
**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
PA 01 "ESTACIÓ" DE LA MPPGM A L'ENTORN DE
L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT
CERDANYOLA DEL VALLÈS**

**PROMOTOR
CORPEDIFICACIONS, SL**

REDACTORS

PAREJA & ASSOCIATS

ADVOCATS



ÍNDEX

I. MEMÒRIA

- 1. Circumstàncies que motiven la reparcel·lació**
 - 1.1. Antecedents urbanístics
 - 1.2. Fonamentació legal
 - 1.3. Contingut del Projecte de reparcel·lació

- 2. Descripció del polígon d'actuació que s'executa i de la seva ordenació urbanística**

- 3. Definició dels drets aportats i afectats**
 - 3.1. Determinació dels drets aportats.
 - 3.2. Criteris adoptats respecte dels béns i drets existents en les finques aportades.
 - 3.3. Relació de propietaris i d'altres interessats

- 4. Determinació i adjudicació dels drets resultants**
 - 4.1. Criteris de delimitació de les finques resultants
 - 4.2. Criteris de valoració dels drets resultants
 - 4.3. Criteris d'adjudicació de les finques resultants
 - 4.3.1. Finques amb aprofitament urbanístic
 - 4.3.2. Finques destinades a sistemes urbanístics públics
 - 4.4. Quadre-resum

- 5. Despeses d'urbanització i justificació del compte de liquidació provisional**
 - 5.1. Determinació de les despeses d'urbanització
 - 5.2. Contingut del compte de liquidació provisional
 - 5.3. Llegenda del compte de liquidació provisional

II. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

1. Quadre- resum
2. Relació i descripció de les finques aportades

III. RELACIÓ DE FINQUES RESULTANTS

1. Quadre-resum de finques resultants i adjudicatariis
2. Relació i descripció de les finques resultants amb aprofitament urbanístic
3. Relació i descripció de les finques resultants destinades a sistemes urbanístics públics

IV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

1. Compte de liquidació provisional per propietaris
2. Afectació de les finques resultants al pagament del saldo del compte de liquidació provisional

V. ANNEXOS

- 1. Informació registral de les finques aportades**
- 2. Informació cadastral de les finques aportades**
- 3. Informe de valoració de l'aprofitament urbanístic**
- 4. Informe de valoració de trasllat forçós d'activitat**
- 5. Informe de valoració de les construccions que s'enderroquen.**

VI. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1. Àmbit del polígon d'actuació PA 01**
- 2. Planejament vigent**
- 3. Finques aportades**
- 4. Finques resultants**
- 5. Superposició de finques aportades i resultants**

ARXIU GML (EN CD) – COORDENADES GEORREFERENCIADES DE FINQUES APORTADES I RESULTANTS

I. MEMÒRIA

0. REFERÈNCIA A LA TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Mitjançant acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès de 27/12/2021 es va resoldre aprovar inicialment el present Projecte de reparcel·lació, i sotmetre l'expedient a informació pública pel termini d'un mes, de conformitat amb la tramitació prevista en l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU). El citat acord va ser publicat al BOP de Barcelona de 14/01/2022 i notificat als interessats.

Conclou la informació pública, el present document incorpora els següents canvis per relació al document objecte d'aprovació inicial:

a) Canvis derivats de l'informe tècnic emès per la Cap de Secció Tècnica de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Cerdanyola el Vallès en data 16/12/2022, relatiu a les al·legacions contingudes en els informes del Gerent de l'Àrea de Patrimoni i Urbanisme Noroest d'ADIF, de dates 22/03/2022 i a l'informe de l'equip redactor el Projecte de reparcel·lació de 26/10/2022.

S'ha incorporat el reconeixement de la propietat de CORPEDIFICACIONES SL sobre el passatge particular inclòs en la finca aportada núm. 6, quina titularitat es reconeixia inicialment en favor de l'Ajuntament, i respecte del que ADIF havia manifestat també la seva possible titularitat. De conformitat amb l'Informe emès per la Cap de Secció Tècnica de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Cerdanyola el Vallès en data 16/12/2022 i dels antecedents documentals que s'hi contenen, aquest passatge particular formava part de les finques aportades 3 (regstral 792) i 4-5 (en origen, regstral 793, i actualment registrals 44.880 i 44.882), sense que consti la seva cessió gratuïta a l'Ajuntament amb ocasió de l'edificació de les referides finques.

El reconeixement d'aquesta propietat en favor de CORPEDIFICACIONES SL comporta l'increment de la superfície aportada per aquesta propietat, però no suposa cap increment de l'aprofitament urbanístic que el Projecte li adjudica, atès que -igual que en el projecte sotmès a aprovació inicial- és la propietària del 100% del sòl aportat que participa en el repartiment de beneficis i càrregues.

Es manté la finca aportada núm. 6 titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, integrant la superfície de l'avinguda Primavera que és vial no inclòs en el passatge particular.

b) Canvis derivats de l'estimació parcial de les al·legacions presentades per INVERSIONES ODONTOLÓGICAS 2016 SLU durant el tràmit d'informació pública, que es concreten en el reconeixement d'una indemnització superior en concepte de trasllat forçós de l'activitat de clínica dental.

c) Canvis derivats de les condicions imposades per l'informe de la Secretària General de la Corporació número 678/2021, de data 22/12/2021, reproduït en l'Acord d'aprovació inicial:

- S'afegeixen en la Memòria les diverses justificacions específiques que s'exigeixen en l'Informe de Secretaria.

- S'afegeixen els següents conceptes entre les despeses d'urbanització, de conformitat amb l'article 120 del TRLU:

- indemnitzacions per l'enderroc de construccions;
- cost d'enderroc de les construccions i instal·lacions que no es poden conservar;
- cost de redacció i tramitació d'instruments de planejament i gestió: honoraris de redacció de la MPPGM que s'executa, del projectes de reparcel·lació, del projecte d'urbanització, cost d'inscripció del projecte de reparcel·lació en el Registre de la propietat;

- S'estableix la quota de responsabilitat que correspon a cada finca resultant, en funció del seu valor, en relació amb les hipoteques de les finques aportades que es traslladen a aquestes finques resultants.

d) Finalment, s'incorporen les modificacions derivades del canvi de circumstàncies sobrevingudes amb posterioritat a l'aprovació inicial del Projecte. En aquest sentit:

- D'acord amb l'informe de data 15/07/2022 emès per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) en relació amb el projecte d'urbanització, s'incorpora entre les despeses d'urbanització l'import de la taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents o a les previstes en el programa de sanejament d'aigües residuals urbanes o en l'instrument de planificació hidrològica vigent. Així mateix, s'han incorporat els drets a abonar a les companyies de subministraments, també incorporats en el projecte d'urbanització aprovat definitivament.

- Es substitueixen les notes simples registrals de les finques aportades per noves notes actualitzades (Annex V.1), i s'actualitzen les càrregues de les referides finques en les referències que s'hi fan a la Memòria i a les relacions de finques aportades i resultants. Aquesta actualització no comporta l'aparició de nous interessats en el procediment ni la necessitat de realitzar noves notificacions, atès que únicament s'ha produït l'extinció i cancel·lació registral de càrregues hipotecàries en les finques aportades 1 i 2.

- S'actualitza la referència cadastral en la que es troben incloses les finques aportades 1 i 2 (registrals núms. 48.993 i 2.951, respectivament), atès que, en el

marc d'un procediment d'alteració cadastral, s'ha modificat la delimitació i referència cadastral de la referida parcel·la. S'actualitza, en el mateix sentit, l'Annex V.2 del Projecte.

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ

1.1. Antecedents urbanístics

Mitjançant resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 26 de febrer de 2020 es va aprovar definitivament la *Modificació puntual del Pla General Metropolità a l'entorn de l'estació de RENFE i els cinemes El Punt del municipi de Cerdanyola del Vallès*, que va ser publicada al DOGC núm. 8074, de data 28 de febrer de 2020.

Aquesta MPPGM té per objecte la reordenació general dels terrenys urbans compresos en el triangle format per la línia del ferrocarril de RENFE, el passeig del Pont i la part posterior dels habitatges del front de l'avinguda de la Primavera. Per a l'execució de l'ordenació que estableix la MMPGM aquesta delimita tres polígons d'actuació urbanística i, entre ells, el que és objecte del present Projecte de reparcel·lació, que és el Polígon d'actuació urbanística PA 01. Estació.

L'article 13 de les Normes urbanístiques de la MPPGM estableix l'àmbit d'aquest polígon i regula la seva naturalesa i objectius; les condicions d'ordenació, edificació i ús; el sistema d'actuació i altres aspectes de la gestió; el pla d'etapes i el règim transitori d'edificació i usos.

D'acord amb l'article 13 citat, apartat D, el polígon d'actuació es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.

1.2. Fonamentació legal

El present Projecte de reparcel·lació es formula d'acord amb les determinacions del Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU); el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU); i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

Pel que fa als criteris de valoració del sòl, el Projecte aplica les normes contingudes al Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre (en endavant, TRLS).

La reparcel·lació té per objecte, d'acord amb l'article 124.1 del TRLU, repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, de conformitat amb el planejament urbanístic. El contingut i efectes del

present Projecte de reparcel·lació s'adequa al que estableixen els articles 124 a 129 del TRLU i els articles 130 a 167 del RLU.

Com s'ha indicat, el sistema d'actuació previst pel planejament que s'executa és el de reparcel·lació, regulat en els articles 124 a 129 del TRLU i 130 i següents de l'RLU, en la modalitat de compensació bàsica.

Actualment totes les finques privades incloses en el polígon d'actuació són del mateix titular, pel que no resulta exigible la constitució de la junta de compensació, d'acord amb el que disposa l'article 130.2.a) del TRLU. En aquest context la societat CORPEDIFICACIONES SL, propietària única dels terrenys del polígon que no són de domini públic, formula el present Projecte de reparcel·lació per a la seva tramitació i aprovació d'acord amb el procediment previst en l'article 119 del TRLU.

1.3. Contingut del projecte de reparcel·lació

El contingut d'aquest Projecte de reparcel·lació s'ajusta al que estableixen els articles 124 a 126 del TRLU i 144 a 150 del RLU, i està integrat pels següents documents:

- I. Memòria
- II. Relació de finques aportades
- III. Relació de finques resultants
- IV. Compte de liquidació provisional
- V. Annexos
 - 1. Informació registral de les finques aportades
 - 2. Informació cadastral de les finques aportades
 - 3. Informe de valoració de l'aprofitament urbanístic
 - 4. Informe de valoració de trasllat forçós d'activitat
- VI. Documentació gràfica

2. DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ QUE S'EXECUTA I DE LA SEVA ORDENACIÓ URBANÍSTICA

El polígon d'actuació urbanística que s'executa té una superfície total de 758 m², segons amidament topogràfic georreferenciat en el qual es basa aquest Projecte de reparcel·lació (superfície lleugerament inferior a l'assenyalada a la MPPGM, que era de 790 m²).

