domini i càrregues de la finca.

6.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES INICIALS

PARCEL·LA NÚMERO 1 – C/ ITALIA Nº 1

Descripció:

“URBANA.- ENTIDAD NÚMERO CATORCE.- EDIFICIO INDUSTRIAL destinado a almacén, situado en la CALLE ITALIA NÚMERO UNO, del término municipal de CASTELLAR DEL VALLÉS. Consta de planta baja, con una superficie construida de ochocientos once metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados (811,56 m²); planta piso, con una superficie construida de ciento veinticinco metros y ochenta y siete decímetros cuadrados (125,87 m²), y un cubierto con una superficie construida de sesenta y dos metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados (62,48 m²). Todo ello sobre un solar de superficie dos mil ciento siete metros y sesenta decímetros cuadrados (2.107,60 m²), siendo la total superficie de ocupación del edificio sobre la parcela de ochocientos setenta y cuatro metros y cuatro decímetros cuadrados (874,04 m²), estando destinada la restante superficie a patio. Linda: por Norte,

parte con la calle Suïssa y parte con la sociedad RAÓ PATRIMONIAL, S.L.; por el Este, finca de la nombrada sociedad; por el Sur, con finca número trece propiedad de la Sociedad PIACERE, S.L.; y por el Oeste, con calle Italia.

Referència cadastral: 3867201DG2036N0001II

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat número 4 de Sabadell, al foli 148, del tom 3142, llibre 257, finca 12746 de Castellar del Vallés.

Titularitat: Propietat inscrita a favor de TUEÑO SL

Superfície: 2.107,60 metres quadrats

PARCEL·LA NUMERO 2 – C/ ITALIA Nº 5

Descripció:

“URBANA.- URBANA.- ENTIDAD NÚMERO TRECE. FINCA en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Polígono Uno del Plan Parcial Pla de la Bruguera, del término municipal de CASTELLAR DEL VALLÉS, de forma irregular, con acceso por la CALLE ITALIA, NÚMERO CINCO. De superficie mil novecientos doce metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados (1.912,52 m²). Linda: por el frente, con la calle Italia; por la derecha, parte con la finca número cincuenta y ocho, que se adjudica al Institut Català del Sol, y parte con la finca número catorce adjudicada a la Concepción Casals Serracant; y por el fondo, con finca sita en la calle Portugal, número seis. Tiene la calificación urbanística de industria media aislada.

Referència cadastral: 3867203DG2036N0001EI

Inscripció: Inscrita al Registre de la Propietat número 4 de Sabadell, al foli 222, del tom 3917, llibre 444, finca 18519 de Castellar del Vallés.

Titularitat: Propietat inscrita a favor de TUEÑO SL

Superfície: 1.912,52 metres quadrats

SUPERFÍCIE DE LES FINQUES INICIALS

D'acord amb el que estableix l'article 132.2 del RLUC en relació a la superfície de les finques inicials, en cas de discrepància entre el títol de propietat i la realitat física, s'ha d'estar a la realitat física.

En aquest cas les superfícies registrals de 2.107,60 m² i 1.912,52 m² no es corresponen amb la que resulta del recent mesurament topogràfic efectuat en ocasió de l'elaboració de la Modificació Puntual 7 del POUM i s'adopten les següents:

C/ Itàlia nº 1:	2.048,00 m ²
C/ Itàlia nº 5:	1.862,00 m ²

TOTAL: 3.910,00 m²

7.- CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS PROPIETARIS.

Els drets del propietari inclòs dins de l'àmbit de la reparcel·lació de conformitat als articles 126.1 a) i b) de la LUC, i l'article 133.1 del RLUC és proporcional al de la superfície de les finques aportades en el moment de la delimitació del polígon d'actuació urbanística amb l'aprovació de la MPPOUM-7.

En l'àmbit del polígon d'actuació delimitat per la MPPOU-7 hi ha sòl de titularitat pública però el projecte de reparcel·lació d'acord amb l'article 134.1.b) del RLUC les finques de domini públic queden excloses de la reparcel·lació i, per tant, només hi participen exclusivament els terrenys de titularitat privada.

TUEÑO, SL és l'únic titular del domini de la totalitat de l'àmbit reparcel·lador i té dret a rebre la finca amb aprofitament urbanístic lucratiu resultant de la reparcel·lació, això sense perjudici del què disposa l'article 43 LUC respecte de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que deriva de l'actuació urbanística.

Així, d'acord amb l'article 43 de la LUC, l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Castellar del Vallès rebrà l'equivalent al 10% de l'increment de l'aprofitament lucratiu atorgat pel planejament, que significa a la vegada el compliment del deure de cessió gratuïta d'aquest increment de l'aprofitament per part de la propietat.

Per tant, el 90% restant de l'increment de l'aprofitament és el que, conforme a la LUC, correspon al propietari únic del sòl inclòs dins la comunitat reparcel·ladora TUEÑO, SL, que patrimonialitza el seu dret amb l'adjudicació de la parcel·la que té aprofitament urbanístic lucratiu.

L'aprofitament urbanístic total previst a la MPPOU-7 és de 3.910,00 m² de sostre d'ús terciari i comercial. Aquest sostre màxim es reparteix de conformitat al què disposa la MPPOU-7 per al sòl de titularitat privada de 3.910,00 m² amb ús terciari i serveis.

Donat que només hi ha una única tipologia de sòl amb aprofitament privat es determina una unitat de valor (UV) per cada m² de sostre d'ús terciari i comercial. Així la parcel·la resultant té 3.910 UV.

D'acord amb el criteri establert a l'article 124. 2. a), 1r el repartiment de les unitats de valor es realitza en funció del dret del propietari. En aquest cas el 90% de les unitats de valor 3.519 UV li corresponen a TUEÑO, SL per ser el propietari del 100% del sòl inicial i el 10% a l'Ajuntament de Castellar del Vallès 391 en mèrit del què disposa l'article 43 de la LUC.

8.- REPARCEL·LACIÓ.

8.1.- Descripció de l'àmbit del projecte de reparcel·lació.

La superfície de l'àmbit territorial de la comunitat reparcel·latòria objecte d'aquesta reparcel·lació voluntària és de tres mil nou-cents deu metres quadrats (3.910,00 m²).

De conformitat a l'ordenació establerta per la MPPPOUM-7 que s'executa amb aquest projecte de reparcel·lació la total superfície del sòl roman de titularitat privada i té tres mil nou-cents deu metres quadrats (3.910,00 m²).

De conformitat al què disposa l'ordenació urbanística de la MPPPOUM-7 s'estableix una qualificació urbanística per al sòl de titularitat privada de: Subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre-mitgeres, codi 8a.

La MPPPOUM-7 estableix que la parcel·la mínima en aquest àmbit és de 3.190 m² coincidint amb la superfície de les dues finques privades del polígon d'actuació urbanística i amb l'àmbit territorial del projecte de reparcel·lació.

8.2.- Quantificació econòmica del deure de cessió de sòl de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

L'article 43.1 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que el propietari del sòl urbà no consolidat haurà de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Castellar del Vallès com administració actuant el deu per cent (10%) de l'increment de l'aprofitament urbanístic del sector subjecte a un pla de millora urbana.

El fet que la parcel·la mínima establerta per la MPPOUM-7 sigui coincident amb tot el sòl de àmbit reparcel·ladori 3.910 m² comporta que la cessió gratuïta de sòl amb aprofitament no es pugui materialitzar en una parcel·la individualitzada.

L'article – del RLUC/TRLUC determina que en el cas que l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria no sigui materialitzable amb una parcel·la de titularitat pública, l'aprofitament es pot monetaritzar substituint l'entrega en sòl per una entrega dinerària.

Els articles 43 i 46.1 LUC estableixen la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic que comporta aquesta actuació. Aquest 10% ho és amb caràcter net, es a dir sense que l'Ajuntament de Castellar del Vallès hagi de contribuir en les despeses d'urbanització dels terrenys que rep.

La valoració del sòl a efectes de la reparcel·lació de la MPPOUM-7 s'efectua de conformitat al què disposa l'article 34 de la LS i el Real Decreto 1492/2011 de 24 d'octubre, que aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

En mèrit del què preveuen els articles 19 i següents del Reglament de valoracions s'ha efectuat el càlcul del valor de repercussió del sòl, així s'adjunta com annex 2 la valoració de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb el què s'indica a l'annex 2 l'increment del valor de repercussió de la finca resultant és de 180,60 €/m² sostre. L'edificabilitat del sòl amb aprofitament lucratiu és de 3.910,00 m² de sostre d'ús terciari i serveis. Per tant, l'increment del valor de la finca resultant és de quatre-cents cinquanta-sis mil dos-cents noranta-cinc euros. (456.295,00 €).

El valor del 10% d'aprofitament urbanístic de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Castellar del Vallès és de quaranta-cinc mil sis-cents vint-i-nou euros i cinquanta cèntims **(45.629,50 €)**.

Donada la reduïda dimensió de l'àmbit reparcel·ladori de la MPPOUM-7 només es contempla una única finca resultant amb aprofitament lucratiu. D'acord amb les determinacions de l'ordenació establerta per la MPPOUM-7 la parcel·la mínima és de tres mil nou-cents deu metres quadrats (3.910 m²), per tant, la finca resultant que té tres mil nou-cents deu metres quadrats (3.910 m²) no és divisible.

El valor del 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta és de 391 unitats de valor que no assoleix el 15% de les unitats de valor de la parcel·la resultant (586,50 UV).

En base al què disposen els articles 46.2.b) i 126.1.d) de la Llei d'Urbanisme de Catalunya sent impossible la seva localització en una parcel·la individualitzada dins de l'àmbit del planejament ni l'assoliment del 15% de les unitats de valor per tal de poder constituir un proindivís en la parcel·la resultant, la cessió del 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta es realitzarà per l'equivalent econòmic d'acord amb l'article 46.2.b) de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Els 45.629,50 € que són la monetarització del 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta d'acord amb les determinacions legals s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni municipal de sòl i habitatge.

En aquest cas, tenint en compte que la finca resultant de la MPPOUM-7 és única i que la resolució de la CTUAM d'aprovació definitiva d'aquesta modificació permet la monetarització de l'increment de l'aprofitament, als efectes de poder-lo fer efectiu a l'administració actuant és determina aquest import.

8.3.- Determinació de les càrregues del compte de liquidació provisional.

L'acord d'aprovació definitiva de la MPPOUM-7 determina que aquest sector ha de suportar la càrrega d'urbanitzar la rotonda de l'encreuament de la carretera B-124 i el carrer Itàlia amb els carrers Espanya i Can Turuguet, sent a càrrec del propietari de les finques privades que s'han requalificat en Subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial, entre-mitgeres, codi 8a.

Als efectes de procedir a l'equitativa distribució de beneficis i càrregues derivades del planejament, una vegada establert que el propietari, TUEÑO, SL, li correspon l'adjudicació de l'aprofitament urbanístic, llevat del 10% de l'aprofitament urbanístic que per disposició legal s'ha de lliurar gratuïtament a l'Ajuntament de Castellar del Vallès lliure de càrregues i despeses d'urbanització, les càrregues derivades del planejament hauran de ser assumides íntegrament pel propietari de la parcel·la amb aprofitament.

No es preveuen despeses per part de l'Administració Pública per a la implementació de les determinacions de la MPPOUM-7, la nova ordenació de la intersecció de la Carretera de Sabadell B-124 amb el carrer Espanya/Can Turuguet mitjançant la construcció d'una rotonda quins costos són assumits com a càrrega urbanística de l'execució del polígon d'actuació urbanística

D'acord amb el pressupost d'execució material de les obres d'urbanització del projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística delimitat a la MPPPOUM-7 aquestes estan establertes en 237.954€.

Per tant, la càrrega urbanística que haurà de suportar la finca resultant del projecte de reparcel·lació serà de 237.954€.

8.4.- Determinació de la correspondència entre les finques inicials i la finca de resultat.

De conformitat al que disposa l'article 7.4 i 7.8 del Reial Decret 1093/1997 es procedeix a efectuar la determinació de la correspondència entre les superfícies de les finques aportades al projecte de reparcel·lació i la finca de resultat adjudicada en la reparcel·lació.

En aquest cas, no es procedeix a efectuar una agrupació instrumental sinó que les finques originàries son substituïdes per la finca resultant.

Conforme a les determinacions de la MPPPOUM-7 l'edificabilitat bruta és de 1,00 m² de sostre per m² de sòl, i l'ús dominant és terciari i comercial entre-mitgeres. Tenint en compte que la finca inicial té una superfície de 3.910,00 m² l'aprofitament urbanístic privat és de 3.910,00 m² de sostre terciari i serveis, clau 8a..

Les dues finques inicials pertanyen íntegrament a TUEÑO, SL tenen un aprofitament urbanístic privat determinat per la MPPPOUM-7 de 3.910 m² de sostre edificable d'ús terciari i serveis que amb la monetarització de la cessió gratuïta del 10% que per llei li correspon a l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Castellar del Valles.

Donat que el 10% de l'aprofitament de l'administració actuant no és pot concretar amb una finca independent o amb un indivís de la parcel·la resultant amb aprofitament privat aquest es lliurarà en diners en el moment de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació

Per tant, la reparcel·lació preveu que tot aquest aprofitament 3.910,00 m² de sostre d'ús terciari i serveis es concentri en la parcel·la resultant de titularitat privada.

8.5.- Determinació de la quota de participació en el compte de liquidació de la reparcel·lació.

L'ordenació establerta per la MPPOUM-7 determina una única parcel·la resultant amb aprofitament urbanístic lucratiu, en conseqüència la parcel·la resultant és la que se li atribueix la totalitat dels costos de les despeses d'urbanització.

8.6.- Quantificació de les despeses d'urbanització

I.- Cost de les indemnitzacions.. D'acord amb el que estableix l'article 120 de La LUC, i l'article 127 del RLUC el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es pugin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i, si s'escau, s'ha de quantificar les indemnitzacions per l'extinció de drets personals i el trasllat d'ocupants; valorant-se amb independència del sòl i abonant-se el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

En aquest cas, no hi ha indemnitzacions per a plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores ja que no hi ha cap construcció ni plantació dins l'àmbit d'actuació.

II.- Cost d'urbanització.

La MPPOUM-7 recull com a càrrega del polígon d'actuació urbanística la realització de l'obra d'urbanització de la rotonda a la intersecció de la Carretera de Sabadell i el carrer Itàlia amb el carrer Espanya i Can Turuguet.

La implementació de la MPPOUM-7 no comporta l'alteració de cap activitat que estigui en funcionament en l'actualitat, ja que les edificacions existents a les dues finques estan a hores d'ara buides sense activitat, en conseqüència no es preveu cap cost en concepte d'indemnització per trasllat i no es computa com a càrrega urbanística el cost d'enderroc de les edificacions industrials existents.

De conformitat al què estableix el Projecte d'Urbanització de la MPPOUM-7 el pressupost d'execució material de les obres d'urbanització preveu la quantitat de 237.954,00 € (iva exclòs). La finca resultant queda afecte en el compte de liquidació provisional d'aquesta reparcel·lació amb la integritat dels costos d'urbanització de l'àmbit de la MPPOUM-7.

9.- DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT.

La finca resultant de l'execució del polígon d'actuació establert per la MPPPOUM-74 és la que surt de la unió de les dos finques inicials. A continuació es procedeix a la descripció de la parcel·la resultant.

FINCA RESULTANT

Descripció:

URBANA; Parcel·la resultant de l'àmbit del projecte de reparcel·lació de la Modificació Puntual del POUM nº 7 de Castellar del Vallès té una superfície de 3.910 metres quadrats i una edificabilitat de 3.910 m² de sostre d'ús terciari i serveis. Porció de terreny situat amb front al carrer Itàlia números 1 i 5 situades al sud del nucli de Castellar del Valles. Confronta al nord amb el carrer Suïssa, a l'oest amb el carrer Itàlia, al sud pel carrer Espanya i a l'est amb les parcel·les que tanquen l'illa que delimiten amb el carrer Portugal que no formen part de la MPPPOUM-7. Té una de forma quasi rectangular amb una punxa a la part sud., amb una superfície de tres mil nou-cents deu metres quadrats, 3.910,00 m². Qualificada urbanísticament de subzona d'activitat econòmica, serveis terciaris i comercial entre-mitgeres (codi 8a) en el POUM de Castellar del Vallès.