Una part d'aquesta superfície és de domini públic i no participa en la distribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el que s'estableix en l'article 13.A de les NN.UU. de la MPPGM i segons es justificarà en l'apartat 3.1 d'aquesta Memòria. Es tracta, concretament i segons amidament topogràfic, de 7 m² de sòl destinats a vialitat i espais lliures públics.

SUPERFÍCIE FINQUES INCLOSES EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ (m ²)			
	Segons MPGM	Segons topogràfic PR	Diferència
Sòl privat	625,00	751,00	126,00
Sòl públic	165,00	7,00	-158,00
Total	790,00	758,00	-32,00

El polígon d'actuació urbanística que s'executa, de dimensions reduïdes, inclou diversos terrenys amb façana a l'avinguda de Catalunya (entre el carrer de Santa Teresa i l'estació ferroviària) i al carrer de Santa Teresa. El seu àmbit està en part lliure d'edificacions i en part ocupat per les següents edificacions existents:

- Edificació ubicada a l'avinguda de Cerdanyola 17, de planta baixa (local comercial) i pis.
- Edificació ubicada a l'avinguda de Cerdanyola 19, de planta baixa (local comercial) i dos pisos.

El polígon està integrat per 5 finques registrals, que es corresponen amb 3 finques cadastrals, al marge del sòl de domini públic municipal, que no està inscrit al Registre de la propietat ni es correspon amb cap referència cadastral.

D'acord amb la MPPGM que s'executa, el polígon comprèn sòls qualificats com a:

- Zona subjecta a volumetria específica de nova edificació (clau 18N₁).
- Sistema d'espais lliures (clau 6b).
- Sistema viari (clau 5b).

La regulació de les zones i sistemes que conformen el polígon d'actuació s'estableix als articles 43 a 46 i 20 a 31, respectivament, de les Normes Urbanístiques de la MPPGM (en endavant, NNUU).

El resum de qualificacions urbanístiques, superfícies de sòl, edificabilitat i nombre màxim d'habitatges d'acord amb les determinacions de la MPPGM que s'executa, adaptades segons l'amidament topogràfic d'aquest Projecte de reparcel·lació és el següent:

NÚM.	QUALIFICACIÓ	Sòl (m ² s)	Sostre (m ² st)	Nombre màx habitatges
P1	18N1	383,00	1.919,00	18
	Total zones (sòl)	383,00	1.919,00	
C1	6b - Sistema d'espais lliures	104,00		
C2	6b - Sistema d'espais lliures	237,00		
C3	5 - Sistema viari	34,00		
	Total sistemes	375,00		
	Total superfície polígon (m²s)	758,00		

Cal tenir en compte que, segons ja s'ha indicat, el present Projecte de reparcel·lació ha ajustat les superfícies al topogràfic georreferenciat de l'àmbit que ha estat realitzat i que aquest topogràfic constata que l'àmbit té una superfície lleugerament inferior a la indicada a la MPPGM que s'executa (758 m² en comptes de 790 m²), disminució que, respecte a les superfícies que constaven a la MPPGM, comporta un ajust a la baixa només de la superfície destinada a vialitat, mentre que s'incrementa lleugerament la superfície destinada a espais lliures (de 333 m² a 341 m²).

3. DEFINICIÓ DELS DRETS APORTATS I AFECTATS

3.1. Determinació dels drets aportats

De conformitat amb l'article 129 del TRLU, s'han de considerar interessats en el present Projecte de reparcel·lació les persones següents:

- a) Les persones propietàries de terrenys del polígon d'actuació urbanística.
- b) Les persones titulars de drets reals sobre aquests terrenys.
- c) Les persones titulars de qualsevol dret que resulti afectat per l'execució del planejament.

Tenen dret a participar en la distribució d'aprofitament urbanístic únicament les persones propietàries de les finques compreses dins l'àmbit reparcel·lable.

Com ja s'ha avançat, al marge del sòl de domini públic, els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística que s'executa pertanyen a un únic propietari, la societat CORPEDIFICACIONS SL.

Per la seva banda, el sòl de domini públic (7 m² de domini públic destinat a vialitat i espais lliures i de titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès), que es correspon amb la finca aportada 6, no participa en el repartiment de beneficis i càrregues, de conformitat amb les regles que estableixen els articles 126.5 del TRLU i 135 del RLU, atès que:

- No experimenta cap variació en virtut del planejament urbanístic que s'executa, que manté la seva qualificació com a sistema viari (clau 5) i d'espais lliures (clau 6b).
- La MPPGM que s'executa estableix expressament que aquest sòl "*no donen dret a aprofitament urbanístic*" (article 13.A de les NNUU de la MPPGM).

En conseqüència, la superfície de sòl que participa en el repartiment de beneficis i càrregues és de 751 m² i pertany en la seva totalitat a CORPEDIFICACIONS, SL.

El quadre següent recull les dades de les finques que integren el polígon d'actuació, descrites i identificades detalladament en el Document II del Projecte de reparcel·lació ("*Relació de finques aportades*");

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ PA 01 "ESTACIÓ" DE LA MPPGM A L'ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT – CERDANYOLA DEL VALLÈS

Finca	Adreça cadastral	Núm. registral	Ref. cadastral		Cadastre m ²	Registre m ²	Topogràfic (m ²)	% drets	
1	Carrer Santa Teresa, 3	48.993	8939911DF2983H0001GX	Afectació parcial finques registrals i cadastral	727,00	462,70	42,00	5,59%	
2		2.951				330,65	227,00	30,23%	
3	Avinguda Catalunya, 17	792	8939909DF2983H0001QX		136,00	132,23	143,00	19,04%	
4	Avinguda Catalunya, 15	44.880	8939910DF2983H0001YX		221,00	231,00	339,00	45,14%	
5		44.882							
6	Domini públic	No consta	No consta		No consta		7,00		
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT							758,00		
TOTAL SUPERFÍCIE QUE PARTICIPA EN REPARTIMENT BENEFICIS I CÀRREGUES								751,00	100,00%

En relació amb les finques aportades 1 (registral 48.993) i 2 (2.951), cal assenyalar que es troben ambdues incloses en una mateixa referència cadastral (la 8939911DF2983H0001GX), juntament amb la finca registral núm. 877, que no forma part d'aquest polígon, sinó del polígon d'actuació PA02 "Cinemes El Punt" de la mateixa MPPGM que s'executa. Tanmateix, les finques registrals 48.993 i 2.951 només es troben parcialment incloses dins el polígon d'actuació PA01, conformant, respectivament, les finques aportades 1 i 2 del Projecte. La resta de superfície d'aquestes dues finques registrals (que es correspon amb la mateixa referència cadastral) es troba inclosa dins el citat polígon d'actuació PA02 "Cinemes el Punt" de la MPPGM.

S'ha constatat que existeix alguna discrepància entre les superfícies topogràfiques i les que figuren al Cadastre i al Registre de la Propietat. De conformitat amb el que disposen l'article 132.2 del RLU i els articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997, caldrà estar a la realitat física, el que comporta que en la descripció de les finques aportades es farà constar la seva superfície real (que és la que figura al quadre anterior).

En el següent quadre es reflecteix el comparatiu entre les superfícies cadastrals, registrals i topogràfiques, encara que no figura la superfície registral i cadastral de la finca de domini públic, atès que no consta inscrita en el Registre ni figura la seva superfície en el Cadastre:

Finca	Adreça cadastral	Núm. registral	Ref. cadastral		Cadastre m ²	Registre m ²	Topogràfic (m ²)	
1	Carrer Santa Teresa, 3	48.993	8939911DF2983H0001GX	Afectació parcial finques registrals i cadastral	727,00	462,70	42,00	
2		2.951				330,65	227,00	
3	Avinguda Catalunya, 17	792	8939909DF2983H0001QX		136,00	132,23	143,00	
4	Avinguda Catalunya, 15	44.880	8939910DF2983H0001YX		221,00	231,00	339,00	
5		44.882						
6	Domini públic	No consta	No consta		No consta		7,00	
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT							758,00	
TOTAL SUPERFÍCIE QUE PARTICIPA EN REPARTIMENT BENEFICIS I CÀRREGUES								751,00

En els annexos 1 i 2 d'aquest Projecte s'incorporen, respectivament, les notes simples registrals i les fitxes cadastrals de les finques aportades.

3.2. Criteris adoptats respecte dels béns i drets existents en les finques aportades

D'acord amb el que disposen els articles 120.1 del TRLU i 148.1.a del RLU, els béns i drets incompatibles amb el planejament seran enderrocats o extingits, respectivament, i es reconeixerà la indemnització corresponent a llurs titulars.

Les construccions existents en l'àmbit del polígon PA-1 Estació són incompatibles amb l'ordenació que s'executa però. En aquest sentit, dins la ubicació que actualment ocupen aquestes edificacions existents, la MPPGM preveu, bé sòls qualificats com a sistemes urbanístics públics que han de ser cedits a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, bé la delimitació de parcel·les edificables a les que són d'aplicació paràmetres edificatoris amb els que les antigues edificacions són disconformes. En conseqüència, l'execució de la nova ordenació i l'edificació de les noves parcel·les exigeix l'enderroc de les construccions existents.

El present Projecte de reparcel·lació preveu les corresponents indemnitzacions en favor del titular d'aquestes edificacions a enderrocar, d'acord amb el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició, d'acord amb el què estableix l'article 37.1.b) del TRLSRU, per relació a l'article 35.3, del mateix text legal. Per a la determinació del valor de reposició de les construccions s'han d'observar les previsions del Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual es van establir les Normes Tècniques de valoració i el quadre marc de valors de sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

Aquest mètode consisteix en determinar el cost de la nova construcció d'una edificació de les mateixes característiques a l'afectada amb valors actualitzats de mercat. Al valor així determinat se li apliquen els coeficients de conservació i antiguitat per tal d'adequar-lo a l'estat real de l'edificació. Els valors dels elements constructius es determinen segons els que apareixen al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC).

El càlcul de les indemnitzacions que el Projecte preveu en favor dels seus propietaris es justifica en l'Annex 4 "*Informe de valoració de les construccions que s'enderroquen*" i es resumeix en el següent quadre:

FA 3	Avda Catalunya 17	75.287,20 €
FA 4-5	Avda Catalunya 15	190.132,08 €

Pel que fa als drets preexistents, sobre la finca aportada 4 existeix un dret d'arrendament que no finalitza fins el 21 de desembre de 2024, i que ha vingut emparant l'exercici d'una activitat de clínica dental. Tant el dret d'arrendament com l'activitat són incompatibles amb l'execució de l'ordenació i, per tant, aquest Projecte preveu la indemnització corresponent pel trasllat de l'activitat. Pel que fa a l'extinció del dret d'arrendament, tal com es justifica en l'apartat 5.1 d'aquesta memòria, no procedeix reconèixer cap indemnització.

Finalment, en el Registre de la propietat consten altres drets i càrregues que graven les finques aportades, compatibles amb el planejament que s'executa, que es traslladen a les finques resultants. Són els següents:

- Hipoteques que graven les finques aportades 3, 4 i 5. L'execució de la nova ordenació no impedeix el manteniment d'aquestes hipoteques, atès que totes elles recauen sobre finques aportades propietat de CORPEDIFICACIONS SL i, per tant, es poden traslladar a l'única finca resultant amb aprofitament, que s'adjudica a aquest propietari.

De conformitat amb el que disposa l'article 148.1.d) del RLU, en el document *III. Relació de finques aportades* d'aquest Projecte (apartat 1, Quadres-resum), es reflecteix el trasllat de les hipoteques de les finques aportades 3, 4 i 5 a l'única finca resultant P1, tot expressant la quota de la finca resultant que resta gravada per cadascuna d'elles.

Aquesta quota s'ha calculat tenint en compte l'import de la garantia hipotecària que consta en el Registre de la propietat per a cadascuna de les hipoteques de les finques aportades, i el percentatge que aquesta garantia representa sobre la suma d'importos garantits per aquestes hipoteques.

S'insereix un quadre amb el detall del càlcul en el document *III. Relació de finques resultants*.

- Condicions de permuta per finca futura subscripta entre el propietari de la finca aportada 3 (regstral núm. 792), CORPEDIFICACIONS SL, i la Sra. Mercedes Valls Maynou, que es trasllada a l'única finca resultant amb aprofitament, adjudicada al mateix propietari. D'acord amb el títol de permuta mixta d'immobles que dona lloc a la inscripció 18a. d'aquesta finca aportada, CORPEDIFICACIONS SL lliurarà a la senyora Maynou un local comercial en la planta baixa del futur edifici que es construeixi en la finca resultant del Projecte de reparcel·lació, en ple domini i lliure de càrregues, amb les característiques i dimensions que figuren en l'escriptura de permuta. Aquesta càrrega és compatible amb el planejament que s'executa, per quant garanteix el compliment de l'obligació assumida pel propietari de la finca en relació amb el pagament a la senyora Morera Braut d'una part del preu de la compravenda de la finca, mitjançant permuta, amb adjudicació del referit local en la finca resultant. Per tant, aquesta càrrega es trasllada a la finca de resultat que s'adjudica per subrogació, entre altres, d'aquesta finca aportada 3.
- Diverses afeccions fiscals amb què es troben gravades totes les finques de titularitat privada aportades, que també es traslladen a la finca resultant amb aprofitament.

Finalment, en totes les finques aportades consta estesa nota d'afectació de les finques al projecte de reparcel·lació, practicada en data 27/01/2022 amb ocasió d'haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, a instàncies de l'Ajuntament, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol. Donat el caràcter que el preferit precepte reglamentari atribueix a aquesta nota d'inici del procediment, no es sol·licita al Registrador de la propietat el seu trasllat a les finques de resultat, atès que aquestes s'inscriuran un cop finalitzat el procediment administratiu, en virtut del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i ferm en via administrativa.

3.3. Relació de propietaris i d'altres interessats

D'acord amb l'article 145 del RLU, a continuació s'enumeren les persones interessades en el present Projecte de reparcel·lació per la seva condició de titulars drets o interessos altres que la propietat, que hauran de ser notificats de tots els tràmits del procediment d'aprovació del present Projecte de reparcel·lació:

BCN HOUSING PLACE SL

Dret: hipoteques de les finques aportades 1 i 2, que han estat cancel·lades durant la tramitació del procediment.

Adreça: avinguda Diagonal 477, pis 20, 08036 BARCELONA

CIF B66787078

Tot i que les referides càrregues no es trobaran inscrites a l'adopció de l'acord d'aprovació definitiva d'aquest projecte, per haver estat cancel·lades, cal mantenir la condició d'interessada d'aquesta societat, als efectes de notificar-li aquest acord.

QUADRIGA REAL ESTATE, SL

Dret: hipoteca sobre les finques aportades 3, 4 i 5.

Adreça: avinguda Diagonal 477, pis 20, 08036 BARCELONA

CIF B87441739

JB INVERSIONES ODONTOLÓGICAS, SL (actual denominació: JB INVERSIONES ODONTOLÓGICAS 2016, SL)

Dret: dret d'arrendament sobre la finca aportada 4.

Adreça: Ps Club Deportivo 1 2 3 28223 - (Pozuelo De Alarcón) - Madrid

CIF B87619698

MERCEDES VALLS MAYNOU

Dret: permutant per obra futura en la finca resultant 1

Adreça: Avinguda Catalunya 10, 08290 Cerdanyola del Vallès

DNI 37.587.053-Q

AGÈNCIA TRIBUTÀRIA DE CATALUNYA

Dret: Afecció de totes les finques aportades al pagament de l'ITP-AJD, excepte la superfície de domini públic municipal.

Adreça: Passeig de la Zona Franca, 46. 08038 Barcelona

4. DETERMINACIÓ I ADJUDICACIÓ DELS DRETS RESULTANTS

4.1. Criteris de delimitació de les finques resultants

De conformitat amb les determinacions de la MPPGM, el present Projecte de reparcel·lació delimita una única finca resultant amb aprofitament privat, a la que corresponen les dades següents:

FINCA	QUALIFICACIONS	Sòl (m ² s)	Sostre (m ² st)	Ús	Nombre màx habitatges
P1	18N1	383,00	1.538,00	Habitatge rendalliuere	18
			381,00	Comercial planta baixa	
	Total zones (sòl)	383,00	1.919,00		

Pel que fa a les finques resultants corresponents als sistemes urbanístics, el Projecte delimita una finca per cada porció de terreny qualificada en la MPPGM, que són les següents:

NÚM.	QUALIFICACIÓ	Sòl (m ² s)
C1	6b - Sistema d'espais lliures	104,00
C2	6b - Sistema d'espais lliures	237,00
C3	5 - Sistema viari	34,00
	Total sistemes	375,00

4.2. Criteris de valoració dels drets resultants

D'acord amb el què estableix l'article 37 del TRLU, l'aprofitament urbanístic és la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. Les regles de ponderació de l'aprofitament en un àmbit d'actuació urbanística comporten que, quan el planejament preveu diferents zones o aprofitaments, com és el cas de la MPPGM que s'executa, cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna (art. 37.5 TRLU).

Aquesta valoració de les finques resultants, ateses les circumstàncies de planejament i estructura de la propietat del polígon d'actuació que s'executa, únicament s'estableix o als efectes de quantificar el 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic a cedir a l'Ajuntament, atès que no s'efectua cap repartiment d'aprofitament entre propietaris, en tractar-se d'un propietari únic.

El mètode per a la determinació de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació, de conformitat amb el què estableix l'article 37 del RLU, consisteix, doncs, en l'establiment de coeficients d'homogeneïtzació, iguals o menors que la unitat, que expressin les diferències de valor de l'ús i la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i les intensitats de la resta.

Atès que el percentatge d'aprofitament objecte de cessió a l'Ajuntament s'aplica a l'increment d'aprofitament respecte al previst en l'ordenació anterior, cal establir el valor de l'aprofitament urbanístic dels sòls inclosos en el polígon de conformitat amb aquesta ordenació anterior; el valor de l'aprofitament urbanístic derivat del planejament que s'executa; i, finalment, determinar l'increment de valor entre una i altra ordenació sobre el qual cal aplicar el percentatge del 15% de cessió.

La valoració dels diferents usos previstos per l'ordenació anterior i per la MPPGM es troba justificada en l'informe de valoració de l'aprofitament urbanístic, que forma part d'aquest Projecte com a Annex 3.

D'acord amb aquest informe, resulten els següents valors de repercussió per usos:

VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT	
USOS	€/m²st
Habitatge renda lliure	689,47
Comercial planta baixa	216,95

A partir d'aquestes dades, l'aprofitament urbanístic de cada zona és el producte del coeficient que li correspongui per l'edificabilitat de la zona per a cada ús. El resultat per a la única zona de l'àmbit reparcel·latori, expressat en unitats de valor, es reflecteix en el següent quadre:

USOS	Sostre (m²)	Valor €/m²st	Coefficient	UV (unitats de valor)	Valor €
Habitatge renda lliure	1.538,00	689,47 €	1,000	1.538,00 UV	1.060.404,86 €
Comercial planta baixa	381,00	216,95 €	0,315	119,89 UV	82.657,95 €
Total	1.919,00			1.657,89 UV	1.143.062,81 €

En conseqüència, el valor econòmic de cada UV urbanitzada és de 689,47€.

En aplicació d'aquests valors i coeficients, el valor urbanitzat de l'única finca resultant amb aprofitament urbanístic lucratiu delimitada pel Projecte d'acord amb els criteris exposats en l'apartat 4.1 d'aquesta Memòria és el següent:

FINCA	QUALIFICACIÓ	Sòl (m²s)	Sostre (m²st)		Ús	Valor €		UV (unitats valor)	
P1	18N1	383,00	1.919,00	1.538,00	Habitatge renda lliure	1.060.404,86 €	1.143.062,81 €	1.538,00 UV	1.657,89 UV
				381,00	Comercial planta baixa	82.657,95 €		119,89 UV	

Per una altra banda, tenint en compte les valoracions efectuades, el càlcul de l'increment d'aprofitament i del valor del 15% d'aquest increment a cedir a l'Ajuntament és el següent:

CESSIÓ AJUNTAMENT (15% s/ INCREMENT APROFITAMENT)	
Valor econòmic aprofitament planejament anterior	712.982,98 €
Valor econòmic aprofitament planejament vigent (MPGM)	1.143.062,81 €
Valor econòmic increment d'aprofitament	430.079,83 €
Valor cessió (15% increment aprofitament)	64.511,97 €
Equivalent valor cessió en UV (689,47 €/UV)	93,567 UV

Cal tenir en compte que el valor de la UV urbanitzada és de 689,47€, per quant l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització de l'aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió amb aprofitament previst en l'article 43 del TRLU (article 46.1 del mateix text legal). D'acord amb això, la cessió a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès és equivalent a 93,567 UV (64.511,97 € / 689,47 €), com es reflecteix en el quadre anterior.