Càrregues preexistents: Lliure de càrregues i gravàmens i se li traslladen les afeccions fiscals preexistents:

Càrrega de nova creació: Afectada urbanísticament amb la càrrega de la realització de l'obra d'urbanització de la rotonda de la intersecció de la Carretera de Sabadell i del carrer Itàlia amb els carrers d'Espanya i de Can Turuguet amb una rotonda. Amb un import de 237.954€.,00 €

Adjudicatari: TUEÑO, SL. en virtut de l'aportació de les finques inicials a aquesta reparcel·lació voluntària l'adjudicació és per substitució de les finques registrals 12476 i 18519 del Registre nº 4 de Sabadell.

10.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

D'acord amb el que disposa l'article 149.1 RLUC el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

En aquest cas, es preveu únicament una parcel·la resultant de la reparcel·lació amb aprofitament urbanístic lucratiu, aquesta és la que assumeix la total responsabilitat, el 100%, de les despeses d'urbanització inicialment previstes en 237.954,00 €

11.- PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

1.- Afecció de la finca de resultant al compte de liquidació provisional, i al coeficient de participació en el compte de liquidació definitiva.

2.- La inscripció d'aquesta reparcel·lació voluntària d'acord amb el Reial Decret 1093/97, la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i Decret 305/2007.

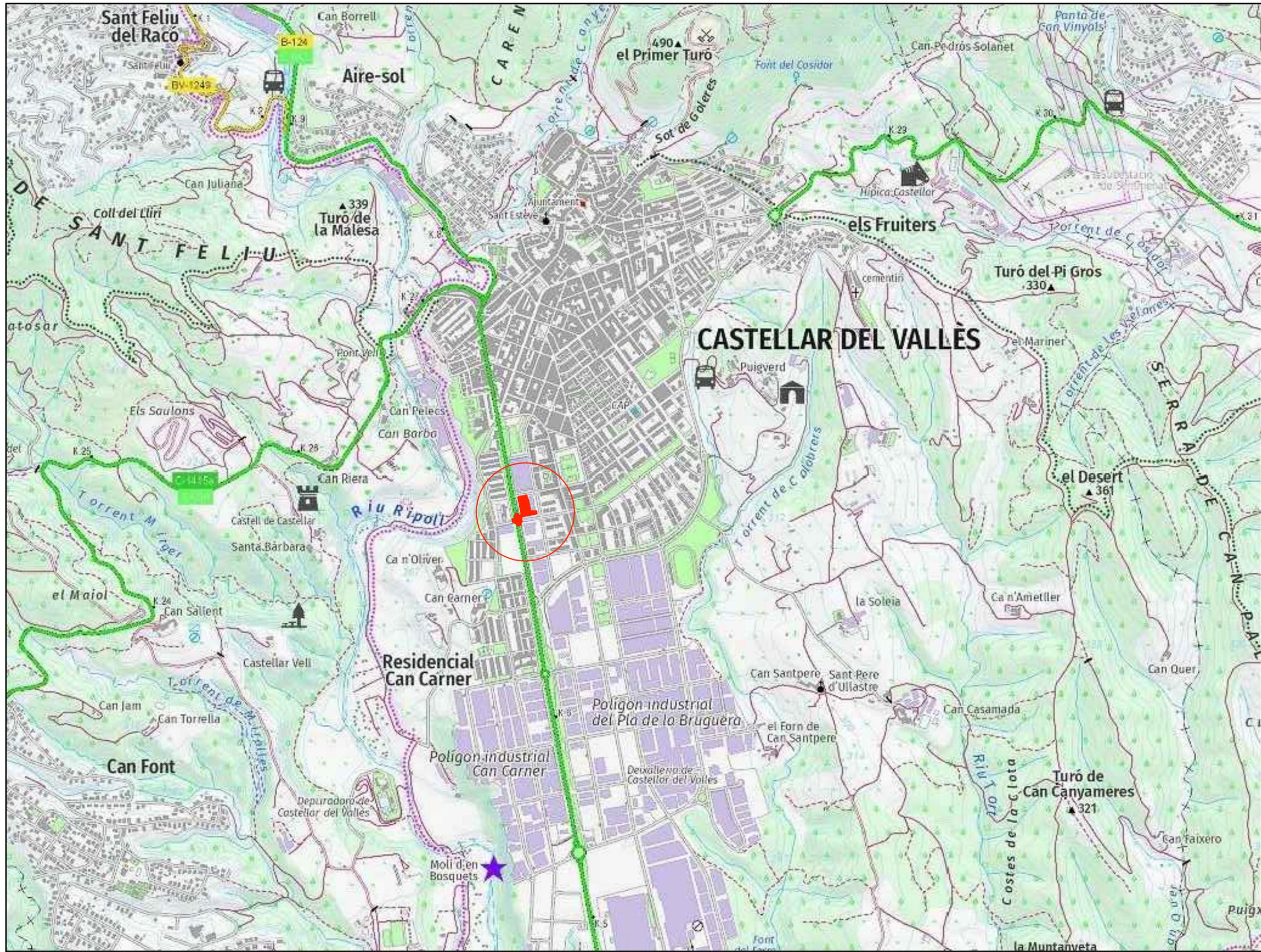
Castellar del Vallès, abril de 2024

Joaquim Sallarès

Advocat

Josep Casanova Briva

Arquitecte



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUENO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova Garcia)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 7 DEL POUM DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLÀ DEL VALLES - FINQUES DEL CARRER ITÀLIA Nº 1 i 5

NOM PLÀNOL

SITUACIÓ

FECHA: ABRIL 2024

Nº DE PLANO

01

ESCALA:

1:



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL Nº 7 DEL POU M DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET
DE CASTELLAR DEL VALLES - FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5

NOM PLÀNOL

SITUACIÓ-ORTOFOTO

FECHA: ABRIL 2024

Nº DE PLANO

02

ESCALA:

1:



----- LIMIT ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ DEL POUIM-7



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 7 DEL POUIM DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLÀ DEL VALLES - FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5

NOM PLÀNOL

EMPLAÇAMENT-ORTOFOTO

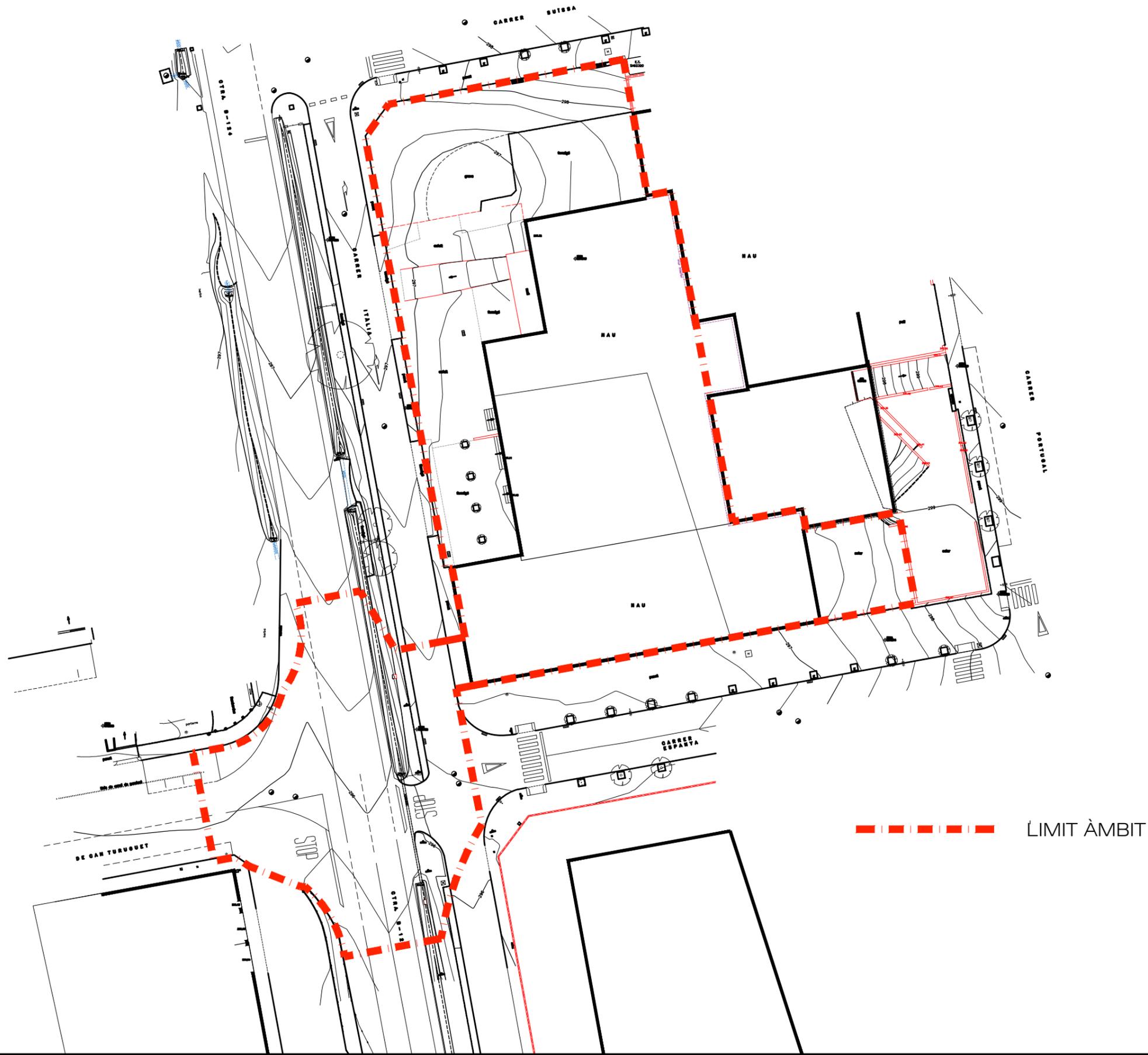
FECHA: ABRIL 2024

Nº DE PLANO

03

ESCALA:

1:



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL Nº 7 DEL POU M DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET
DE CASTELLAR DEL VALLES - FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5

NOM PLÀNOL

TOPOGRÀFIC

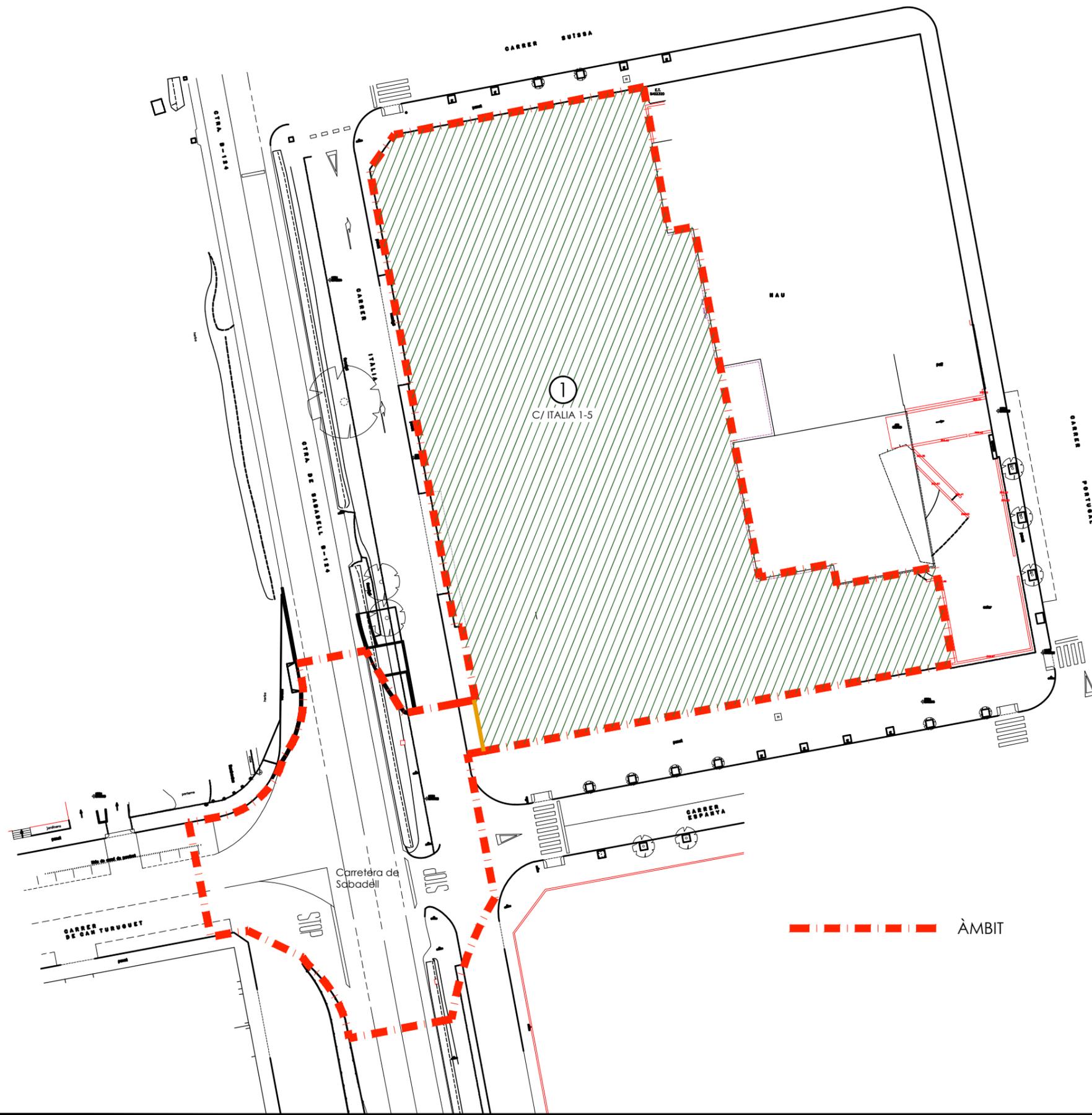
FECHA: ABRIL 2024

Nº DE PLANO

04

ESCALA:

1:600



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT FINQUES RESULTANTS			
PARCEL·LA		Propietari	Superficie
1	Propietat privada	TUEÑO, S.L.	3.910,00 m2
TOTAL SUPERFICIE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC			3.910,00 m2



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
 Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
 arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE
 JOSEP CASANOVA BRIVA