4.3. Criteris d'adjudicació de les finques resultants

4.3.1. Finques amb aprofitament urbanístic

El nombre total d'unitats de valor de l'àmbit és de **1.657,89 UV**, de les quals 93,57 UV correspondrien al percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola, que és el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Donada la impossibilitat material de fer efectiva la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament mitjançant l'adjudicació d'una finca independent a l'Ajuntament (atès que en aquest polígon hi ha una única finca resultant amb aprofitament), aquesta cessió d'aprofitament urbanístic en favor de l'Ajuntament es fa efectiva, de conformitat amb el que preveu l'article 46.2.b) del TRLU i l'article 13.C de les NNUU de la MPPGM que s'executa, mitjançant el seu equivalent econòmic. D'acord amb la valoració corresponent a les UV que s'estableix en aquest Projecte, l'equivalent econòmic de la cessió del 15% de l'increment d'aprofitament ascendeix a l'import de 64.511,97 Euros.

	Sòl aportat		Drets inicials		Drets adjudicats		
	(m2)	%	UV	€	UV	€	Diferència adjudicació
CORPEDIFICACIONS, S.L.	637,00	100,00%	1.564,32 UV	1.078.550,84 €	1.657,89 UV	1.143.062,81 €	64.511,97 €
AJUNTAMENT DE Cerdanyola (15% cessió s/increment aprofitament)			93,57 UV	64.511,97 €	0,00 UV	0,00 €	64.511,97 €
Total aprofitament àmbit	637,00	100,00%	1.657,89 UV	1.143.062,81 €	1.657,89 UV	1.143.062,81 €	0,00 €

En conseqüència, l'única finca resultant amb aprofitament s'adjudica en la seva totalitat a CORPEDIFICACIONS SL, per subrogació de totes les finques aportades del polígon.

4.3.2 Finques destinades a sistemes urbanístics públics

D'acord amb el que disposa l'article 44.1 del TRLU, s'adjudiquen a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès les finques C1 a C3, destinades a sistemes urbanístics públics d'espais lliures i de vialitat:

4.4. Quadre-resum

D'acord amb els criteris exposats en aquest apartat 4, el quadre següent reflecteix les finques resultants delimitades pel Projecte, la seva qualificació urbanística, l'adjudicatari, el títol d'adjudicació, i el seu valor expressat en unitats de valor i percentatge:

FINCA	ADJUDICATARI	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	COEFICIENT PARTICIPACIÓ	TÍTOL ADJUDICACIÓ	VALOR	
					UV	%
P1	CORPEDIFICACIONS, S.L.	18N1	100,00%	Subrogació real finques aportades 1 a 5	1.657,89 UV	100,00%
					1.657,89 UV	100,00%
C1	AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès	6b - Sistema espais lliures	100,00%	Cessió obligatòria i gratuïta		
C2	AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès	6b - Sistema espais lliures	100,00%	Cessió obligatòria i gratuïta		
C3	AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès	5 - Sistema viari	100,00%	Cessió obligatòria i gratuïta		

5. DESPESES D'URBANITZACIÓ I JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

5.1. Determinació de les despeses d'urbanització

D'acord amb l'article 120 del TRLU i amb les determinacions de la MPPGM per a l'àmbit que s'executa, les despeses d'urbanització a càrrec del polígon d'actuació son les següents:

1) Cost d'execució de les obres d'urbanització del polígon i altres obres externes.

D'acord amb el planejament que s'executa, els propietaris del polígon han d'assumir el cost de la urbanització dels sistemes de vialitat i d'espais lliures de l'àmbit.

Pel que fa al cost de les obres previstes en el projecte d'urbanització aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de 28/11/2022, el pressupost contingut en el projecte (PEC, IVA no inclòs), és d'**1.843.814,50€**.

S'ha de posar de relleu, no obstant, que el referit projecte d'urbanització consisteix en un únic projecte que abasta l'àmbit dels polígons PA01 i PA02 de la MPPGM, atesa la seva contigüitat i la previsió d'execució simultània i conforme als mateixos criteris de tota l'obra urbanitzadora d'aquests dos polígons d'actuació. En conseqüència, el cost de les obres d'urbanització que estableix el projecte d'urbanització conjunt s'ha distribuït entre els dos polígons de forma proporcional a l'aprofitament que cada un d'ells

representa respecte a l'aprofitament total del PA01 i del PA02. Els percentatges resultants són els següents:

- Percentatge del cost de l'obra urbanitzadora imputable al PA01: 9,36%
- Percentatge del cost de l'obra urbanitzadora imputable al PA02: 90,64%

Tenint això en compte això, la càrrega d'obres d'urbanització que ha d'assumir aquest PA01 és de **172.581,04 €** ($1.843.814,50 * 9,36\%$).

D'altra banda, en el Projecte d'urbanització es recullen també es següents conceptes:

- Taxa per a l'accés a les infraestructures de sanejament en alta existents o a les previstes en el programa de sanejament d'aigües residuals urbanes o en l'instrument de planificació hidrològica vigent, la quantia de la qual s'ha fixat en l'informe de data 15/07/2022 emès per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) en relació amb el Projecte d'urbanització. Atès que l'import d'aquesta taxa ha estat fixada per l'ACA en 140.601 € per al conjunt dels polígons d'actuació PA01 i PA02, s'ha de distribuir entre els dos polígons de forma proporcional a l'aprofitament que cada un d'ells representa respecte a l'aprofitament total del conjunt. Tenint això en compte això, l'import de la taxa que ha d'assumir aquest PA02 és de 13.160,25 € ($140.601 € * 9,36\%$).

- Altres drets a abonar a les companyies de subministraments que s'ha de distribuir entre els dos polígons de forma proporcional segons els percentatges ja assenyalats: drets d'aigües de Barcelona ($65.460,00 € * 9,36\% = 6.127,06 €$) i drets d'ENDESA ($19.146,49 € * 9,36\% = 1.792,11 €$).

A aquest import cal afegir l'IVA corresponent, que es reflecteix en els saldos del compte de liquidació provisional.

2) Cost d'enderroc de les construccions existents en el polígon que són incompatibles amb el nou planejament. Aquest cost d'estima en 32.000,00 € .

3) Les indemnitzacions que s'han d'abonar als titulars de les construccions que s'han d'enderrocar, d'acord amb els articles 120.1.b del TRLU. El detall d'aquestes indemnitzacions es troba en l'apartat 3.2 d'aquesta Memòria i en l'Informe valoratiu incorporat com Annex 4 del Projecte.

Cal tenir en compte que totes les indemnitzacions les ha de percebre CORPEDIFICACIONES SL, en tant que propietari de les construccions a enderrocar de les finques aportades 3 i 4-5. En aquest cas, dins el compte de liquidació provisional es compensa, per a aquest propietari, l'import de la indemnització a percebre amb la seva participació en el total de les despeses d'urbanització. El resultat d'aquesta compensació es reflecteix, per tant, en el saldo del propietari, de conformitat amb el què estableix l'article 149.3 del RLU.

4) D'acord amb el que disposa l'article 120.1.c i g) entre les despeses d'urbanització del polígon cal incorporar les indemnitzacions relacionades amb el trasllat de l'activitat de clínica dental situada en la finca aportada núm. 4 i amb l'extinció del dret d'arrendament de l'ocupant, amb contracte de lloguer en vigor fins el 21 de desembre de 2024, que va ser signat amb anterioritat a l'aprovació inicial de la MPPGM.

Atès que, tant el dret d'arrendament com l'activitat són incompatibles amb l'execució de l'ordenació aquest Projecte preveu les indemnitzacions corresponents, l'import de les quals es justifica en l'Informe que s'incorpora com Annex 4, i que inclou els següents conceptes:

a) Extinció del dret d'arrendament

De conformitat amb el que estableix l'article 6 del Reglament de Valoracions de la Llei de sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, el càlcul de les indemnitzacions arrendatícies s'ha de realitzar tenint en compte la diferència entre la renda que es paga per l'arrendament en l'actualitat i la nova renda que s'hauria d'abonar en un nou emplaçament, d'acord amb els valors actuals de mercat.

En cas que la renda actual de la zona sigui superior a la que l'arrendatari satisfà conforme al contracte vigent, caldrà considerar que aquest pateix un dany i, per tant, caldrà rescabalar aquest dany mitjançant la previsió d'una indemnització compensatòria. En canvi, si la renda actual de la zona és inferior a la que satisfà en virtut del contracte vigent, el fet d'haver de subscriure un altre contracte no suposarà un encariment respecte de la renda actual, pel que l'extinció del dret d'arrendament no li produirà cap dany que el projecte hagi d'indemnitzar. Altrament, aquest arrendatari tindria un enriquiment injust.

En el supòsit que ens ocupa, el contracte de lloguer del local en planta baixa de la finca aportada núm. 4 va ser subscrit en data 21/12/2004 per 20 anys, pel que expira el 21/12/2024. Resten, per tant, 35 mesos de contracte. La renda actual que satisfà l'arrendatari per 170 m² de superfície és de 3.000 € (que cal puntualitzar que és una renda reduïda per les circumstàncies derivades de la pandèmia Covid-19), el que suposa una renda de 17,65 €/mes/m². Com justifica l'Informe de valoració de trasllat forçós d'activitat (Annex 4), aquesta renda és superior a la renda mitja actual de locals de les mateixes característiques a la zona 6,79 €/mes/m². Per tant, atès que la renda actual que satisfà l'arrendatari és superior a la renda mitja actual de la zona, l'extinció del contracte d'arrendament com a conseqüència de l'aprovació del projecte de reparcel·lació no li causa cap dany. En conseqüència, el present el Projecte no preveu una indemnització o rescabament per diferència de rendes en favor de l'arrendatari.

b) Trasllet de l'activitat:

En relació amb el trasllat de les activitats incompatibles, el conceptes que ha d'incloure la indemnització corresponent, d'acord amb els criteris jurisprudencials¹, són la indemnització per despeses de transport, trasllat i nova instal·lació (inclou despeses de desmuntatge i trasllat dels maquinari, estris i mercaderies); despeses de nova instal·lació; indemnització per pèrdua de beneficis i/o clientela durant el temps de trasllat de l'activitat (ambdues partides es computen en funció del benefici anual del negoci traslladat); indemnització per pèrdues salarials i quotes de la Seguretat Social que hagi d'abonar l'empresa pels seus empleats durant el temps del trasllat. El valor de la indemnització pel trasllat de l'activitat, que consta en l'Annex 4 d'aquest Projecte, és de 60.330,25 €. A continuació s'insereix un quadre-resum desglossat per conceptes:

CONCEPTE	VALORACIÓ
Trasllat a nou local	4.000,00 €
Obres adequació nou local	50.280,25 €
Honoraris obres	1.500,00 €
Llicències	2.000,00 €
Noves altes subministres	550,00 €
Nou contracte lloguer	1.000,00 €
Publicitat nova localització	1.000,00 €
Pèrdues econòmiques	- €
TOTAL DESPESES	60.330,25 €

Tal i com es justifica en l'Annex 4, no es contempla indemnització pel concepte de pèrdues econòmiques atès que l'interessat no les ha acreditat en el tràmit d'informació pública, en el que ha presentat al·legacions que han resultat parcialment estimades. A més, amb posterioritat al tràmit d'informació pública s'ha constatat que el trasllat de la clínica s'ha portat a terme a un local veí, situat a 100 m, i durant un únic cap de setmana, de forma que no s'ha hagut de cessar temporalment en la prestació del servei, ni pot haver-se produït cap pèrdua de clientela.

5) Cost de redacció de projectes.

En aquest concepte, previst en l'article 120.1.d) del TRLU:

- Cost de redacció de la MPPGM que s'executa, d'acord amb l'article 120.1.d del TRLU, en tractar-se d'un instrument de planejament general promogut per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, que comporta un augment del sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial respecte al planejament anterior en el conjunt dels polígons PA01 i PA02. Aquest import, segons ha estat certificat

¹ Entre moltes sentències, es poden citar les del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 4 de setembre de 2017 (JUR 2017\284636), de 8 d'octubre de 2015 (JUR 2015\1760) i de 18 de novembre de 2015 (JUR 2015\14491), o la sentència del Tribunal Superior de Justícia de València de 8 juny (JUR 2016\254873).

per l'Ajuntament, és de 20.418,75 €, i el polígon PA01 ha d'assumir la part proporcional que li correspon, d'acord amb els percentatges ja referits, és a dir 1.911,20 € (20.418,75 € * 9,36%). Aquest cost s'haurà d'abonar a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, atès que va satisfer aquest honoraris en haver promogut la redacció i tramitació de la MPPGM. El seu dret a percebre aquest import es reflectirà en el compte de liquidació provisional.

- Cost de redacció dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística del polígon, és a dir, del present Projecte de reparcel·lació, dels projectes d'endegament, passera sobre el riu Sec i pas inferior de RENFE i, en el percentatge proporcional del 9,36%, de l'Avantprojecte d'urbanització i del Projecte d'urbanització.

6) Cost estimat per la inscripció en el Registre de la propietat del Projecte de reparcel·lació, d'acord amb els articles 120.1.e) del TRLU.

Tenint en compte tots aquests conceptes, el conjunt de les despeses d'urbanització imputables a aquest PA01 és el següent:

DESPESES D'URBANITZACIÓ DE L'ÀMBIT REPARCEL·LATORI			
	CONCEPTE		IMPORT
1	Execució d'obres		
		Obra d'urbanització (PEC)	172.581,04 €
		Despeses drets companyies	
		Taxa dret connexió EDAR (ACA)	13.160,25 €
		Dret Aigües de Barcelona	6.127,06 €
		ENDESA nou subministrament	1.792,11 €
2	Obres d'execució d'enderrocs		32.000,00 €
3	Indemnitzacions per enderroc de construccions		
	FA 3	Avda Catalunya 17	75.287,20 €
	FA 4-5	Avda Catalunya 15	190.132,08 €
4	Indemnització per trasllat d'activitat (finca aportada 4)		60.330,25 €
5	Cost de redacció de Projectes		
	Redacció MPPGM		1.911,20 €
	Redacció PR PA01		11.900,00 €
	Redacció Avantprojecte d'urbanització		1.404,00 €
	Redacció Projecte urbanització		8.271,90 €
6	Inscripció en el Registre de la propietat		5.000,00 €
	TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ		579.897,08 €

5.2. Contingut del compte de liquidació provisional

El compte de liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon abonar o percebre als interessats en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues, i especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses de la reparcel·lació, d'acord amb el què disposa l'article 149.1 del RLU, i l'article 19 del RD 1093/1997, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Els saldos d'aquest compte tenen el caràcter de provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació, segons estableix l'article 149.2 del RLU.

Atès que, d'acord amb el què preveu l'article 46 del TRLU, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, el compte de liquidació imposa el 100% de les despeses d'urbanització a la finca resultant adjudicada a CORPEDIFICACIONES, SL, com reflecteix el Quadre del compte de liquidació provisional per finques (Quadre 2).

En el Quadre 3, es detalla la responsabilitat de la finca resultant amb aprofitament en el pagament de les despeses corresponents al projecte d'urbanització, en el pagament de la indemnització per trasllat de l'activitat, i la responsabilitat de la finca en el pagament de l'equivalent econòmic de l'aprofitament urbanístic de cessió a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

5.3. Llegenda del compte de liquidació provisional

QUADRE 1: Compte de liquidació provisional per propietaris

Columna 1: Propietaris de les finques aportades afectades pel present Projecte de reparcel·lació (en aquest cas, propietari únic).

Columna 2: Drets inicials del propietari de les finques aportades i de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès (en concepte de 15% de l'increment d'aprofitament). Es divideix en dues sub-columnes, que expressen els drets en percentatge i en unitats de valor.

Columna 3: Aprofitament adjudicat al propietari únic de l'àmbit i aprofitament adjudicat a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès en concepte de cessió de sòl amb aprofitament. S'expressa en percentatge i en unitats de valor.

Columna 4: Excés o defecte d'adjudicació, que resulta de la diferència entre les columnes 2 i 3, expressat en unitats de valor i en equivalent econòmic.

Columna 5: Dret dels propietaris a percebre indemnitzacions per enderroc de construccions situades en les finques apostades de la seva titularitat, expressat en euros.

Columna 6: Compensació a l'Ajuntament de l'import avançat en concepte de cost de redacció de la MPPGM que s'executa, que correspon pagar als propietaris de sòl aportat, de conformitat amb l'article 121.1.d) del TRLU, expressat en euros.

Columna 7: Percentatge de participació de l'adjudicatari en les despeses d'urbanització, determinat per la suma del percentatge de drets resultants adjudicats (columna 3), incrementat en la part proporcional corresponent per assumir el pagament de les despeses d'urbanització corresponents al percentatge d'aprofitament objecte de cessió a l'Ajuntament, que s'ha de cedir lliure de càrregues (urbanitzat), segons estableix l'article 46 del TRLU.

Columna 8: Import de la participació de la propietat en les despeses d'urbanització de l'àmbit, determinada per aplicació del percentatge de la columna 7 sobre les despeses totals de l'àmbit.

Columna 9: Saldo del compte de liquidació provisional, que es calcula compensant els imports positius i negatius de les columnes 4 (excessos i defectes d'adjudicació), 5 (dret a percebre indemnitzacions per enderrocs de construccions), 6 (compensació a l'Ajuntament pel cost de redacció de la MPPGM) i 8 (import de la participació en el total de les despeses d'urbanització). Aquest saldo es calcula sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, que serà aplicat, si s'escau, en el moment de la seva liquidació.

Columna 10: Saldo del compte de liquidació provisional incloent l'Impost sobre el Valor Afegit al tipus vigent del 21% sobre el cost de les despeses d'urbanització, però no sobre l'equivalent econòmic de l'aprofitament objecte de cessió a l'Ajuntament (64.511,97 €), atès que, de conformitat amb la Resolució 2/2000, de 22 de desembre, de la *Dirección General de Tributos*, les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys als Ajuntaments no es troben subjectes a l'Impost.

En el quadre també es fa constar la indemnització per trasllat de l'activitat existent en la fca aportada 4 a favor de JB INVERSIONES ODONTOLÓGICAS, l'import de la qual està inclòs en les despeses d'urbanització que figura a la columna 8.

QUADRE 2: Afectació de les finques resultants al pagament del saldo del compte de liquidació

Columna 1: Finca resultant que s'adjudica al propietari únic de l'àmbit d'acord amb els criteris que es contenen en la Memòria d'aquest Projecte.

Columna 2: Adjudicatari de la finca resultant.

Columna 3: Qualificació urbanística de la finca resultant.

Columna 4: Superfície de la finca resultant, expressada en m² de sòl.

Columna 5: Edificabilitat màxima de la finca resultant, expressada en m² de sostre.

Columna 6: Valor de la finca resultant, expressat en unitats de valor.

Columna 7: Participació de la finca resultant en el pagament del saldo del compte de liquidació provisional, expressat en percentatge, en euros sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, i en euros incloent el referit impost sobre les despeses d'urbanització.

QUADRE 3: Distribució per conceptes de l'afectació de la finca resultant al pagament del saldo del compte de liquidació

Columna 1: Finca resultant que s'adjudica al propietari únic de l'àmbit d'acord amb els criteris que es contenen en la Memòria d'aquest Projecte.

Columna 2: Adjudicatari de la finca resultant.

Columna 3: Participació de la finca resultant en el pagament del saldo del compte de liquidació provisional, expressat en percentatge.

Columna 4: Participació de la finca resultant en el pagament del Projecte d'urbanització, expressat en euros sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, i en euros incloent el referit impost.

Columna 5: Participació de la finca resultant en el pagament de la indemnització per trasllat d'activitats, expressat en euros sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, i en euros incloent el referit impost.

Columna 6: Participació de les finques resultants en el pagament de la resta de despeses d'urbanització, expressat en euros sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, i en euros incloent el referit impost.

Columna 7: Participació de la finca resultant en el pagament dels defectes d'adjudicació, és a dir, de l'equivalent econòmic de la cessió d'aprofitament urbanístic en favor de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, expressat en euros i sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, atès que no correspon aplicar l'import per aquest concepte.

Columna 8: Participació de la finca resultant en el pagament del total del saldo del compte de liquidació provisional, expressat en percentatge, en euros sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, i en euros incloent el referit impost sobre les despeses d'urbanització.