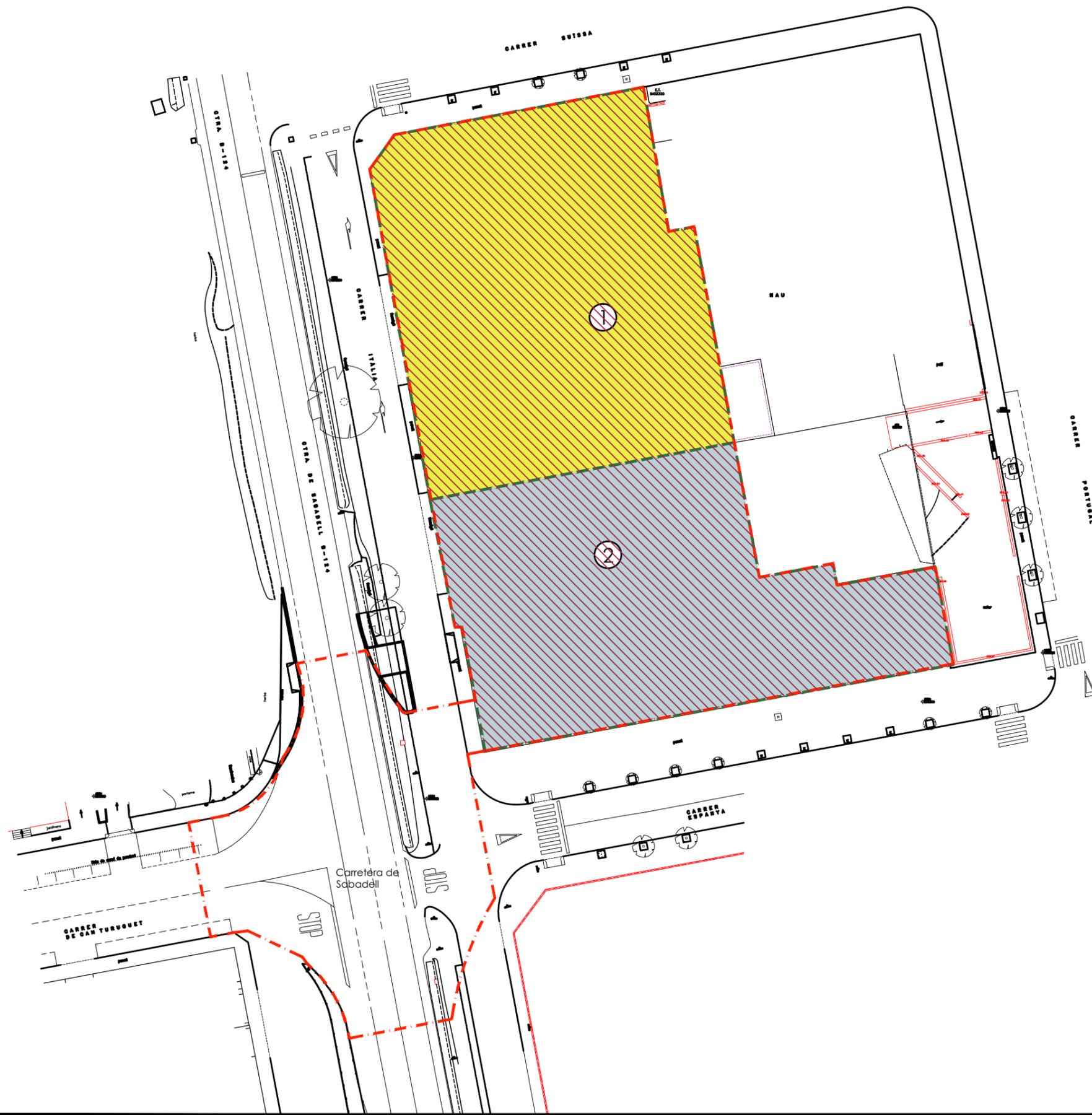
PROPIETARI
 TUEÑO, S.L.
 Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 7 DEL POU M DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET DE CASTELLAR DEL VALLES - FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5

NOM PLÀNOL
FINQUES RESULTANTS
 FECHA: ABRIL 2024

Nº DE PLANO
07
 ESCALA:
 1:600



- FINQUES INICIALS
 - LIMIT ÀMBIT
 - ① Superficie = 2.048,00 m²
FINCA ORIGINAL 1
PROPIETAT: TUEÑO, S.L.
 - ② Superficie = 1.862,00 m²
FINCA ORIGINAL 2
PROPIETAT: TUEÑO, S.L.
 - Superficie = 3.910,00 m²
FINCA RESULTANT
PROPIETAT: TUEÑO, S.L.
- TOTAL FINCA = 3.910,00 m²



ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Calle Espalter nº 16 1º 1ª Sitges 08870 (Barcelona)
arquitectura@kasamar.com, Tel. 93.894.29.16

L'ARQUITECTE

JOSEP CASANOVA BRIVA

PROPIETARI

TUEÑO, S.L.
Admin. VIETRALUNGA, S.L. (Luis Vilanova García)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL Nº 7 DEL POU M DINS DEL SECTOR CAN TURUGUET
DE CASTELLAR DEL VALLES - FINQUES DEL CARRER ITALIA Nº 1 i 5

NOM PLÀNOL

SUPERPOSICIÓ DE FINQUES

FECHA: ABRIL 2024

Nº DE PLANO

08

ESCALA:

1:600

ANNEX 1.- Certificat registre propietat

Número NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO. -----

= CESIÓN ONEROSA DE OPCIONES DE COMPRA =

En Valencia, a diecinueve de julio de dos mil veintiuno. -----

Ante mi, JOAQUÍN SAPENA DAVÓ, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio, -----

= COMPARECEN =

DON LUIS FERRI BURGUERA, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sueca -Valencia- (calle Pablo Neruda, 10.b.- Las Palmeras.- C.P. 46410) y con D.N.I. y N.I.F. número 52.732.285-R. -----

Y DON FERNANDO MOLINER NAVARRO, mayor de edad, economista, divorciado, vecino de Bétera -Valencia- (calle Cotoiu, número 21.- C.P. 46117) y con D.N.I. y N.I.F. número 24.309.339-H. -----

INTERVIENEN: -----

a) El primero como apoderado, en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"AGENT OF IDEAS, S.L."**, **UNIPERSONAL**, domiciliada en Sueca -Valencia- (calle Pablo Neruda, 10.b.- Las Palmeras.- C.P. 46410) y con C.I.F. número B98588965; constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "DISCOTECA QOQOA,

S.L.", mediante escritura autorizada por el Notario de Sueca, Don Enrique Farrés Reig, el día 22 de noviembre de 2013, número 1240 de su protocolo; cambiada su denominación y domicilio por los expresados y ampliado su objeto social y modificados parcialmente sus Estatutos mediante escritura autorizada por la Notario de Sueca Doña Aranzazu Muñoz Miralles, el día 25 de octubre de 2017, número 570 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 9720, libro 7002, folio 51, hoja V-157026, inscripción 2ª. -----

Tiene por objeto social, entre otras actividades, la compra, alquiler y explotación de toda clase de fincas rústicas o urbanas. -----

A los efectos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, manifiesta el compareciente que el código CNAE de la actividad principal de la sociedad que representa es el 4619. -----

Los datos identificativos de la sociedad que acaban de ser reseñados y que resultan de las copias autorizadas e inscritas presentadas, no han sufrido variación alguna al tiempo de este otorgamiento tal y como asevera su representante compareciente. -----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cuyo resultado consta en el acta autorizada por Don Jaime Cuesta López, Notario de Sueca, el día 6 de mayo de 2021, número 873 de protocolo, copia autorizada de la cual me exhibe, manifestando el compareciente no haberse modificado el contenido de la misma. Previamente he realizado consulta telemática a la base de datos de titularidad real de la plataforma Notarial SIGNO, comprobando que la titularidad real consignada en la citada acta es la que figura en dicha consulta. -----

Deriva la representación que ostenta en virtud de poder bastante, que dice tener vigente, otorgado a su favor por la Administradora Única de la Sociedad, Doña Patricia Carboneras Carbó, mediante escritura autorizada por Don Jaime Cuesta López, Notario de Sueca, el día 28 de octubre de 2020, número 1000 de protocolo, copia autorizada del cual me exhibe, y de la misma constan a su favor transcritas y conferidas,

facultades para otorgar esta cesión onerosa de opciones de compra, por lo que yo, el Notario, considero, a mi juicio, que el apoderado tiene facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura con los pactos y condiciones que acto seguido se otorgan.

Don Luis Ferri Burguera, en la representación que ostenta de la Compañía Mercantil "AGENT OF IDEAS, S.L.", UNIPERSONAL, manifiesta que las opciones de compra objeto de esta escritura no tienen, a efectos de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, la consideración de activo esencial. -----

b) Y el segundo como persona física representante de la Administradora Solidaria, "BURELA INVERSIONES, SOCIEDAD ANONIMA" (domiciliada en Bétera -Valencia- calle Cotoliu, 21, C.P. 46117, con C.I.F. número A98872005, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 10203, folio 125, hoja V-173531, inscripción 1ª), en nombre y representación de la Compañía Mercantil **"TUEÑO, S.L."**, domiciliada en Valencia (avenida Marqués de Sotelo, número 13, piso 6º, puerta 17ª.- C.P. 46002) y con C.I.F. número B-

98172380; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Joaquín Sapena Davó, el día 31 de julio de 2009, número 1224 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 9.075, Libro 6.359, folio 43 de la Sección 8ª, hoja V-135.251, inscripción 1ª. -----

Mediante escritura autorizada por Don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, el día 13 de febrero de 2015, número 189 protocolo, se cambió el domicilio por el antes reseñado. -----

La sociedad tiene por objeto: -----

1) La prestación de servicios de asesoramiento técnico financiero, contable, comercial, fiscal, jurídico, así como servicios de gestión en relación con el desarrollo y ejecución de las estrategias generales y políticas empresariales de las entidades participadas, la definición de su política financiera, contable y de inversiones, apoyo financiero a sus entidades participadas. -----

2) La compraventa, suscripción, administración y adquisición derivativa de valores y participaciones

sociales por cuenta propia. -----

3) La promoción inmobiliaria, el arrendamiento y la explotación de inmuebles y terrenos de naturaleza urbana, excluido el arrendamiento financiero. -----

Los datos identificativos de la sociedad que acaban de ser reseñados y que resultan de las copias autorizadas e inscritas presentadas, no han sufrido variación alguna al tiempo de este otorgamiento, tal y como asevera su representante compareciente. -----

A los efectos de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, manifiesta el compareciente que el código CNAE de la actividad principal de la sociedad que representa es el 6820. -----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cuyo resultado consta en el acta autorizada por Don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, el día 28 de octubre de 2020, número 1253 de protocolo, copia autorizada de la cual me exhibe, manifestando el compareciente no se haberse

modificado el contenido de la misma. Previamente he realizado consulta telemática a la base de datos de titularidad real de la plataforma Notarial SIGNO, comprobando que la titularidad real consignada en la citada acta es la que figura en dicha consulta. -----

Su legitimación para este acto resulta: -----

1) De su nombramiento y designación por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de fecha 28 de octubre de 2020, habiendo aceptado sus cargos por tiempo indefinido, elevado a público en escritura autorizada por Don Joaquín Sapena Davó, Notario de Valencia, el día 28 de octubre de 2020, número 1252 de protocolo, copia autorizada e inscrita de la cual me exhibe, que causó la inscripción 3ª en la hoja abierta a la sociedad. -----

2) Y del acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, adoptado el día **12 de julio de 2021**, por el que se encuentra especialmente facultado para este acto, según así resulta de la certificación librada por el compareciente en el ejercicio de su referido cargo, cuya firma considero legítima por reconocer en mi presencia ser la suya; certi-

ficación que, extendida en dos folios de papel común,
me entrega y protocolizo uniéndola a esta matriz
(UNIDO-I). -----

Y en virtud de todo ello constan a su favor
conferidas facultades para otorgar esta cesión onerosa
de opciones de compra, por lo que yo, el Notario,
considero, a mi juicio, que tiene facultades suficien-
tes para el otorgamiento de la presente escritura con
los pactos y condiciones que se otorgan. -----

Don Fernando Moliner Navarro, en la representa-
ción que ostenta de la Compañía Mercantil "TUEÑO,
S.L.", manifiesta que las opciones de compra objeto de
esta escritura no tienen, a efectos de lo dispuesto en
el apartado f) del artículo 160 de la Ley de Socieda-
des de Capital, la consideración de activo esencial, y
me asegura la vigencia de su cargo en la sociedad así
como la de las facultades en cuya virtud actúa. -----

Les juzgo, tal y como intervienen, con capaci-
dad suficiente para esta escritura de **CESIÓN ONEROSA**
DE OPCIONES DE COMPRA, y, -----

----- **= EXPONEN =** -----

A.- OPCIONES DE COMPRA QUE SON OBJETO DE ESTA

CESIÓN.- -----

La Compañía Mercantil "**AGENT OF IDEAS, S.L.**",
UNIPERSONAL, es titular de sendos derechos de opción
de compra sobre las siguientes fincas: -----

1ª.- URBANA.- ENTIDAD NÚMERO DOS.- TRECE. FINCA
en el plano de adjudicación de parcelas resultantes
del Polígono Uno del Plan Parcial Pla de la Bruguera,
del término municipal de CASTELLAR DEL VALLÉS, de
forma irregular, con acceso por la CALLE ITALIA,
NÚMERO CINCO. De superficie mil novecientos doce me-
tros y cincuenta y dos decímetros cuadrados (1.912,52
m²). Linda: por el frente, con la calle Italia; por la
derecha, parte con la finca número cincuenta y ocho,
que se adjudica al Institut Català del Sol, y parte
con la finca número catorce adjudicada a la Concepción
Casals Serracant; y por el fondo, con finca sita en la
calle Portugal, número seis. Tiene la calificación
urbanística de industria media aislada. -----

Cuota.- 68,50 por ciento. -----

TÍTULO.- El de opción de compra convenido con
Doña Rosa Blasi Pujol, Don Jordi Manyosa Bonamic, Don
Ramón Blasi Pujol, Don Jordi Blasi Pujol, Doña Nuria

Blasi Pujol, Don Santiago Sabatés Mallorques, Don Albert Blasi Pujol y Doña Inmaculada Gambús Forrellad, mediante escritura autorizada por Don Jesús Cembrano Zaldivar, Notario de Sabadell, el día 4 de febrero de 2021, número 268 de protocolo. -----

En dicha escritura, cuyo íntegro contenido conoce la parte cesionaria, se pactó lo siguiente: -----

- La opción de compra tendrá un plazo de duración que terminará el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. -----

- Como prima de la opción la cantidad de **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)**, más el IVA correspondiente, satisfecho el mismo día de la escritura de opción de compra. -----

- Para el caso de ejercitarse la opción de compra en el plazo convenido, el precio de la compraventa ascenderá a **SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00 €)**, de los que **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)** más IVA han sido satisfechos y el resto de **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000,00 €)** más el IVA correspondiente, serán satisfechos al tiempo del otorgamiento de la escritura de compraventa. -----

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de **SABADELL CUATRO**, al tomo 3917, libro 444, folio 222, **finca 18519**, inscripción 3ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 3867203DG2036N0001EI. ---

2ª.- URBANA.- ENTIDAD NÚMERO CATORCE - EDIFICIO INDUSTRIAL destinado a almacén, situado en la CALLE ITALIA NÚMERO UNO, del término municipal de CASTELLAR DEL VALLÉS. Consta de planta baja, con una superficie construida de ochocientos once metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados (811,56 m²); planta piso, con una superficie construida de ciento veinticinco metros y ochenta y siete decímetros cuadrados (125,87 m²), y un cubierto con una superficie construida de sesenta y dos metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados (62,48 m²). Todo ello sobre un solar de superficie dos mil ciento siete metros y sesenta decímetros cuadrados (2.107,60 m²), siendo la total superficie de ocupación del edificio sobre la parcela de ochocientos setenta y cuatro metros y cuatro decímetros cuadrados (874,04 m²), estando destinada la restante superficie a patio. Linda: por Norte, parte con la calle Suïsa y parte con la sociedad RAÓ

PATRIMONIAL, S.L.; por el Este, finca de la nombrada sociedad; por el Sur, con finca número trece propiedad de la Sociedad PIACERE, S.L.; y por el Oeste, con calle Italia. -----

Cuota.- 68,50 por ciento. -----

TÍTULO.- El de opción de compra convenido con Don José Tatché Casals, Don Juan Tatché Casals, Don Eulalia Tatché Casals y Doña Maria Assumpció Tatché Casals, mediante escritura autorizada por Don Jesús Cembrano Zaldivar, Notario de Sabadell, el día 4 de febrero de 2021, número 267 de protocolo. -----

En dicha escritura, cuyo íntegro contenido conoce la parte cesionaria, se pactó lo siguiente: -----

- La opción de compra tendrá un plazo de duración que terminará el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. -----

- Como prima de la opción la cantidad de **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)**, más el IVA correspondiente, satisfecho el mismo día de la escritura de opción de compra. -----

- Para el caso de ejercitarse la opción de compra en el plazo convenido, el precio de la compraventa

ascenderá a **SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00 €)**, de los que **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)** más IVA han sido satisfechos y el resto de **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000,00 €)** más el IVA correspondiente, serán satisfechos al tiempo del otorgamiento de la escritura de compraventa. -----

INSCRIPCIÓN.- En el Registro de la Propiedad de **SABADELL CUATRO**, al tomo 3142, libro 257, folio 148, **finca 12476**, inscripción 5ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 3867201DG2036N0001II. ---

B.- REFERENCIAS CATASTRALES.- -----

De las certificaciones telemáticas catastrales descriptivas y gráficas de bienes inmuebles de naturaleza urbana obtenidas notarialmente de la Sede Electrónica del Catastro, junto con sus coordenadas georreferenciadas, extendido todo ello en cuatro folios de papel común, que protocolizo uniéndolos a esta matriz (**UNIDO-II**), resultan los datos catastrales identificativos consignados tras la descripción de cada inmueble. -----

C.- ARRENDAMIENTOS.- -----

Las dos fincas se encuentran libre de cargas y

gravámenes, y están siendo ocupadas en precario por la entidad CASTELLAR RACO S.L., quien anteriormente las venía poseyendo en concepto de arrendatario, cuyo arrendamiento ha quedado resuelto mediante documento suscrito en fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, debiendo abandonar la referida precarista los inmuebles cuando sea requerida para ello, aunque no antes del próximo día 31 de diciembre de 2021. -----

D.- CARGAS.- -----

Asevera que las opciones de compra objeto de cesión por esta escritura están libre de ellas y de gravámenes. -----

En cuanto a las fincas sobre las que la opción recae, de la información registral resulta que están gravadas con ciertas servidumbres por razón de procedencia, afecciones fiscales y además el municipio donde radican las fincas se halla definido por el Anexo de la Ley 4/2006, de 23 de diciembre, de Medidas de Protección del Derecho a la Vivienda, como área de demanda residencial fuerte y acreditada. Y además, por razón de la declaración de obra nueva de la inscripción 3ª, la finca 12476 se halla sujeta a los efectos

derivados de la notificación realizada por el Ayuntamiento de Castellar del Vallés, de conformidad al apartado C, del número 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio, habiendo sido notificada al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, de conformidad a lo que establece el párrafo segundo del artículo 51 de dicho Texto Refundido. -----

E.- INFORMACIÓN REGISTRAL.- -----

La descripción de las fincas sobre las que recae la objeto de esta escritura, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada, resulta de las manifestaciones de la sociedad cedente, de los títulos de opción que invoca y de las notas simples informativas obtenidas por el infrascrito del Registro de la Propiedad con fecha **13 de julio de 2021**, que figuran extendidas en el anverso de nueve folios de papel común que protocolizo uniéndolos a esta matriz **(UNIDO-III)**. -----

Por imposibilidad técnica de utilizar el medio telemático para el conocimiento de la titularidad y

cargas de las fincas objeto de esta escritura, advier-
to a los comparecientes de la posible existencia de la
discordancia entre la información registral obtenida y
los Libros del Registro de la Propiedad al no poderse
acceder a estos en el presente momento. -----

F.- CESIÓN DE LA OPCIÓN.- -----

En las dos escrituras invocadas como títulos de
la opción por la Compañía Mercantil **"AGENT OF IDEAS,
S.L.", UNIPERSONAL** se reconoció a la citada mercantil
la cesión de la opción en los siguientes términos: ----

"La optante podrá ceder la presente opción de
compra a tercero notificándolo (con todos los datos
identificativos de dicho tercero) previamente a la
parte concedente, quedando dicho tercero, en este
caso, automáticamente subrogado en la posición de la
parte optante dimanante del presente y, por tanto, en
sus derechos y obligaciones." -----

G.- Expuesto cuanto antecede, los comparecien-
tes, según intervienen, habiendo notificado la cedente
la cesión a los concedentes de la opción, -----

----- **= OTORGAN =** -----

I.- CESIÓN ONEROSA DE OPCIONES DE COMPRA. -----

DON LUIS FERRI BURGUERA, en la representación que ostenta de la Compañía Mercantil **"AGENT OF IDEAS, S.L.", UNIPERSONAL**, cede y transmite los derechos de opción de compra de las que es titular sobre las fincas descritas en el expositivo A.- de esta escritura a la Compañía Mercantil **"TUEÑO, S.L."**, quien las adquiere por medio de su representante DON FERNANDO MOLINER NAVARRO. -----

En virtud de esta cesión, **"TUEÑO, S.L."** adquiere la condición de optante en cada uno de las dos opciones que por esta escritura se ceden, sin novación, subrogándose en la posición contractual que **"AGENT OF IDEAS, S.L.", UNIPERSONAL** ocupaba, en virtud de los contratos de opción reseñados en el expositivo A.- cuyo integro contenido conoce y, en consecuencia, la cesionaria se subroga en todos los derechos y obligaciones derivados de los indicados contratos de opción. -----

II.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- -----

El precio de esta cesión asciende a la cantidad total de **CIENTO VEINTE MIL EUROS (120.000,00 €)**, esto es, **SESENTA MIL EUROS (60.000,00 €)** por cada opción,

que junto con el I.V.A. que luego se reitera recibido asciende a **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS (145.200,00 €)**, que la parte cedente confiesa recibir de la parte cesionaria en este acto por medio de un cheque bancario nominativo por dicho importe, que me exhiben y del que deduzco testimonio en un folio de papel exclusivo notarial, serie y número FV 8947526, que protocolizo uniéndolo a esta matriz (**UNIDO-IV**) y por cuyo importe se otorga carta de pago salvo el buen fin del cheque referido. -----

Manifiesta la parte cesionaria que el cheque bancario testimoniado, donde resulta su numeración Serie AA N° 8654711-1T, ha sido cargado en su cuenta abierta en la entidad emisora del mismo, Bankinter, número ES61 0128 1950 1301 0000 1685. -----

III.- GASTOS E IMPUESTOS.- -----

Todos los gastos, arbitrios e impuestos que se ocasionen como consecuencia de esta compraventa serán satisfechos por las partes con arreglo a Ley. -----

IV.- I.V.A.- -----

La cesión de las opciones objeto esta escritura se encuentra sujeta y no exenta de IVA, por lo que el

importe que en concepto de precio por tal cesión resulte, se incrementa con el IVA aplicable al tipo impositivo hoy vigente del 21%, con una cuota impositiva por importe de **VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS EUROS (25.200,00 €)**, que reitera recibido, devengándose dicho impuesto en este acto y siendo la cuota impositiva repercutida por la cedente, mediante la emisión, firma y entrega a la cesionaria de la correspondiente factura completa. -----

V.- INSCRIPCIÓN PARCIAL Y PRESENTACIÓN

TELEMÁTICA.- -----

1.- Los comparecientes, tal y como intervienen, aceptan la inscripción parcial de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. -----

2.- La parte cesionaria solicita de mi, el Notario, la presentación telemática de copia autorizada electrónica de esta escritura en el Registro de la Propiedad en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001 y, para al supuesto de imposibilidad técnica por parte del Registro de dar cumplimiento a dicha norma, solicita remita por telefax al mismo Registro, testimonio en relación de esta

escritura para su presentación en el Libro Diario. ----

Yo, el Notario, haré constar la confirmación de la recepción y la decisión del Registrador de practicar el asiento de presentación, a través de sendas diligencias que quedarán extendidas en un folio de papel exclusivo notarial que dejo unido a esta matriz, serie y número FV 8947525. -----

----- **= AUTORIZACIÓN =** -----

Leo esta escritura a los comparecientes, a quienes identifico por sus documentos de identidad reseñados, renuncian a su derecho a leerla, del que les advierto, consienten en su contenido y firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento de esta escritura se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los comparecientes. -----

En cumplimiento de la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en esta escritura. La finalidad del tratamiento es la de ejercer

las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. -----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario autorizante, impidiendo su actuación en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al autorizante. Los intervinientes podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. -----

Les hago las reservas y advertencias legales,

especialmente las fiscales, la afección de los bienes, las que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones; y la obligación, en el plazo de un mes, de autoliquidar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

Y doy fe de toda ella quedando extendida en once folios de papel exclusivo notarial, serie FV y números 8947527, 8947528, 8947529, 8947530, 8947531, 8947532, 8947533, 8947534, 8947535, 8947536 y el del presente. -----

Están las firmas de los comparecientes = Signado.- J. Sapena Davó = Rubricados y sellado. -----

DILIGENCIA DE PRESENTACION TELEMATICA. La extiendo yo, el Notario, para hacer constar que el día de su autorización he expedido y remitido copia electrónica de esta escritura al Registro de la Propiedad competente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la ley 24/2001. DOY FE.= Signado.= J. Sapena Davó.= Rubricados y sellado. -----

DILIGENCIA DE ACUSE DE RECIBO DIGITAL.- La extiendo yo, el Notario, para hacer constar que en el

UNIDO-I

CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD "TUEÑO, S.L."

Don Fernando Moliner Navarro, en su calidad de personas física que representa en el ejercicio del cargo a Burela Inversiones S.A., Administradora Solidaria de la sociedad "TUEÑO, S.L.", con domicilio social en Valencia, Avda. Marqués de Sotelo, 13, piso 6º puerta 17ª, con C.I.F. número B-98.172.380,

CERTIFICO

Que en el Libro de Actas de la sociedad figura la de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, celebrada el día 12 de julio de 2021, de la cual, literalmente en cuanto a los acuerdos adoptados que interesan a efectos de la presente certificación, y en extracto respecto al resto, con arreglo al Art. 112 del Reglamento del Registro Mercantil, se hacen constar los particulares siguientes:

- La Junta se celebró en Valencia, en el domicilio social de la sociedad, sito en Avda. Marqués de Sotelo, 13, piso 6º puerta 17ª, el día 12 de julio de 2021.

- La reunión tuvo lugar con la concurrencia y firma en el Acta, en la lista de asistentes, de todos los socios presentes o debidamente representados, titulares de la totalidad de las participaciones sociales en que se halla dividido el capital social, quienes aceptaron por unanimidad su celebración con carácter de Junta Universal.

- El siguiente orden del día, en lo que afecta al objeto de la presente certificación, fue expresa y unánimemente aceptado por todos los socios.

Primero.- Autorizar expresamente al Órgano de Administración de la sociedad para que proceda a la adquisición de dos parcelas en Castellar del Vallés.

Segundo.-

Tercero.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos.

Cuarto.- Redacción, lectura y aprobación, si procede, del Acta de esta Junta.

- Fueron designados Presidente y Secretario, con arreglo a los Estatutos y a la voluntad de la Junta.

- Sin existir debate sobre los puntos aceptados como orden del día y sin que se solicitara constancia expresa de ninguna intervención, se adoptaron por unanimidad, los ACUERDOS que se transcriben parcial y literalmente a continuación, que se votaron por separado:

Acuerdo.- Autorizar expresamente al Órgano de Administración de la sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 160, apartado f), de la vigente Ley de Sociedades de Capital, para que proceda a la adquisición de dos parcelas en Castellar del Vallés.

Tras informar los Administradores Solidarios de la compañía, de la posibilidad de inversión en un solar sito en Castellar del Vallés, Tarragona, fincas 18.519 y 12.476 del Registro de la Propiedad nº 4 de Sabadell, referencias catastrales nº 3867203DG2036N0001EI y 3867201DG2036N0001II, por un importe de 600.000 Euros más IVA cada una de ellas, para lo cual, y con carácter previo a la compraventa, se adquiriría un derecho de opción de compra sobre las mismas, por el importe de un 10% de su valor de compra, es decir, por un importe de 60.000 Euros más IVA cada una de ellas, la Junta General acuerda por unanimidad autorizar la adquisición de las indicadas parcelas, en las condiciones mencionadas, y demás condiciones que discrecionalmente decida el órgano de administración de la sociedad.

Acuerdo.- Delegación de facultades para la ejecución de los acuerdos.

Facultar a cualquiera de los Administradores Solidarios para que comparezcan ante Notario y otorguen la correspondiente escritura de elevación a público de los anteriores acuerdos, suscriba cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios, incluyendo escrituras de subsanación y rectificación de errores, a fin de dar efectividad plena a las mismas y realice cuantas gestiones sean precisas y necesarias para su inscripción en el Registro Mercantil y ello aunque pudieran incurrir en autocontratación o conflicto de intereses.

El acta de la Junta fue redactada al finalizar la reunión, leída por el Secretario, aprobada por unanimidad por los asistentes y firmada por el Secretario con el Vº Bº del Presidente de la Junta.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación en Valencia, el mismo día de celebración de la Junta.

EL ADMINISTRADOR SOLIDARIO



Fdo.: Don Fernando Moliner Navarro
Persona Física Representante de
"BURELA INVERSIONES, S.A."

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

UNIDO-II

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3867203DG2036N0001E1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ITALIA 5 08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: Urbano
 Uso principal: Industrial
 Superficie construida: 1.676 m2 Año construcción: 1959

Valor catastral [2021]: 410.412,53 €
 Valor catastral suelo: 273.551,21 €
 Valor catastral construcción: 136.861,32 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PIACERE SL	B58504523	100,00% de propiedad	CL ANGEL GUIMERA 2 08201 SABADELL [BARCELONA]

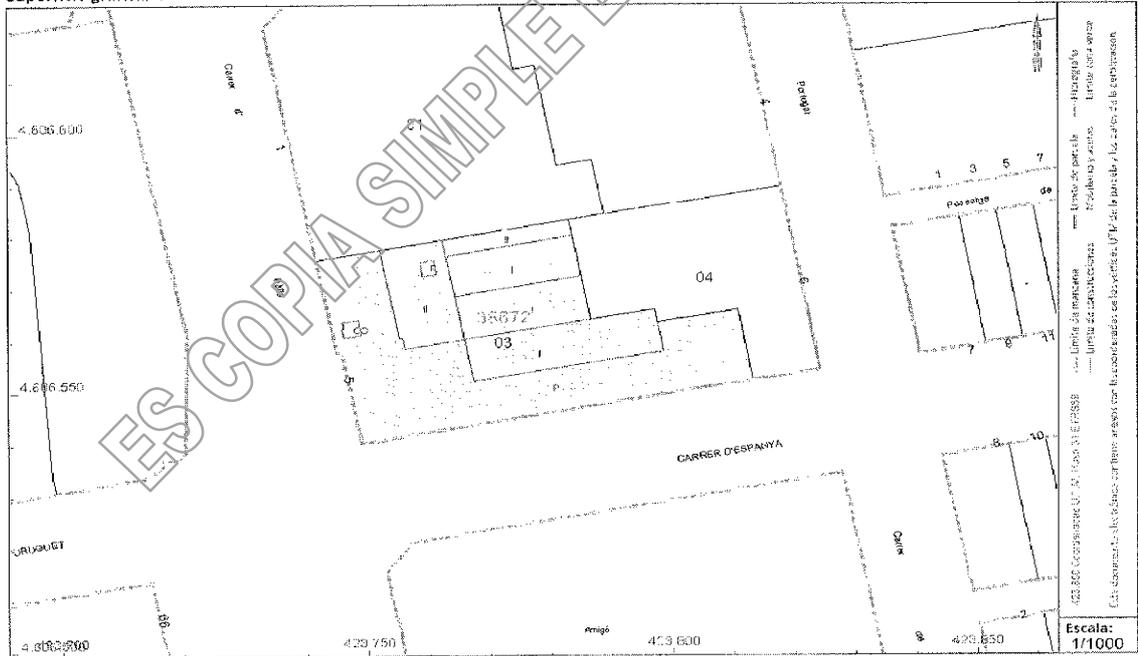
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/B/J/01	INDUSTRIAL	1.514	1/01/01	INDUSTRIAL	162

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.862 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
 Solicitante: NOTARIA 96 DE VALENCIA [Valencia]
 Finalidad: ESCRITURA
 Fecha de emisión: 12/07/2021

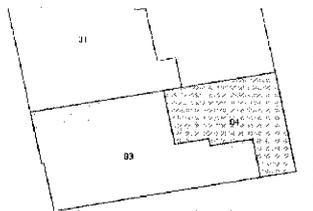
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: B29BA7K0Y79DZGPF (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/07/2021



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

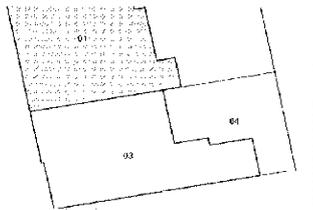
Referencia catastral: 3867203DG2036N0001E1

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3867204DG2036N0001S1
Localización: CL PORTUGAL 8
 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social **NIF** **Domicilio fiscal**
 DIVARIAN PROPIEDAD SA A81036601 CL SERRANO 28 PI:08
 28004 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 3867201DG2036N0001I1
Localización: CL ITALIA 1
 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social **NIF** **Domicilio fiscal**
 TATCHE CASALS MARIA ASSUMPCIO 39008941E CL SOTET 13 CASTELLAR DEL
 VALLES
 08211 CASTELLAR DEL VALLES
 [BARCELONA]