Barcelona, 20 de desembre de 2022

Els redactors,



Elvira Fernández Lozano
Pareja i Associats, Advocats



Jordi San Millán i Filbà
EiPO Estudis i Projectes d'Urbanisme
i Obres Públiques

II. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

1. QUADRE – RESUM DE FINQUES APORTADES

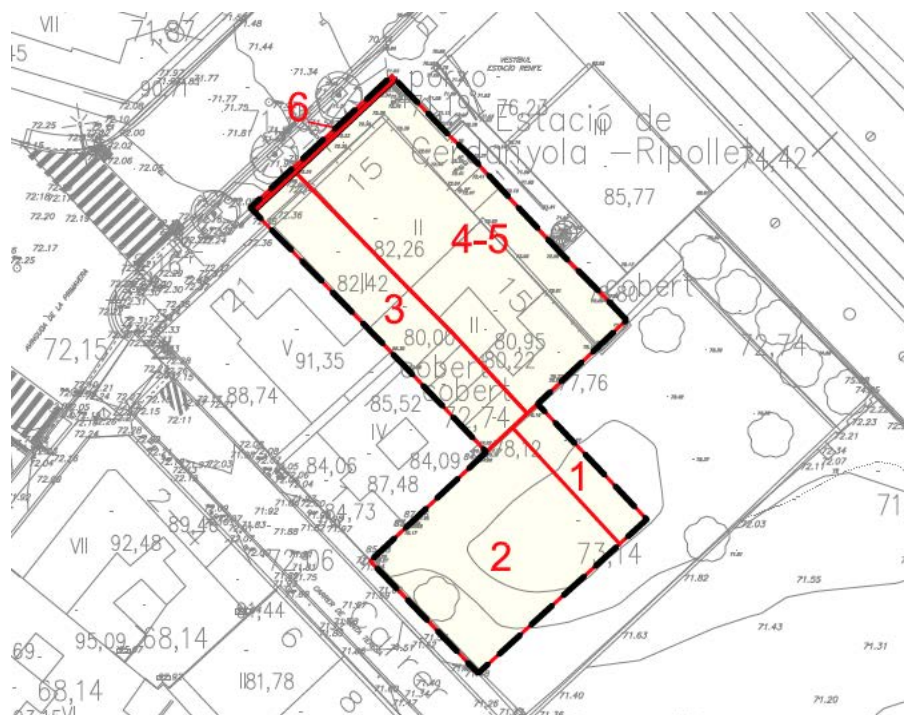
El següent quadre resumeix la relació de les finques aportades incloses dins el polígon d'actuació objecte del present Projecte de reparcel·lació:

Finca	Adreça cadastral	Núm. registral	Titular	Ref. cadastral	Superfície (m ²)
1	Carrer Santa Teresa, 3	48.993	CORPEDI·FICACIONS, S.L.	8939906DF2983H0001BX	42,00
2		2.951	CORPEDI·FICACIONS, S.L.		227,00
3	Avinguda Catalunya, 17	792	CORPEDI·FICACIONS, S.L.	8939909DF2983H0001QX	143,00
4	Avinguda Catalunya, 15	44.880	CORPEDI·FICACIONS, S.L.	8939910DF2983H0001YX	339,00
5		44.882	CORPEDI·FICACIONS, S.L.		
6	Domini públic	No consta	AJUNTAMENT DE CERDANYOLA DEL VALLÈS	No consta	7,00
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT					758,00
TOTAL SUPERFÍCIE QUE PARTICIPA EN REPARTIMENT BENEFICIS I CÀRREGUES					751,00

Segons es justifica en l'apartat 3.1 de la Memòria del Projecte, la finca aportada 6 no participa en el repartiment de beneficis i càrregues, de conformitat amb les regles establertes pels articles 126.5 del TRLU i 135 del RLU, atès que actualment ja constitueix domini públic (viari i espais lliures), que no experimenta cap variació en virtut del planejament urbanístic que s'executa, que el qualifica com a sistema urbanístic públic de vialitat (clau 5) i que així ho estableix expressament la MPPGM que s'executa.

No obstant, les referida superfície de domini públic s'inclou en la relació de finques aportades d'aquest Projecte, atès que forma part del subsector polígon PA 01 Estació, i ha de ser immatriculada.

La delimitació de les finques aportades és la següent:



2. RELACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA NÚMERO 1

Descripció:

Porció de terreny de forma rectangular, ubicat al terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície segons amidament topogràfic **42 m²**. Limita: al nord-est i al sud-est, amb finca de la que se segrega; al sud-oest amb finca registral núm. 2.951, propietat de CORPEDIFICACIONES, S.L.; i al nord-oest amb la finca dels successors de Jaume Salla, José Coll i Gabriel Casas.

Aquesta finca forma part i se segrega de la finca registral núm. 48.993, que té la següent descripció:

“Porció de terreny de figura sensiblement rectangular, que té una superfície de quatre-cents seixanta-dos metres quadrats amb setanta decímetres, també quadrats, i segons recent amidament 392 m², que LIMITA: Al Sud en línia de dinou metres amb quaranta-cinc centímetres amb finca de la què se segrega; a l'Oest amb la finca de què se segrega; a l'Oest amb la finca dels successors de Jaume Salla, José Coll i Gabriel Casas i amb el passatge de tres metres amb sortida a la placeta de l'estació; a Nord amb terrenys de Renfe mitjançant passatge de tres metres vuitanta decímetres quadrats d'ample; i a l'Est amb finca dels successors de Pelegrin Pomes. La finca segregada està qualificada amb la clau 3 de sistema ferroviari i clau 6 de parcs i jardins actuals de caràcter local.”

Se sol·licita al senyor Registrador de la propietat que procedeixi a segregar la porció descrita d'aquesta finca que es troba inclosa dins el polígon d'actuació objecte del present Projecte de reparcel·lació.

Representació gràfica



Dades registrals:

És part de la finca número **48.993**, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès, full 11, del volum 1681, llibre 1166, amb codi registral únic 08074000440595.

Referència cadastral: A aquesta finca aportada, junt amb la finca aportada núm. 2 del Projecte de reparcel·lació (registral núm. 2.951) els correspon la referència cadastral 8939911DF2983H0001GX.

Titulars:

Pertany a CORPEDIFICACIONES, SL, amb CIF B64928369, titular del ple domini de la totalitat d'aquesta finca, segons resulta de l'escriptura de compravenda en exercici d'opció compra autoritzada pel Notari de Barcelona senyor Ariel Sultán Benguigui, el dia 19 de desembre de 2018, nombre 7741 de protocol, que va causar la inscripció 4a de data 25 de febrer de 2019.

Càrregues vigents:

1) AFECTA al pagament de l'impost segons les notes a al marge de les inscripcions 2a, 3a, 4a i 5a.

2) Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afecta al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenent-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

3) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data catorze de juny de l'any dos mil vint-i-dos marge de la seva inscripció 6a.

(* Se sol·licita al senyor Registrador de la propietat que traslladi les càrregues relacionades (a excepció de la nota marginal de 27/01/2022) a la finca de resultat P1, que s'adjudica per subrogació d'aquesta finca aportada en virtut del present Projecte de reparcel·lació.

FINCA APORTADA NÚMERO 2

Descripció:

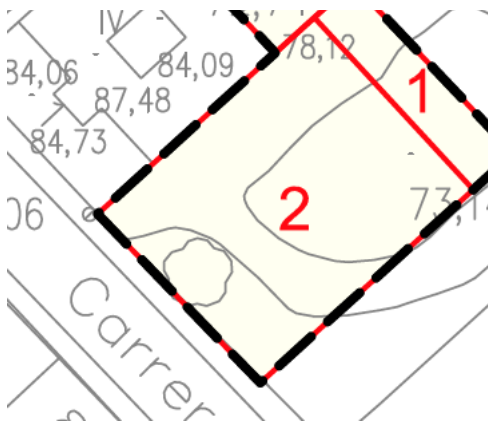
Porció de terreny de forma rectangular, ubicat al terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície segons amidament topogràfic **227 m²**, i assenyalada de número tres, abans 2, al carrer de Santa Teresa. Limita: al nord-est, amb finca registral número 48.993, propietat de CORPEDIFICACIONES, S.L.; al sud-est, amb finca de la que se segrega; al sud-oest amb el carrer Santa Teresa; i al nord-oest, amb la finca dels successors de Jaume Salla, José Coll i Gabriel Casas.

Aquesta finca forma part i se segrega de la finca registral núm. 2.951, que té la següent descripció:

"TERRENY, solar per edificar, d'extensió superficial de tres-cents trenta metres amb seixanta-cinc decímetres quadrats, segons recent amidament 314 m²; està situada al terme de Cerdanyola de Vallès; i assenyalada de número tres, abans 2, al carrer de Santa Teresa. CONFRONTA: pel seu front, amb l'esmentat carrer; per la dreta entrant, amb finca dels hereus de Pelegriu Pomes; per darrere, amb porció segregada; i per l'esquerra, nord, amb finques dels successors de Jaume Salla, José Coll i Gabriel Casas."

Se sol·licita al senyor Registrador de la propietat que procedeixi a segregar la porció descrita d'aquesta finca que es troba inclosa dins el polígon d'actuació objecte del present Projecte de reparcel·lació.

Representació gràfica



Dades registrals:

És part de la finca número **2.951**, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès, full 150, del volum 1640, llibre 1125, amb codi registral únic 08074000354854.

Referència cadastral: A aquesta finca aportada, junt amb la finca aportada núm. 1 del Projecte de reparcel·lació (registral núm. 48.993) els correspon la referència cadastral 8939911DF2983H0001GX.

Titulars:

Pertany a CORPEDIFICACIONES, SL, amb CIF B64928369, titular del ple domini de la totalitat d'aquesta finca, segons resulta de l'escriptura de compravenda en exercici d'opció compra autoritzada pel Notari de Barcelona senyor Ariel Sultán Benguigui, el dia 19 de desembre de 2018, nombre 7741 de protocol, que va causar la inscripció 9a de data 25 de febrer de 2019.

Càrregues vigents:

1) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data un de Març de l'any dos mil divuit al marge de la seva inscripció 7a.

2) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data vint-i-cinc d'octubre de l'any dos mil divuit al marge de la seva inscripció 8a, que afecta a la pròrroga del termini de l'opció de compra de la seva inscripció 8a.

3) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data vint-i-cinc de febrer de l'any dos mil dinou el marge de la seva inscripció 9a.

4) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data vuit de maig de l'any dos mil dinou el marge de la seva inscripció 10a.

5) Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afecta al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenen-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

6) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'impot sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data catorze de juny de l'any dos mil vint-i-dos marge de la seva inscripció 11a.

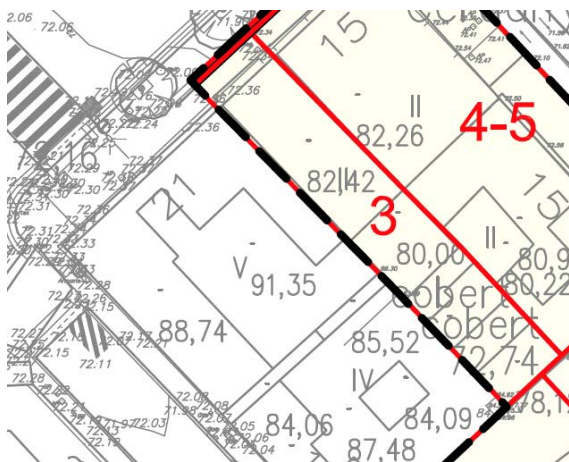
(*) Se sol·licita al senyor Registrador de la propietat que traslladi les càrregues relacionades (a excepció de la nota marginal de 27/01/2022) a la finca de resultat **P1**, que s'adjudica per subrogació d'aquesta finca aportada en virtut del present Projecte de reparcel·lació.