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3867203DG2036N0001F1

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: BZ9BA7K0YT9DZGPF

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 31 [EPSG:25831]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	423812.82	4606552.18									
2	423799.67	4606549.72									
3	423748.79	4606540.08									
4	423745.57	4606557.07									
5	423744.83	4606556.92									
6	423741.43	4606574.88									
7	423741.34	4606575.37									
8	423751.73	4606577.32									
9	423761.91	4606579.23									
10	423782.68	4606583.13									
11	423783.66	4606578.13									
12	423786.25	4606563.99									
13	423796.70	4606565.91									
14	423797.16	4606563.42									
15	423810.36	4606565.82									
16	423812.82	4606552.18									

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3867201DG2036N000111

2

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ITALIA 1 08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Clase: Urbano
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.000 m² **Año construcción:** 1959

Valor catastral [2021]: 412.113,38 €
Valor catastral suelo: 331.578,95 €
Valor catastral construcción: 80.534,43 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
TATCHE CASALS MARIA ASSUMPCIO	39006941E	25,00% de propiedad	CL SOTET 13 CASTELLAR DEL VALLES 08211 CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]
TATCHE CASALS JOSE	38998269K	25,00% de propiedad	CL FORN DEL 23 08208 SABADELL [BARCELONA]
TATCHE CASALS EULALIA	39013540C	25,00% de propiedad	CL S CUGAT DE 10 08201 SABADELL [BARCELONA]

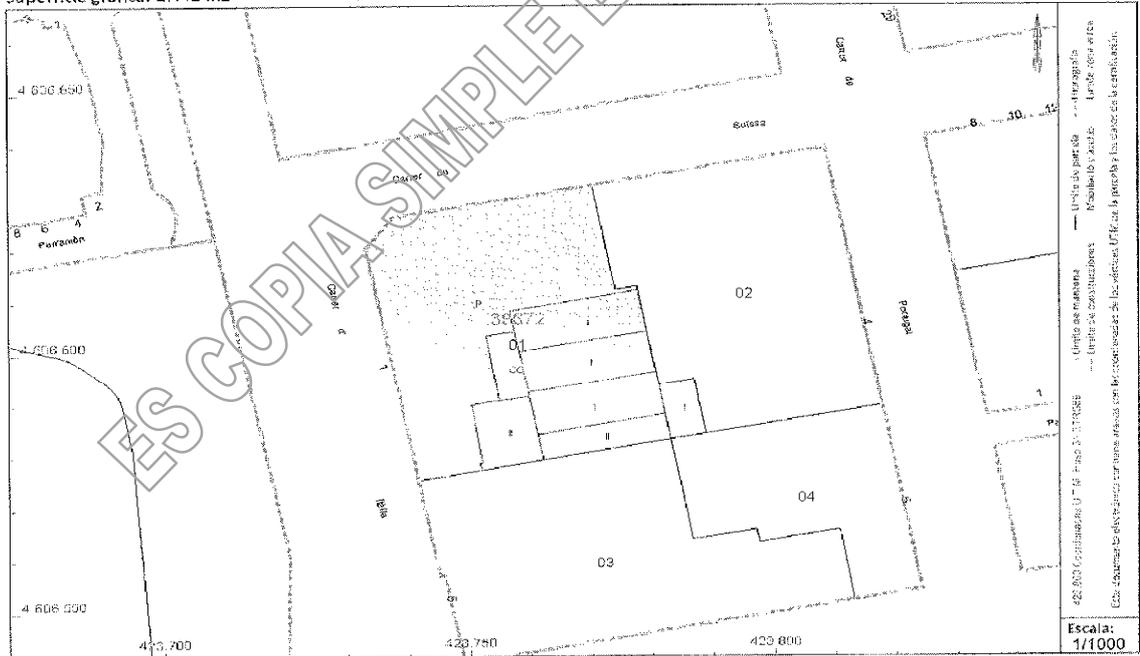
Continúa en páginas siguientes

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/00/01	INDUSTRIAL	812	/01/01	INDUSTRIAL	126
/00/02	ALMACEN	62			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.112 m² Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 96 DE VALENCIA [Valencia]
Finalidad: ESCRITURA
Fecha de emisión: 12/07/2021





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3867201DG2036N000111

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Titularidad (Continuación)

Apellidos Nombre / Razón social

TATCHE CASALS JUAN

NIF/NIE

39022507V

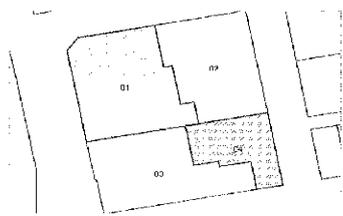
Derecho

25,00% de
propiedad

Domicilio fiscal

CL SANT CUGAT DE 05[B]
08201 SABADELL [BARCELONA]

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3867204DG2036N0001S1

Localización: CL PORTUGAL 6
CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

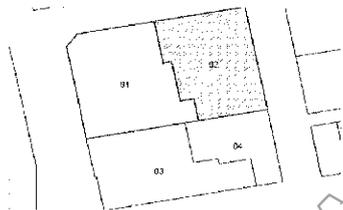
DIVARIAN PROPIEDAD SA

NIF

A81 036501

Domicilio fiscal

CL SERRANO 26 PI:06
28001 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 3867202DG2036N-----

Localización: CL PORTUGAL 4
CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

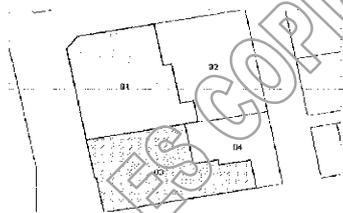
Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

NIF

Domicilio fiscal



Referencia catastral: 3867203DG2036N0001E1

Localización: CL ITALIA 5
CASTELLAR DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

PIACERE SL

NIF

B58504623

Domicilio fiscal

CL ANGEL GUIMERA 2
08201 SABADELL [BARCELONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JAATZG6KKW147K8 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/07/2021



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3867201DG2036N0001II

Documento anexo a la certificación catastral de CSV: J3A72C6KKWJ147K8

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LOS VERTICES DE LA PARCELA CATASTRAL

Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U.T.M. huso 31 [EPSG:25831]

Las coordenadas georreferenciadas de las parcelas catastrales se calculan a partir de su representación sobre la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General de Catastro, y heredan su precisión métrica.

Listado de coordenadas

Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y	Nº	X	Y
1	423788.45	4606584.21									
2	423782.68	4606583.13									
3	423761.91	4606579.23									
4	423751.73	4606577.32									
5	423741.34	4606575.37									
6	423741.24	4606575.85									
7	423735.45	4606506.51									
8	423732.87	4606620.13									
9	423736.76	4606625.34									
10	423737.43	4606626.24									
11	423769.87	4606632.32									
12	423771.35	4606624.46									
13	423773.66	4606612.14									
14	423777.13	4606612.79									
15	423780.71	4606593.70									
16	423786.46	4606594.78									
17	423786.62	4606593.94									
18	423788.45	4606584.21									

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

UNIDO-III

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA N° 1632

ART. 175-1 R.N.

Fecha de Petición: 08/07/2021

Fecha de Despacho: 13/07/2021 8:20:45

Fecha de Emisión: 13/07/2021

Petición n° 1040 del Notario de , Notaria Sapena Davo.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES N°: 18519

IDUFIR: 08125000515575

URBANA; DOS. TRECE. FINCA en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del polígono uno del Plan Parcial Pla de la Bruguera, del término municipal de Castellar del Vallès, de figura irregular, con acceso por la calle Italia, número cinco. De superficie **MIL NOVECIENTOS DOCE METROS CINCUENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS**. LINDA: por el frente con calle Italia; por la derecha, parte con la finca número cincuenta y ocho, que se adjudicada al Institut Català del Sòl, y parte con la finca número catorce adjudicada a Concepción Casals Serracant; y por el fondo con finca sita en la calle Portugal número seis. Tiene la calificación urbanística de industria media aislada. **Cuota: 68,50 por ciento**. Referencia catastral: 3867203DG2036N0001E1. Esta finca no consta coordinada con el Catastro.

NOMBRE TITULAR	TITULARIDADES			
	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO ALTA
BLASI PUJOL, ROSA 23,020000% (1151/5000) del pleno dominio con carácter privativo por título de disolución societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916. Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008	39019661T	3917	444	222 2
BLASI PUJOL, ALBERTO 4,680000% (117/2500) del pleno dominio con carácter privativo por título de disolución societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916. Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008	39022321S	3917	444	222 2
BLASI PUJOL, RAMON 23,820000% (1191/5000) del pleno dominio, con carácter privativo, por título de disolución societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916. Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008	39036296Y	3917	444	222 2
BLASI PUJOL, NURIA 23,020000% (1151/5000) del pleno dominio con carácter privativo por título de disolución societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916. Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008	39043073K	3917	444	222 2
BLASI PUJOL, JORDI 23,820000% (1191/5000) del pleno dominio con carácter privativo por título de disolución societat. Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de	33887991K	3917	444	222 2

protocolo 1916.

Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008

MANYOSA I BONAMICH, JORDI 39.010.107-Z 3917 444 222 2

0,800000% (1/125) del pleno dominio con carácter privativo por título de disolución societaria.

Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916.

Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008

SABATES MALLORQUES, SANTIAGO 39.044.106-L 3917 444 222 2

0,800000% (1/125) del pleno dominio con carácter privativo por título de disolución societaria.

Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916.

Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008

GAMBUS FORRELAD, INMACULADA 39.027.444-D 3917 444 222 2

0,040000% (1/2500) del pleno dominio con carácter privativo por título de disolución societaria.

Formalizada en escritura con fecha 21/06/07, autorizada en SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, nº de protocolo 1916.

Inscripción: 2ª Tomo: 3.917 Libro: 444 Folio: 222 Fecha: 17/06/2008

CARGAS

(Carga de PROCEDENCIA por OTROS)

- **SERVITUT** de pas de corrent elèctrica per a la instal·lació de les finques de conducció d'electricitat així com a les derivacions en baixa tensió en que partint de la finca registral número 3678 de Castellar del Vallés, que serà predi dominant, han d'utilitzar-se per al subministre als abonats de la "Compañía de Fluído Eléctrico Sociedad Anónima", segons la inscripció 1a de la finca registral número 618, que serà predi servent.

(Carga de PROCEDENCIA por OTROS)

- **SERVITUT AEREA DE PAS** de conducció de fluit elèctric a favor de la finca registral número 6836 bis, predi dominant, i sobre la finca registral número 6835, predi servent, segons la inscripció 1a de dita registral 6836, de data vint-i-tres de juliol de mil nou-cents vuitanta.

- opción de compra

- **Derecho de opción de compra a favor de la sociedad AGENT OF IDEAS SOCIEDAD LIMITADA**, sobre la finca de este número, como cuerpo cierto y conocido de la optante, que se transmitirá, si se ejerce dicha opción por la optante, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios, así como al corriente de pago de todo tipo de impuestos, contribuciones, gastos y arbitrios. La presente opción de compra tendrá un **plazo de duración** que terminará el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. Se considerará ejercitado el presente derecho de opción de compra mediante la notificación fehaciente a los concedentes del ejercicio de la misma, dentro del plazo convenido, obligándose en este caso, la optante, a satisfacer el precio pactado para la compraventa de la referida finca a los concedentes mediante la correspondiente escritura pública de compraventa que se otorgará dentro del plazo concedido para el ejercicio de la opción de compra y que finalizará por todo el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. El mero ejercicio del derecho de opción no será suficiente para considerar producida la transmisión de la finca, por cuanto las partes estipulan de forma expresa que la compraventa únicamente quedará perfeccionada y consumada en el momento del otorgamiento de la escritura pública junto con el pago íntegro del precio estipulado en este contrato y del IVA devengado. Transcurrido este plazo sin que la optante haya satisfecho el precio pactado junto con el IVA a los concedentes mediante la correspondiente escritura de compraventa, el derecho de opción de compra quedará automáticamente extinguido, haciendo suyas los concedentes las cantidades recibidas como prima de la opción que se concede por mediación del presente, según se pacta en la siguiente estipulación Tercera. **TERCERA.-** Se pacta como prima de la presente opción, la cantidad de **SESENTA MIL EUROS (60.000)** más el IVA correspondiente, que son satisfechos en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, a las partes concedentes, mediante cheque bancario nominativo, fotocopia del cual se incorpora la escritura que se registra; El importe de la prima satisfecha, se considerará a cuenta del precio convenido para la compraventa, en el supuesto de ejercicio de la presente opción. En el supuesto de que no se ejercitase la opción de compra que se conviene o, una vez ejercida la misma, no se escritura y pague el precio a la parte concedente en el plazo y en los términos pactados en la anterior

estipulación, la prima quedará en beneficio de la parte concedente, sin derecho de la optante a reclamar su devolución, ni cantidad alguna. **CUARTA.-** Para el caso que la optante ejercitase la presente opción la compraventa se formalizará, en el plazo pactado en la anterior estipulación Segunda y con arreglo a las siguientes condiciones: 1ª.- El precio de la compraventa ascenderá al importe total de **SEISCIENTOS MIL EUROS (€ 600.000)** más el IVA correspondiente, que será pagado por la compradora a la vendedora de la siguiente forma: - **SESENTA MIL EUROS (60.000)** más el IVA que se han satisfecho como prima en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, y que se considerarán entregados a cuenta del precio; y El resto, es decir, **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000)** más el IVA, simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, igualmente mediante cheque bancario emitido a favor de BLASI PUJOL C.B., que entregará a la optante la correspondiente factura. El precio pactado y la escritura deberá otorgarse obligatoriamente dentro del plazo de ejercicio de la opción, quedando automáticamente sin efecto en caso contrario, con los efectos indicados en la anterior estipulación Tercera. **A efectos de las notificaciones** perceptivas el domicilio fijado, es el de Sabadell, calle Angel Guimerà número dos, quinto. Resulta de la escritura autorizada por el Notario de SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, el cuatro de Febrero del año dos mil veintiuno, protocolo número 2687/2.021, subsanada mediante acta 904 de protocolo, que ha motivado la inscripción 3ª de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno.

- Area de Demanda.

- De conformidad a lo dispuesto en el segundo párrafo de la letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria -según redacción dada por Ley 13/2015-, y en cumplimiento de los artículos 15 y 136.5c) de la Llei 18/2007 de 28 de Desembre del Dret a l'Habitatge, se **HACE CONSTAR** que el municipio donde radica esta finca se halla definido por el Anexo de la Llei 4/2006 de 23 de desembre de Mesures de Protecció del Dret a l'Habitatge, como **área de demanda residencial fuerte y acreditada**. Sabadell, 18 de mayo de 2021.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **18 de Mayo de 2021**. Según nota al margen de la Inscripción: 3

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.

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.
Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 13/07/2021 8:20:45, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

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, sólo 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.

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL 4

CARRETERA DE BARCELONA Núm. 71.

08201-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508.

sabadell4@registrodela propiedad.org**NOTA SIMPLE INFORMATIVA N° 1633****ART. 175-1 R.N.****Fecha de Petición:** 08/07/2021**Fecha de Despacho:** 13/07/2021 8:28:46**Fecha de Emisión:** 13/07/2021**Petición n°** 1041 del Notario de , Notaria Sapena Davo.**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE CASTELLAR DEL VALLES N°: 12476

IDUFIR: 08125000181695

URBANA: CATORZE. EDIFICI INDUSTRIAL destinat a magatzem situat al carrer Itàlia número u, del terme municipal de Castellar del Vallès. Consta de **planta baixa**, amb una superfície construïda de vuit-cents onze metres cinquanta-sis decímetres quadrats; **planta pis**, amb una superfície construïda de cent vint-i-cinc metres vuitanta-set decímetres quadrats, i d'un **cobert** amb una superfície construïda de seixanta-dos metres quaranta-vuit decímetres quadrats. Tot ell sobre un **solar** de superfície dos mil cent-set metres seixanta decímetres quadrats, sent la total **superfície d'ocupació de l'edifici sobre la parcel·la** de vuit-cents setanta-quatre metres quatre decímetres quadrats estant destinada la restant superfície a pati. **AFRONTA:** Pel Nord, part amb el carrer Suïssa i part amb la societat "Raó Patrimonial, Sociedad Limitada", per l'Est, amb finca de la nombrada societat; pel Sud, amb la finca número tretze propietat de la societat "Placere, Sociedad Limitada"; i per l'Oest, amb el carrer Itàlia. Referència Cadastral número 3867201DG2036N000111. Esta finca no consta coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TATCHE CASALS, JOSEP 25,000000% (1/4) del usufructo con carácter privativo por título de prelegado. Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190. Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020	38.998.269-K	3142	257	148	4
TATCHE CASALS, JOSEP 25,000000% (1/4) de la nuda propiedad con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190. Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020	38.998.269-K	3142	257	148	4
TATCHE CASALS, MARIA ASSUMPCIO 25,000000% (1/4) del usufructo con carácter privativo por título de prelegado. Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190. Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020	39.006.941-E	3142	257	148	4
TATCHE CASALS, MARIA ASSUMPCIO 25,000000% (1/4) de la nuda propiedad con carácter privativo por título de herencia. Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190. Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020	39.006.941-E	3142	257	148	4

TATCHE CASALS, EULALIA 39.013.540-C 3142 257 148 4

25,000000% (1/4) del usufructo con carácter privativo por título de prelegado.

Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190.

Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020

TATCHE CASALS, EULALIA 39.013.540-C 3142 257 148 4

25,000000% (1/4) de la nuda propiedad con carácter privativo por título de herencia.

Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190.

Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020

TATCHE CASALS, JOAN 39.022.507-V 3142 257 148 4

25,000000% (1/4) del usufructo con carácter privativo por título de prelegado.

Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190.

Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020

TATCHE CASALS, JOAN 39.022.507-V 3142 257 148 4

25,000000% (1/4) de la nuda propiedad con carácter privativo por título de herencia.

Formalizada en escritura con fecha 24/07/19, autorizada en SABADELL, por DON JOAN BOSCH BOADA, nº de protocolo 1190.

Inscripción: 4ª Tomo: 3.142 Libro: 257 Folio: 148 Fecha: 23/03/2020

La práctica de la inscripción de declaración de obra nueva finalizada de que trata la inscripción 3ª de esta finca, se halla **sujeta a los efectos derivados de la notificación realizada a l'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLES**, de conformidad al apartado C, del número 4 del artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Ley 8/2011 de uno de Julio; habiendo sido asimismo notificada al DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, de conformidad con lo que establece el párrafo segundo del artículo 51 de dicho Texto Refundido.

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Sabadell, ante el Notario Don Joan Bosch Boada con protocolo 911, el día 26 de Junio de 2012, según la Inscripción 3ª, de fecha 13 de Julio de 2012, al Folio 148, del Libro 257, Tomo 3142 del Archivo.

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por SEGREGACIÓN)

De la finca 618 de Castellar del Vallès: SERVIDUMBRE de paso de corriente eléctrica para la instalación de las fincas de conducción de electricidad así como a las derivaciones en baja tensión en que partiendo de la finca segregada de este número, registral 3678 al folio 203 del tomo 1579 libro 96 de Castellar del Vallès, que será predio Dominante, han de utilizarse para el suministro a los abonados de la compañía de Fluido Eléctrico S.A. con arreglo a lo dispuesto en la ley de veintitres de marzo de mil novecientos y reglamentos de siete de octubre de mil novecientos cuatro, veintisiete de marzo de mil novecientos diecinueve y veintitres de febrero de mil novecientos cuarenta y nueve y de más disposiciones complementarias que se hallan dictado o puedan dictarse; y la de paso de personas, materiales y vehículos de toda clase sobre una pieza de tierra que afecta la figura geométrica de un trapecio de extensión superficial treinta y un metros ocho decímetros cuadrados situada entre laparcela segregada y vendida a dicha compañía de Fluido Eléctrico S.A y la calle B en proyecto cuyos lados tiene las siguientes longitudes siete metros noventa y cuatro centímetros y siete metros cincuenta centímetros los comprendidos entre dicha parcela segregada y la dicha calle B y cuatro metros veinticinco centímetros y cuatro metros los que lindan con dicha calle y dicha parcela; siendo la finca de este número predio sirviente.

De la finca 6835 de Castellar del Vallès: SERVIDUMBRE AEREA DE PASO de conducción de fluido eléctrico a favor de la finca 6836 bis, y sobre esta finca como predio sirviente. Según la inscripción 2ª.

SERVIDUMBRE DE PASO a favor de Catalana de Gas, en una franja de terreno por la que correrá una canalización; prohibición de realizar trabajos de labrar a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en dicha franja, y prohibición de plantar o realizar movimientos de tierras. Según la inscripción 3ª.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **23 de Marzo de 2020**. Según nota al margen de la Inscripción: 4

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por

el plazo de 5 años, a partir del **23 de Marzo de 2020**. Según nota al margen de la Inscripción: 4

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **23 de Marzo de 2020**. Según nota al margen de la Inscripción: 4

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años, a partir del **23 de Marzo de 2020**. Según nota al margen de la Inscripción: 4

- opción de compra

- Derecho de opción de compra a favor de la sociedad AGENT OF IDEAS SOCIEDAD LIMITADA, sobre la finca de este número, como cuerpo cierto y conocido de la optante, que se transmitirá, si se ejerce dicha opción por la optante, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios, así como al corriente de pago de todo tipo de impuestos, contribuciones, gastos y arbitrios. La presente opción de compra tendrá un **plazo de duración** que terminará el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. Se considerará ejercitado el presente derecho de opción de compra mediante la notificación fehaciente a los concedentes del ejercicio de la misma, dentro del plazo convenido, obligándose en este caso, la optante, a satisfacer el precio pactado para la compraventa de la referida finca a los concedentes mediante la correspondiente escritura pública de compraventa que se otorgará dentro del plazo concedido para el ejercicio de la opción de compra y que finalizará por todo el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**. El mero ejercicio del derecho de opción no será suficiente para considerar producida la transmisión de la finca, por cuanto las partes estipulan de forma expresa que la compraventa únicamente quedará perfeccionada y consumada en el momento del otorgamiento de la escritura pública junto con el pago íntegro del precio estipulado en este contrato y del IVA devengado. Transcurrido este plazo sin que la optante haya satisfecho el precio pactado junto con el IVA a los concedentes mediante la correspondiente escritura de compraventa, el derecho de opción de compra quedará automáticamente extinguido, haciendo suyas los concedentes las cantidades recibidas como prima de la opción que se concede por mediación del presente, según se pacta en la siguiente estipulación Tercera **TERCERA.-** Se pacta como prima de la presente opción, la cantidad de **SESENTA MIL EUROS (60.000)** más el IVA correspondiente, que son satisfechos en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, a las partes concedentes, mediante cheque bancario nominativo, fotocopia del cual se incorpora a la escritura que se registra; El importe de la prima satisfecha, se considerará a cuenta del precio convenido para la compraventa, en el supuesto de ejercicio de la presente opción. En el supuesto de que no se ejercitase la opción de compra que se conviene o, una vez ejercida la misma, no se escritura y pague el precio a la parte concedente en el plazo y en los términos pactados en la anterior estipulación, la prima quedará en beneficio de la parte concedente, sin derecho de la optante a reclamar su devolución, ni cantidad alguna. **CUARTA.-** Para el caso que la optante ejercitase la presente opción la compraventa se formalizará en el plazo pactado en la anterior estipulación Segunda y con arreglo a las siguientes condiciones: 1ª.- El precio de la compraventa ascenderá al importe total de **SEISCIENTOS MIL EUROS (€ 600.000)** más el IVA correspondiente, que será pagado por la compradora a la vendedora de la siguiente forma: - **SESENTA MIL EUROS (60.000)** más el IVA que se han satisfecho como prima en el día del otorgamiento de la escritura que se registra, y que se considerarán entregados a cuenta del precio; y El resto, es decir, **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000)** más el IVA, simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, igualmente mediante cheque bancario emitido a favor de GERMANS TATCHÉ COMUNITAT DE BÉNS, que entregará a la optante la correspondiente factura. El precio pactado y la escritura deberá otorgarse obligatoriamente dentro del plazo de ejercicio de la opción, quedando automáticamente sin efecto en caso contrario, con los efectos indicados en la anterior estipulación Tercera. **A efectos de las notificaciones** perceptivas el domicilio fijado, es el Castellar del Vallès, urbanización Sant Feliu del Recó, calle Solet número trece. Resulta de la escritura autorizada por el Notario de SABADELL, JESÚS CEMBRANO ZALDIVAR, el cuatro de Febrero del año dos mil veintiuno, protocolo número 267/2.021, subsanada mediante acta 903 de protocolo, que ha motivado la inscripción 5ª de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno.

- Area de Demanda.

- De conformidad a lo dispuesto en el segundo párrafo de la letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria -según redacción dada por Ley 13/2015-, y en cumplimiento de los artículos 15 y 136.5o) de la Llei 18/2007 de 28 de Desembre del Dret a l'Habitatge, se **HACE CONSTAR** que el municipio donde radica esta finca se halla definido por el Anexo de la Llei 4/2006 de 23 de desembre de Mesures de Protecció del Dret a l'Habitatge, como **área de demanda residencial fuerte y acreditada**. Sabadell, 18 de mayo de 2021.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del **18 de Mayo de 2021**. Según nota al margen de la Inscripción: 5

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

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 13/07/2021 8:28:46, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

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 sufre los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

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

la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.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

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

09/2020



PAPEL ESPECIAL PARA DOCUMENTOS REGISTRADOS



FV8947526

UNIDO-IV

ES COPIA SIMPLIFICADA UNICA



CCC 0128 1960 13 0100001685
IBAN ES61 0128 1960 1301 0000 1685
Euros #145.200,47 €

bankinter

ALTOS PATRIMONIOS VALENCIA
CL PINTOR SOROLLA,24 -46002 VALENCIA
Cheque pagadero en cualquier oficina Bankinter con el servicio de
caja de efectivo disponible. Puede consultar la oficina más cercana en el
buscador de oficinas y cajeros de bankinter.com o llamar al teléfono 902 123 956.

Páguese por este cheque a AGENT OF IDEAS S.L.

Euros CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS

Valencia, quince de Julio de 2020

Serie AA Nº 8.654.710 4200 0

[Handwritten signature]

AGENCIACIÓN DE SERVICIOS FINANCIEROS

Mod. E-700

UNIDO-V

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL NUMERO CUATRO.

ACUSE DE RECIBO DIGITAL "art 248, 3, 1ª Ley Hipotecaria.

Datos Entrada

Nº Entrada: 7367
Fecha: 19/07/2021 Hora: 13:09:15
Naturaleza: Escritura Pública
Nº Protocolo: 995 / 2021
Notario: JOAQUÍN SAPENA DAVÓ

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día diecinueve de Julio del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V. : 2081251897031A2E

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



C.S.V. : 2081251897031A2E

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL NUMERO CUATRO.

Notificación Registral Fehaciente
de Asiento de Presentación

El Registrador que suscribe, del Registro de la Propiedad de Sabadell número CUATRO de Sabadell, **CERTIFICA** que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Datos Entrada

Nº Entrada: 7367
Nº Protocolo: 995 / 2021
Notario: JOAQUÍN SAPENA DAVÓ
Presentante: JOAQUÍN SAPENA DAVÓ

Datos Presentación

Asiento: 1406 Diario: 88
Fecha Presentación: 19/07/2021

Por la presente le **NOTIFICO** que se ha **SUSPENDIDO LA CALIFICACION** del documento presentado, por observarse:

PRIMERO: la falta en el mismo de la constancia de su presentación en la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados / Sucesiones y Donaciones.

Para el caso de de ser una transmisión sujeta al pago del Impuesto de plusvalía:

SEGUNDO: no se ha acreditado haberse presentado previamente la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de 9marzo, en relación al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Fundamentos de derecho:

PRIMERO: El artículo 9 de la Constitución Española, los artículo 54 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, RD Legislativo 1/1993 de 24 Septiembre, artículo 122 y 123 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, RD 828/1995 de 29 Mayo, el artículo 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones L 29/1987 de 18 Diciembre, los artículo 99 y 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, RD 1629/1991 de 8 Noviembre, los artículo 18, 19, 96, 254, 255, 258 de la Ley Hipotecaria, el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, los artículo 3 y 6 del C.c., los artículo 47, 48 y 128 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, el Decret del Govern de Catalunya de 27 de Diciembre de 2006 y la Orden del Departament de conomia i Finances de la Generalitat de Catalunya de 28 de Diciembre de 2006, así como la Orden del mismo Departament de Economía i Finances de 23 de Febrero de 2007, y las Resoluciones de la DGRN de 1 de Marzo de 2006, 31 de Enero de 2007, 28 y 29 de septiembre de 2007 y 27 de Febrero de 2008; y la sentencia de fecha 27 de julio de 2.008 del Juzgado de Primera Instancia 3 de Lleida, confirmada por sentencia de la Audiencia Provincial de fecha 30 de octubre de 2.009, y sentencia del Juzgado de Primera instancia 7 de León de fecha 13 de octubre de 2.009. Asimismo téngase en cuenta la reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 3 y 9 de marzo de 2.012, 22 DE MAYO DE 2012 (BOE 4 y 7 de Mayo y 27 de junio de 2012), mediante las cuales



C.S.V. : 20812519F0A2524A

se rectifica la postura del centro directivo de los últimos años y vuelve a la "doctrina clásica", recogiendo los pronunciamientos judiciales que se han producido, en el sentido de que el Registrador se limita a comunicar un efecto, que no un defecto, que se produce ex lege, la suspensión de la calificación, por lo que no se trata de una calificación (no puede haberla en este momento porque está suspendida por ley) que pueda ser revocada.

SEGUNDO: En cuanto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de conformidad al número 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por Ley 16/2012, y art 255 de la misma Ley Hipotecaria.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto **SUSPENDER LA CALIFICACION del documento presentado hasta que se acredite el pago de los impuestos por él devengados o haberse presentado el documento ante los órganos competentes para la liquidación de dichos impuestos.**

Contra la presente se puede interponer **RECURSO**, en el plazo de UN MES desde la fecha de la notificación de la misma, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien, dentro del plazo de DOS MESES, contados desde dicha notificación, directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en el que está situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Caso de que el recurrente opte por iniciar el recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este propio Registro de la Propiedad, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, y también en los registros y oficinas previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SABADELL 4 a día veinte de Julio del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V. : 20812519F0A2524A

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



C.S.V. : 20812519F0A2524A

Aplicación Arancel: R.D. 1426/89 de 17 Noviembre -----
Bases de Cálculo (120,000.00) -----
Números. (2, 4.1 , 4.2 , 7. , 5.1 , 5.2 , 6. norma 8ª.) -----
DERECHOS: 603.40 euros. -----

= COPIA SIMPLE =



ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

ANNEX 2.- Valoració de l'aprofitament urbanístic

Críteris per a la valoració de l'aprofitament urbanístic

De conformitat amb l'establert a l'article 126.1 del TRLUC, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic; o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria del sòl. En qualsevol cas, el legislador estableix que la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 de l'esmentada norma.

A continuació, es valora la parcel·la resultant de conformitat amb la legislació aplicable en matèria del sòl, aquesta és: el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Així, tenint en compte que allò que hem de valorar és la parcel·la resultant, acudim a l'article 24 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl, en el que es determina la forma de valoració del sòl urbanitzat.

Per tant, i de conformitat amb l'esmentat precepte, cal aplicar a l'edificabilitat que el planejament atorga a la parcel·la resultant el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel **mètode residual estàtic**.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Valor inicial del sòl amb l'ordenació urbanística actual

Mètode residual		Industrial
Vv	=	1.125,00 €/m ²
K	=	1,20
Vc	=	701,91 €/m ² (1)
Vrs	=	244,40 €/m ²

(1) S'extreu del "Boletín Económico de la Construcción" de l'any 2023 per construccions industrials entre 576,13 y 810,08). (S'adjunta com annex)

Valor final del sòl amb l'ordenació urbanística proposada.