FINCA APORTADA NÚMERO 3

Descripció:

CASA I SOLAR, composta de baixos i un pis, amb el seu pati posterior assenyalada amb el número tres al carrer Generalísimo Franco, i en l'actualitat Avinguda Catalunya, número disset, d'aquesta vila, que mesura vint-i-cinc pams o siguin quatre metres 857 mil·límetres d'amplada, per cent quaranta pams, equivalents a vint-i-set metres dos-cents dos mil·límetres de profunditat, o sigui una cabuda de dos mil pams quadrats, equivalents a cent trenta dos metres vint centímetres quadrats, i segons amidament topogràfic, **143 m²**. LIMITA: Per davant, al Nord, amb el camí que de Cerdanyola dirigeix a Sant Cugat de Vallès; per la dreta a Orient amb terreny de Jaume Salla i Flors; per l'esquerra a Ponent amb terreny de Don Gabriel Casas i per darrera a Migdia amb terreny de Don Domingo Mogas i Masachs.

Representació gràfica



Dades registrals:

Finca número **792**, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès, full 87, del volum 21, llibre 79, amb codi registral únic 08074000260421.

Referència cadastral: 8939909DF2983H0001QX.

Titular registral:

Pertany a CORPEDIFICACIONES, SL, titular del ple domini de la totalitat d'aquesta finca, segons resulta de l'escriptura de permuta mixta d'immobles autoritzada pel Notari de Barcelona senyor Joan Carles Farrés Ustrell, el dia 3 de novembre de 2020, amb número de protocol 1775, que va causar la inscripció 19a. de 18 de desembre de 2020.

Càrregues vigents:

1) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data set de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 18a.

2) Condicions de la PERMUTA DE LA INSCRIPCIÓ 18a: L'entitat CORPEDIFICACIONS, SL haurà de lliurar a DONYA MERCEDES VALLS MAYNOU el ple domini, lliure de càrregues, arrendataris i gravàmens, d'un local comercial (el "Local") amb un total de 170 metres quadrats construïts aproximats en planta baixa, més 117 metres quadrats construïts aproximats en planta soterrani, comunicades ambdues plantes mitjançant escala interior, del futur edifici a construir sobre la Finca PA01 (l'"Edifici"), amb accés per Avinguda Catalunya. "). Les condicions i terminis per al lliurament del Local es detallen en l'Estipulació Cinquena següent: CINQUENA. CONDICIONS D'ENTREGA DEL LOCAL: El Local haurà de construir-se de conformitat amb els plànols i la memòria de qualitats que s'incorporen com a document adjunt número 6 (el "Projecte"). El Local s'entregarà en el termini de 18 mesos a comptar des de la data de concessió de la llicència d'obres per a la construcció de l'Edifici (la "Llicència d'Obres"), completament acabat i apte per al seu ús per a l'activitat de farmàcia, vidriat, les parets pintades en blanc, amb els sostres i terres completament acabats, una escala de comunicació entre totes dues plantes i un lavabo a la planta baixa, i un segon accés des del replà a la planta 1 a la planta baixa del Local, permetent així l'accés per ascensor a persones de poca mobilitat. Així mateix, al Local tingues tindrà la seva corresponent connexió per llum i aigua. La Compradora haurà comptar amb el previ vist-i-plau de la Venedora per realitzar qualsevol variació que s'hagi d'efectuar de el Projecte llevat que les modificacions portin causa de requeriments de la normativa aplicable o dels permisos per a la construcció del Local o bé per ser tècnicament necessaris. Les diferències a l'alça pel que fa a les qualitats convingudes que ho siguin per decisió de la Venedora aniran a càrrec d'aquesta. En el moment del lliurament del Local en pagament de part de Preu, les parts atorguessin la corresponent acta notarial de finalització d'obra i lliurament, i, si escau, Corp cancel·lar la hipoteca que gravi la mateixa, tant dinerària com registralment, corrent al seu càrrec amb totes les despeses d'aixecament de la hipoteca. Els costos que es generin per a l'atorgament de l'esmentada escriptura de lliurament del Local i de la seva inscripció en el Registre de la Propietat seran de compte de l'aquí Venedora, amb excepció de les de cancel·lació de càrregues i de l'Impost municipal sobre l'Increment de Valor dels terrenys de naturalesa urbana que seran de compte i càrrec de l'aquí Compradora. VUITENA. TERMINI D'EXECUCIÓ DE L'OBRA. La Compradora s'obliga a sol·licitar la llicència d'obres en un termini màxim de SIS mesos des de la data de la present escriptura. Un cop obtinguda la llicència d'obres, la Compradora haurà de finalitzar l'execució de l'obra del Local en un termini de divuit mesos des de la data de l'esmentada obtenció. En conseqüència, el Local haurà de ser lliurat per la Compradora a la Venedora sempre dins el termini de 18 mesos a comptar des de l'obtenció de la Llicència d'Obres, totalment acabat, amb els acabats i qualitats definits en el Projecte que adjunta a la present, i en plenes condicions d'ús. Així mateix, al Local es lliurarà lliure de qualsevol càrrega i gravamen, especialment de la hipoteca que hagi constituït la Compradora sobre la Finca, sent al seu càrrec totes les despeses i impostos de qualsevol tipus que s'ocasionin per l'aixecament de la mateixa, sense arrendataris ni ocupants precaristes, i al corrent del pagament de contribucions, d'impostos i de despeses de comunitat, si n'hi ha. La Compradora un cop començades les obres de construcció de Local procedirà a atorgar la corresponent escriptura de declaració d'obra nova. NOVENA. INCOMPLIMENT D'EXECUCIÓ DE L'OBRA. La Venedora durant el transcurs de les obres de construcció del Local traslladarà el seu negoci al local arrendat situat en Avda. Primavera, número 7 de

Cerdanyola de Vallés i quina renda mensual ascendeix a MIL TRES-CENTS NORANTA EUROS (1.390 €) més IVA. En cas que el lliurament del Local sigui en un termini superior als 18 mesos establert en la estipulació anterior, la Compradora haurà d'abonar, com a penalització, que es configura com a clàusula penal compensatòria, les rendes del local arrendat situat en Avda. Primavera número 7 de Cerdanyola de Vallés i quina renda mensual ascendeix a MIL TRES-CENTS NORANTA EUROS (1.390 €) més IVA, corresponents als mesos que la Venedora es vegi obligada a continuar en el local arrendat fins al lliurament efectiu del Local amb un màxim, en tot cas, de 8 mesos. No obstant l'anterior, en el cas que Corp es retardi en més de 8 mesos en el lliurament del Local, la Venedora podrà sol·licitar de l'entitat avalista el pagament de la quantitat garantida per l'aval, quedant en aquest cas Corp alliberada de compliment del lliurament del Local i renunciant la Venedora a exigir cap compensació addicional.

2) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data divuit de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 19a.

3) Una HIPOTECA a favor de l'entitat QUADRIGA REAL ESTATE SL, en garantia de la devolució del principal del préstec concedit a l'entitat CORPEDIFICACIONES, S.L., és a dir TRES-CENTS VUITANTA-VUIT MIL NOU-CENTS SETANTA-VUIT EUROS AMB VUITANTA-UN CÈNTIMS, en els casos, forma i terminis convinguts; pel termini d'amortització de 11 mesos i 28 dies, que finalitzarà per tot el dia 31 d'octubre de 2021. A efectes executius les parts fixen com tipus per a la subhasta d'aquesta finca en qualsevol procediment judicial l'import de CENT CINQUANTA-SET MIL SET-CENTS NORANTA-SIS EUROS AMB VINT CÈNTIMS. S'assenyala com a domicili de la part hipotecant per a la pràctica de requeriments i notificacions el referit a la compareixença de la present Escriptura, és a dir, Barcelona Avinguda Diagonal, número 477, 20a. En cas d'execució hipotecària, els compareixents manifesten que la responsabilitat hipotecària quedarà limitada només i exclusivament, al principal del préstec, sense reclamar cap quantitat per raó d'interessos ordinaris, interessos de demora i/o despeses judicials. Formalitzada escriptura autoritzada pel Notari DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el dia tres de novembre de l'any dos mil vint, segons inscripció 19a. de data divuit de desembre de l'any dos mil vint.

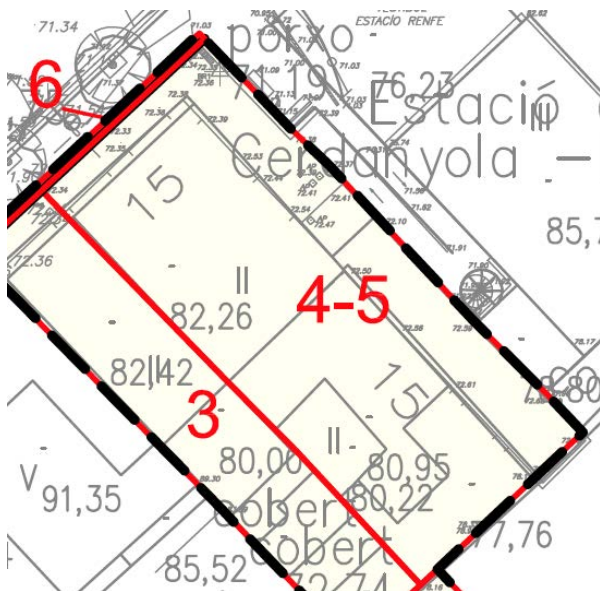
4) Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afectada al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenen-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

FINCA APORTADA NÚMERO 4

URBANA: LOCAL COMERCIAL al què a la Comunitat se li assigna el número UN, situat a la planta baixa de l'edifici situat en aquesta vila, amb enfront de l'Avinguda Catalunya, número quinze. Té una superfície construïda de dos-cents nou metres quadrats. Limita: front, amb Avinguda de Catalunya; dreta, amb terrenys de l'Estació Ferroviària de Cerdanyola a Ripollet; esquerra, amb successors de José Coll; i fons, amb els de Domingo Mogas Masachs. S'assigna a aquest departament una quota de participació dins de la Comunitat de TRENTA-SIS ENTERS PER CENT, en els elements comuns i despeses i en relació al total valor de l'immoble de què forma part i de què se segrega.