Mètode residual		Terciari comercial
Vrs	=	Vv/K - Vc
Vv	=	1.500,00 €/m ² (2)
K	=	1,20
Vc	=	825,00 €/m ² (3)
Vrs	=	425,00 €/m ²

(2) S'extreu de l'estudi de mercat terciari-comercial, apartat 3.6.2 de la memòria de la MPPPOUM

(3) S'extreu del "Generador de precios de CYPE" de l'any 2023 per construccions terciari comercial). (S'adjunta com annex)

Aplicant aquests preus a cada una de les ordenacions surten els següents resultats:

Terciari comercial	
3.910,00 m ² s x 425,00 €/m ²	= 1.661.750,00 €
Càrrega urbanística	= -237.954,00 €
Despeses financeres	= -11.897,00 €
TOTAL	= 1.411.899,00 €

Industrial	
3.910,00 m ² s x 244,40 €/m ²	= 955.604,00 €
Sense càrrega urbanística	= 0,00 €
Sense Despeses financeres	= 0,00 €
TOTAL	= 955.604,00 €

Resulta un diferencial de major valor de l'aprofitament urbanístic de 456.295,00 €

$$1.411.899,00 \text{ €} - 955.604,00 \text{ €} = 456.295,00 \text{ €}$$

De conformitat al que estableix l'article 43.1.b) en relació amb la Disposició Addicional Segona del TRLUC en operacions de modificació del planejament que tinguin per objecte una actuació aïllada de dotació, el canvi d'ús urbanístic genera un dret a favor de l'Administració del 10% de l'increment de l'aprofitament de la MPPOUM-7.

En aquest cas, tenint en compte que la finca resultant de la MPPOUM-7 és única i que la resolució de la CTUAM d'aprovació definitiva d'aquesta modificació permet la monetarització de l'increment de l'aprofitament, als efectes de poder-lo fer efectiu a l'administració actuant és determina l'import.

$$456.295,00 \text{ €} \quad \times \quad 10\% \quad = \quad \mathbf{45.629,50 \text{ €}}$$

Reserva d'espai per zones verdes, espais lliures i equipaments

Segons la seva Disposició Addicional Segona del TRLU en relació amb els apartats 3 i 4 de l'article 100 s'ha de fer una reserva de sistemes d'espais lliures i d'equipaments.

Diu literalment:

"Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5."

Als efectes de donar compliment als que disposen els preceptes anteriors i tenint en consideració que l'ús urbanístic previst en aquesta modificació no té caràcter residencial, la reserva per a sistemes que li correspon és de 293,25 m² de sòl, resultat de multiplicar 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre de la MPPOUM-7

$$[3.910 \text{ m}^2 \text{ d'edificabilitat} \times 7,5 \text{ m}^2 / 100 = 293,25 \text{ m}^2 \text{ sòl}]$$

Aquesta superfície queda coberta per les cessions efectuades anteriorment amb el desenvolupament del pla parcial Pla de la Bruguera que va comportar la cessió de 249.423 m² a zones verdes i espais lliures i de 61.424 m² a equipaments públics. D'acord amb l'apartat 3 de l'article 100 TRLUC, la part proporcional de cessions que correspon a les Dues Finques és de

2.220 m² de sòl, superfície molt superior a la resultant de l'aplicació de l'article 100: 293,25 m².

Per tant, queda justificat el compliment de la reserva de sistemes.

Castellar del Vallès, abril de 2024

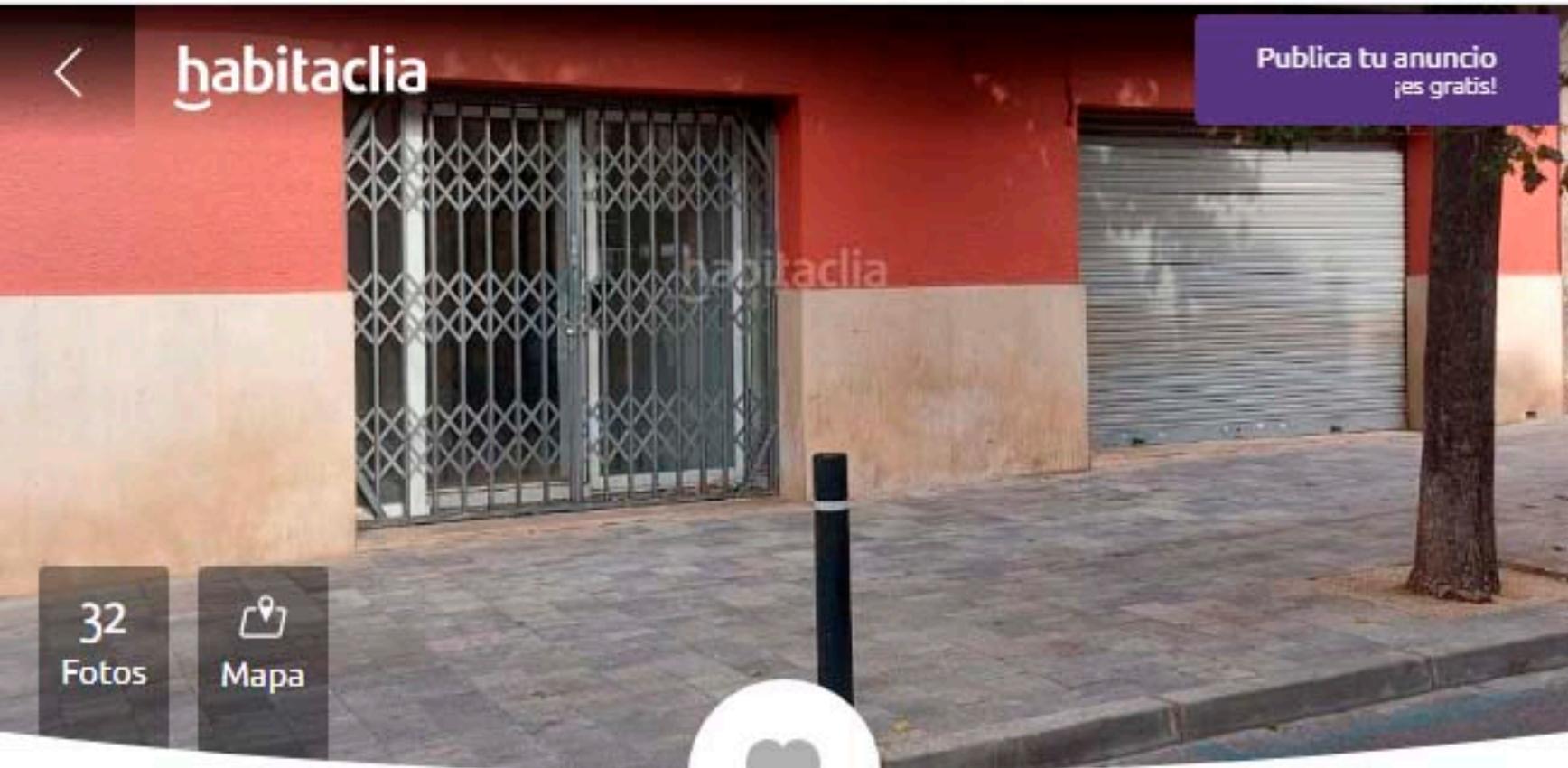
Joaquim Sallarès

Advocat

Josep Casanova Briva

Arquitecte

ANNEX 3.- Mostres de mercat



32
Fotos

Mapa



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

201.400 €

Avísame si baja



JSM Global Investment

Ver todos sus anuncios

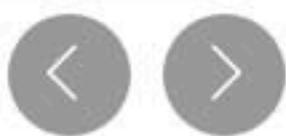
Local comercial en avinguda sant esteve porque tú eres especial en Castellar del Vallès

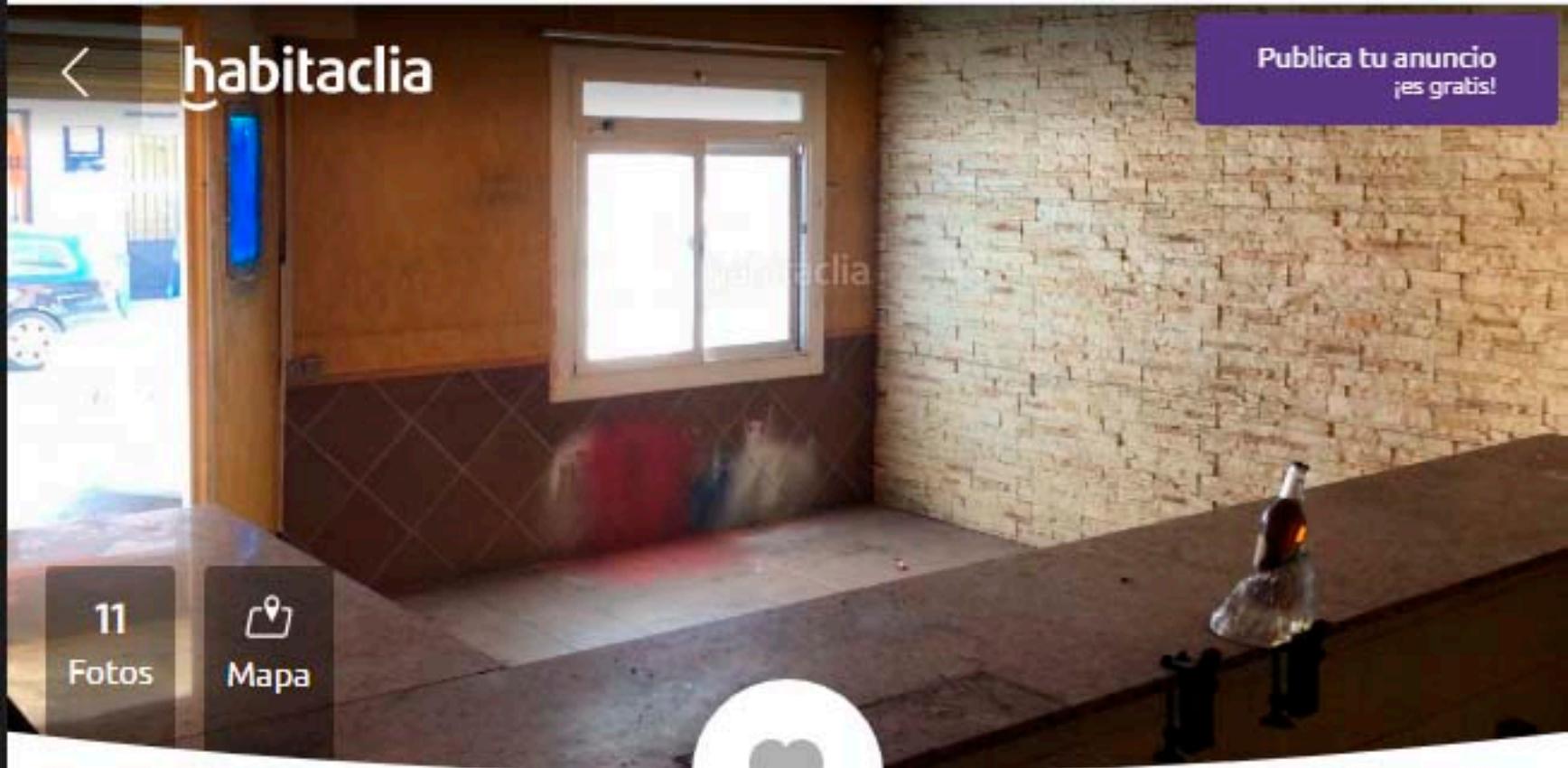
Poble - Avinguda Sant Esteve, 45

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

159 m² 1 baño 1.267 €/m²





11
Fotos

Mapa



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

78.000 €
si baja

Avísame



MB INMOBLES
Ver todos sus anuncios

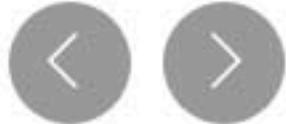
Local comercial local ideal para bar/restaurante, situado en zona de paso! en Castellar del Vallès

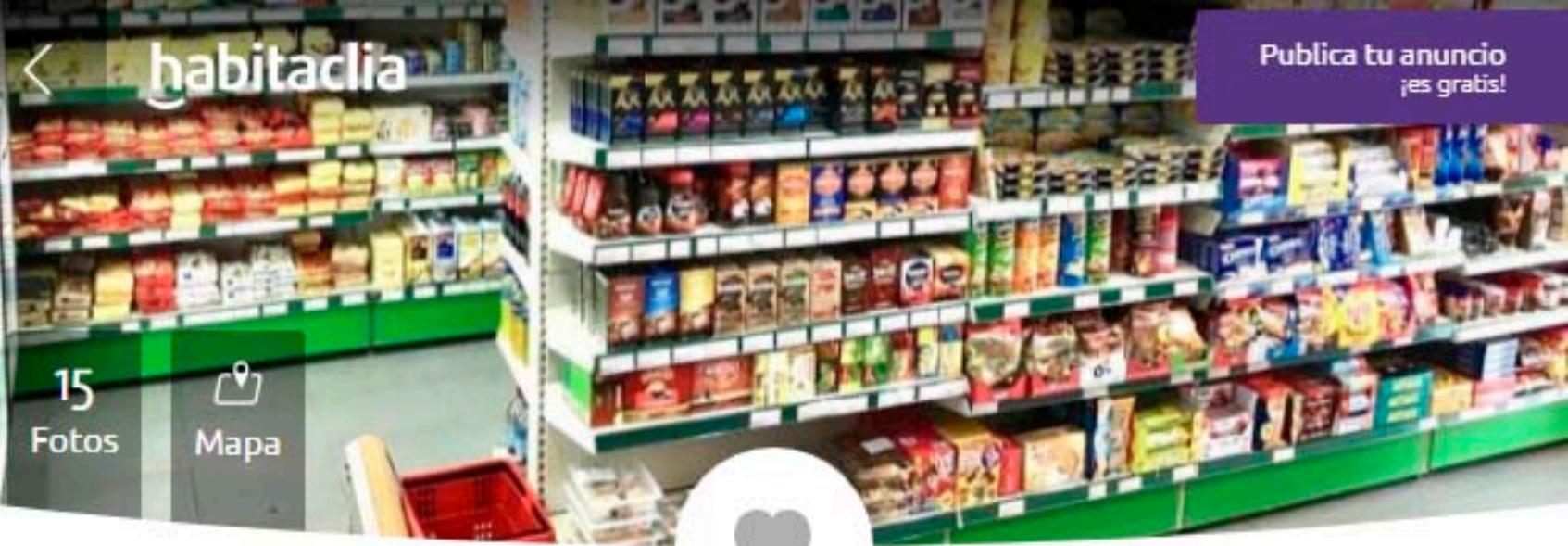
¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Poble - Sabadell

69 m² 1 baño 1.130 €/m²





15

Fotos



Mapa



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

Oportunidad

146.000 €

Avísame si baja

Estakasa Serveis Immobiliaris

Estakasa Serveis Immobiliaris

Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Local comercial fantástica inversión en rentabilidad !!!!! a la venta local comercial ubicado en excelente zona!!! en Castellar del Vallès

Poble

90 m² 1 baño 1.622 €/m²



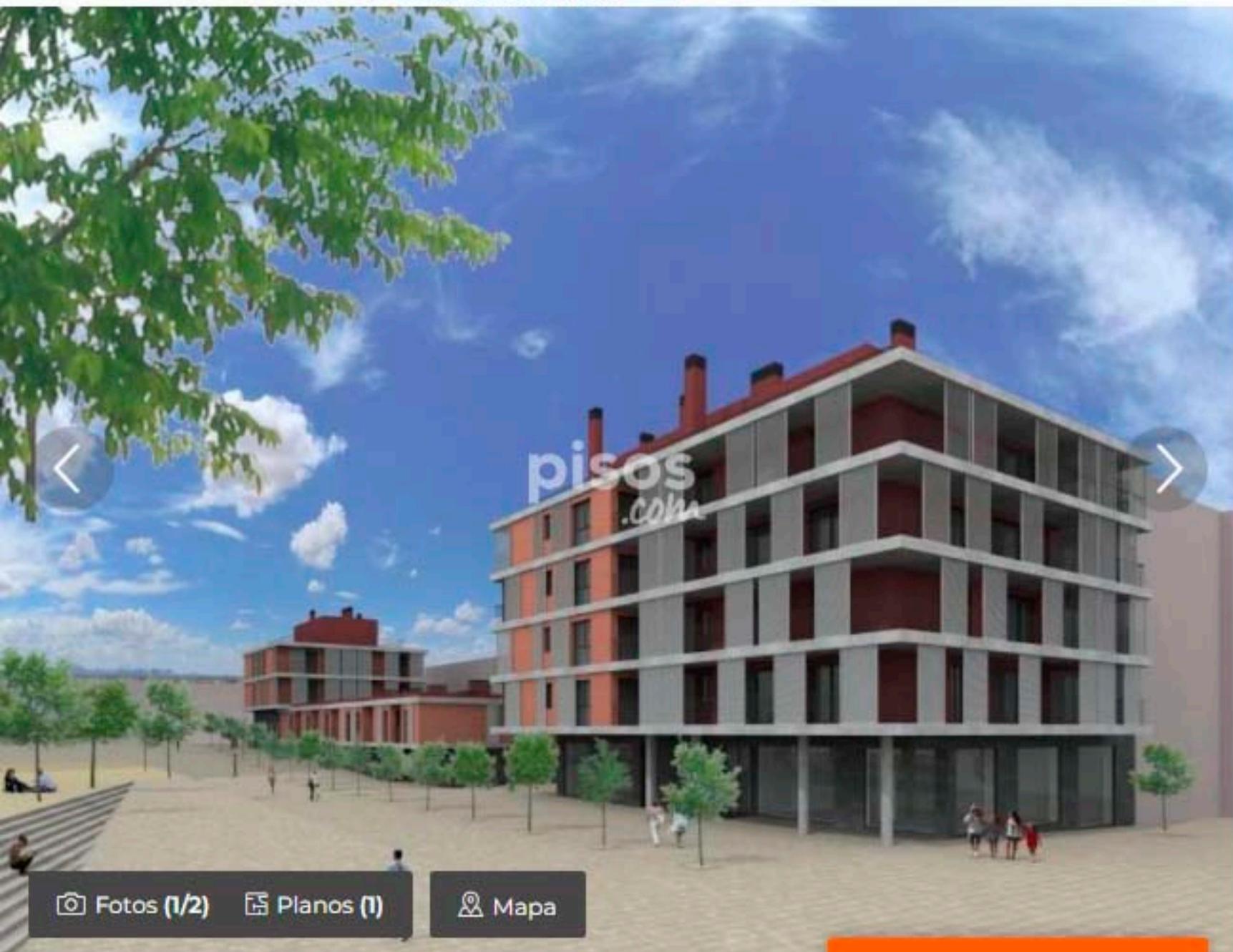
[Volver al listado](#)
Local comercial en venta en Cari

< 21 de 23 >

Castellar del Vallès

260.000 €

Avísame si baja



Fotos (1/2)

Planos (1)

Mapa

CONTACTAR



150 m²

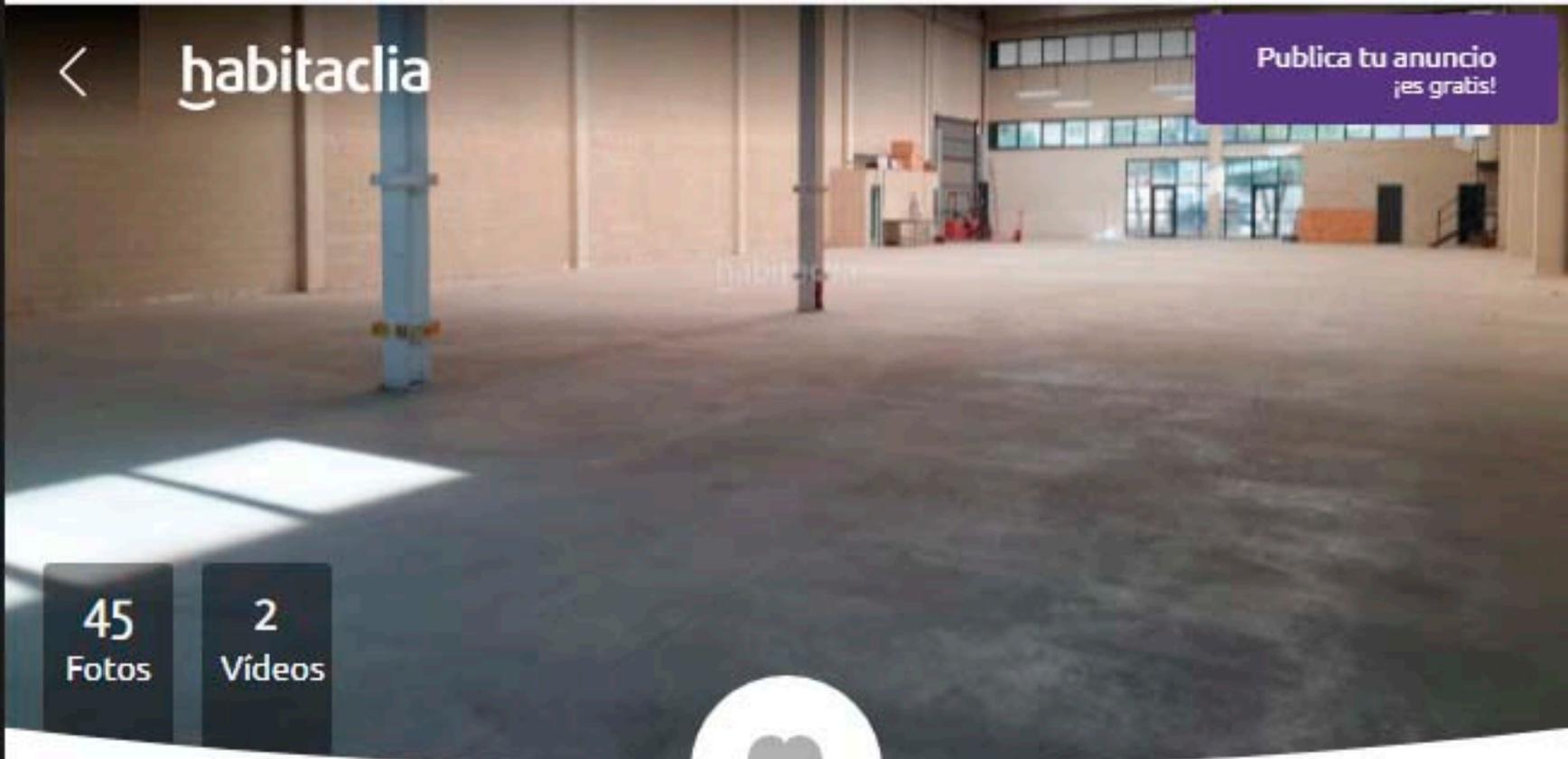


Bajo



1.733 €/m²





45

Fotos

2

Vídeos



Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

1.800.000 €

Avísame si baja



Calisea

Ver todos sus anuncios

Nave industrial nave aislada mas solar! en Sud-Zona Industrial Castellar del Vallès

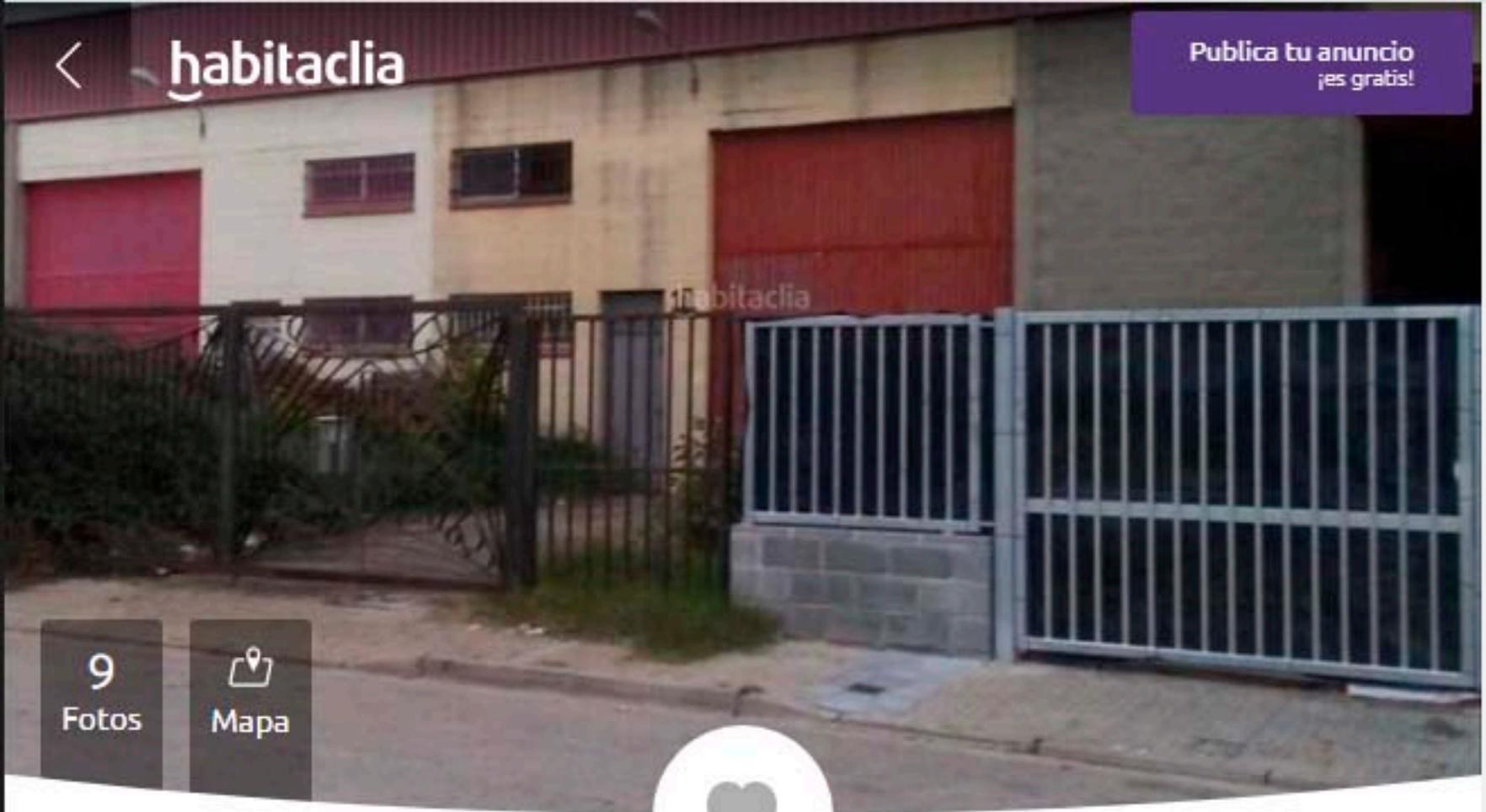
Sud-Zona Industrial - Carrer Solsones,

2.165 m² 6 baños 831 €/m²
También en alquiler por 6.500 €

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante





9

Fotos



Mapa



🔒 Sólo lo verás tú



Añade tu valoración y/o un comentario para este anuncio. Sólo lo verás tú

Añadir un comentario

168.800 €



Avísame

si baja



Playa Serena Inmobiliaria

Ver todos sus anuncios

Nave industrial en pol. ind. can carner en castellar del vallés. en Castellar del Vallès

📍 Sud-Zona Industrial - Noguera

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

302 m² 559 €/m²



[29 fotos](#)[Plano](#)[Mapa](#)

Nave en venta en Segarra, 2

Poligon Industrial, Castellar del Vallès [Ver mapa](#)

1.200.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.509 m² | 795 €/m²

[Guardar favorito](#)[Descartar](#)[Compartir](#)

[5 fotos](#)[Plano](#)[Mapa](#)

Local o nave en venta en calle de Portugal

Espai Tolra - Els Pedrissos - Can Carner, Castellar del Vallès [Ver mapa](#)

86.300 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

89 m² | 970 €/m²

[Guardar favorito](#)[Descartar](#)[Compartir](#)

[17 fotos](#)[Mapa](#)

Nave en venta en calle del Solsonès, 24

Poligon Industrial, Castellar del Vallès [Ver mapa](#)

235.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

250 m² | 940 €/m²

[Guardar favorito](#)[Descartar](#)[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

← Volver



📷 11 Fotos

210.000 €

🗑 Descartar

📊 Calcula tu hipoteca

🏠 Sugerir precio

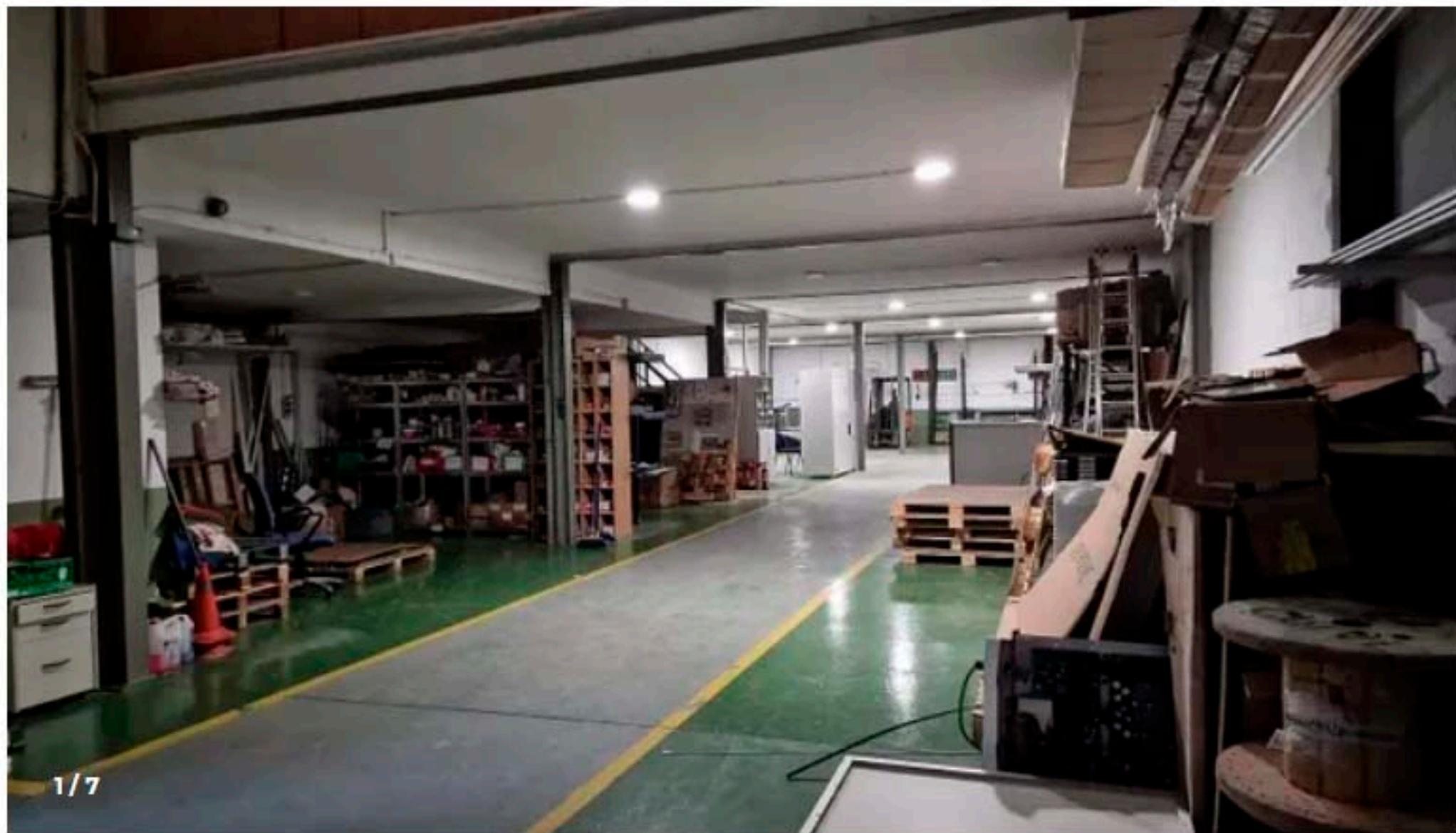


236 m²

Nave industrial en venta en Sud - Zona Industrial

Castellar del Vallès

FINQUES CLAVÉ 7 comercialitza la venda d'aquesta nau industrial situada al polígon

[← Volver al listado](#)

1/7

Venta de nave en Zona Industrial de 273 m²

 Zona Industrial, Castellar del Vallès

270.000 €

 **273 m²**

[Calcula tu hipoteca](#)

Características

Año de construcción: 1987

Certificado energético no indicado



1 / 12

CASTELLAR DEL VALLES, CAN CARNER



210.000 €

📍 Castellar del Valles (Barcelona)

Detalles

Metros cuadrados

236 m²

€/m²

890 €/m²

Descripción

Ref: 494783607

Ref: 30.058. FINQUES CLAVÉ 7 comercialitza la venda d'aquesta nau industrial situada al polígon de Can Carner.