Segons recent amidament, la finca matriu sobre la que es troba l'edifici dividit en propietat horitzontal (finca registral 794), té una superfície de **339 m²**.

Representació gràfica



Dades registrals:

Finca número **44.880**, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès, full 43, del volum 1505, llibre 990, amb codi registral únic 08074000405006.

Referència cadastral: A aquesta finca, junt amb la finca aportada núm. 5 del Projecte de reparcel·lació (registral núm. 44.882) els correspon la referència cadastral 8939910DF2983H0001YX.

Titular:

Pertany a CORPEDIFICACIONES, SL, titular del ple domini de la totalitat d'aquesta finca, segons resulta de l'escriptura de compravenda autoritzada pel Notari de Barcelona senyor Joan Carles Farrés Ustrell, el dia 3 de novembre de 2020, amb número de protocol 1770, que va causar la inscripció 5a. de 7 de desembre de 2020.

Càrregues vigents:

1) Per procedència de la finca 794 de Cerdanyola del Vallès, es troba gravada amb la següent càrrega: Els Estatuts de la Comunitat de Propietaris establerts en la inscripció de l'Obra Nova i Divisió Horitzontal de la finca, inscripció 14a, full 37, volum 1505, llibre 990.

2) Afecció fiscal durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre successions i donacions, segons nota de data 8 d'octubre de 2020, al marge de la inscripció 4a.

3) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data set de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 5a.

4) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data divuit de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 6a.

5) Una HIPOTECA a favor de l'entitat QUADRIGA REAL ESTATE SL, en garantia de la devolució del principal del préstec concedit a l'entitat CORPEDIFICACIONES, S.L., és a dir TRES-CENTS SETZE MIL CINC CENTS QUATRE EUROS AMB VUITANTA-DOS CÈNTIMS, en els casos, forma i terminis convinguts; pel termini d'amortització de 11 mesos i 28 dies, que finalitzarà per tot el dia 31 d'octubre de 2021. A efectes executius les parts fixen com tipus per a la subhasta d'aquesta finca en qualsevol procediment judicial l'import de CENT VINT-I-VUIT TRES CENTS NORANTA-CINC EUROS AMB VUITANTA-VUIT CÈNTIMS. S'assenyala com a domicili de la part hipotecant per a la pràctica de requeriments i notificacions el referit a la compareixença de la present Escripura, és a dir, Barcelona Avinguda Diagonal, número 477, 20a. En cas d'execució hipotecària, els compareixents manifesten que la responsabilitat hipotecària quedarà limitada només i exclusivament, al principal del préstec, sense reclamar cap quantitat per raó d'interessos ordinaris, interessos de demora i/o despeses judicials. Formalitzada escriptura autoritzada pel Notari DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el dia tres de novembre de l'any dos mil vint, segons inscripció 6a. de data divuit de desembre de l'any dos mil vint.

Arrendataris i ocupants:

Contracte d'arrendament de la finca, de 21 de desembre de 2004 i amb una durada de 20 anys, essent l'arrendatari actual JB INVERSIONES ODONTOLÓGICAS 2016 SL.

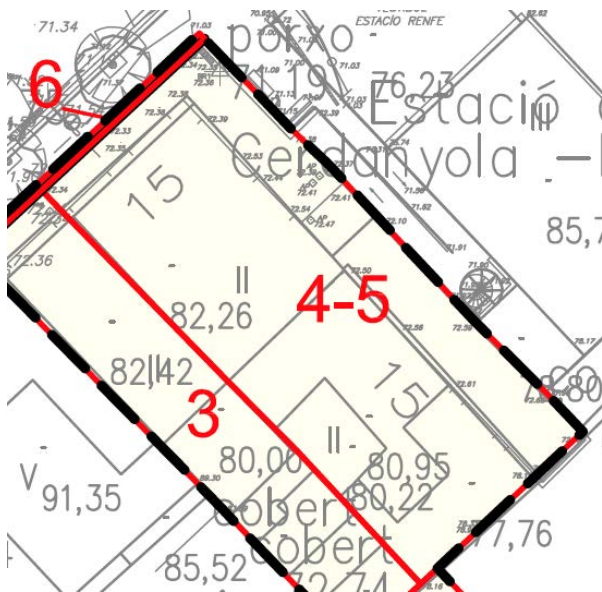
6) Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afectada al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenen-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

FINCA APORTADA NÚMERO 5

URBANA: HABITATGE al què a la Comunitat se li assigna el número DOS, situat a la planta baixa de l'edifici situat en aquesta vila, amb enfront de l'Avinguda Catalunya, número quinze. Té una superfície construïda de dos-cents trenta un metres quadrats. Limita: front, amb Avinguda de Catalunya; dreta, amb terrenys de l'Estació Ferroviària de Cerdanyola a Ripollet; esquerra, amb successors de José Coll; i fons, amb els de Domingo Mogas Masachs. S'assigna a aquest departament una quota de participació dins de la Comunitat de SEIXANTA-QUATRE ENTERS PER CENT, en els elements comuns i despeses i en relació al total valor de l'immoble de què forma part i de què se segrega.

Segons recent amidament, la finca matriu sobre la que es troba l'edifici dividit en propietat horitzontal (finca registral 794), té una superfície de **339 m²**.

Representació gràfica



Dades registrals:

Finca número **44.882**, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès, full 49, del volum 1505, llibre 990, amb codi registral únic 08074000405013.

Referència cadastral: A aquesta finca, junt amb la finca aportada núm. 4 del Projecte de reparcel·lació (registral núm. 44.880) els correspon la referència cadastral 8939910DF2983H0001YX.

Titular:

Pertany a CORPEDIFICACIONES, SL, titular del ple domini de la totalitat d'aquesta finca, segons resulta de l'escriptura de compravenda autoritzada pel Notari de Barcelona senyor Joan Carles Farrés Ustrell, el dia 3 de novembre de 2020, amb número de protocol 1770, que va causar la inscripció 4a. de data 7 de desembre de 2020.

Càrregues vigents:

1) Per procedència de la finca 794 de Cerdanyola del Vallès, es troba gravada amb la següent càrrega: Els Estatuts de la Comunitat de Propietaris establerts en la inscripció de l'Obra Nova i Divisió Horitzontal de la finca, inscripció 14a, full 37, volum 1505, llibre 990.

2) Afecció fiscal durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre successions i donacions, segons nota de data 8 d'octubre de 2020, al marge de la inscripció 3a.

3) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data set de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 4a.

4) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data divuit de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 5a.

5) Una HIPOTECA a favor de l'entitat QUADRIGA REAL ESTATE SL, en garantia de la devolució del principal del préstec concedit a l'entitat CORPEDIFICACIONES, S.L., és a dir TRES-CENTS SETZE MIL CINC CENTS QUATRE EUROS AMB VUITANTA-DOS CÈNTIMS, en els casos, forma i terminis convinguts; pel termini d'amortització de 11 mesos i 28 dies, que finalitzarà per tot el dia 31 d'octubre de 2021. A efectes executius les parts fixen com tipus per a la subhasta d'aquesta finca en qualsevol procediment judicial l'import de CENT VINT-I-VUIT TRES CENTS NORANTA-CINC EUROS AMB VUITANTA-VUIT CÈNTIMS. S'assenyala com a domicili de la part hipotecant per a la pràctica de requeriments i notificacions el referit a la compareixença de la present Escriptura, és a dir, Barcelona Avinguda Diagonal, número 477, 20a. En cas d'execució hipotecària, els compareixents manifesten que la responsabilitat hipotecària quedarà limitada només i exclusivament, al principal del préstec, sense reclamar cap quantitat per raó d'interessos ordinaris, interessos de demora i/o despeses judicials. Formalitzada escriptura autoritzada pel Notari DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el dia tres de novembre de l'any dos mil vint, segons inscripció 5a. de data divuit de desembre de l'any dos mil vint.

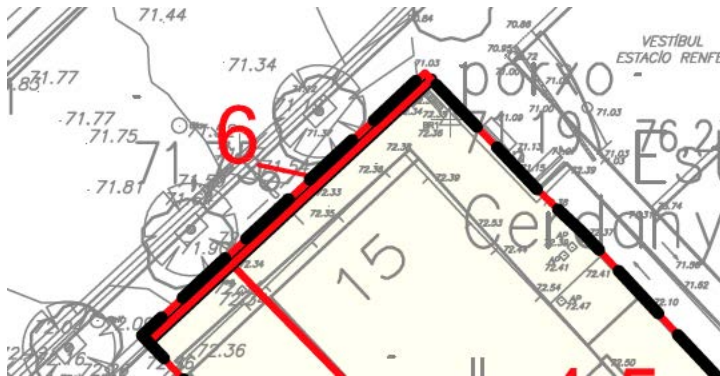
6) Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afectada al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenen-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

FINCA APORTADA NÚMERO 6

Descripció:

Porció de terreny de forma poligonal, ubicada al terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície segons amidament topogràfic **7 m²**, formada per un tram de l'avinguda de la Primavera i un passatge perpendicular a la citada avinguda que discorre paral·lel a l'Estació Ferroviària. Limita: pel nord-est, amb terrenys de domini ferroviari; pel sud-est, en part, amb la finca registral número 48.993, propietat de CORPEDIFICACIONES, S.L., en part, amb la finca registral número 792, propietat de Mercedes Valls i, en part, amb les finques registrals números 44.880 i 44.882, propietat de Juan Grau; pel sud-oest, en part, amb també amb les finques registrals números 44.880 i 44.882 i, en part, amb l'avinguda de la Primavera; i pel nord-oest, amb l'avinguda de la Primavera.

Representació gràfica



Dades registrals: finca no immatriculada. Se sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat la inscripció d'aquesta finca en virtut d'aquest Projecte de reparcel·lació.

Referència cadastral: No consta.

Titular: Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Càrregues vigents:

No consten.

III. RELACIÓ DE FINQUES RESULTANTS

1. QUADRE-RESUM DE FINQUES RESULTANTS I ADJUDICATARIS

Quadre de finques i adjudicatari:

FINCA	ADJUDICATARI	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	COEFICIENT PARTICIPACIÓ	TÍTOL ADJUDICACIÓ	VALOR		Despeses
					UV	%	%
P1	CORPEDIFICACIONS, S.L.	18N1	100,00%	Subrogació real finques aportades 1 a 5	1.657,89 UV	100,00%	100,00%
					1.657,89 UV	100,00%	100,00%
C1	AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès	6b - Sistema espais lliures	100,00%	Cessió obligatòria i gratuïta			
C2	AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès	6b - Sistema espais lliures	100,00%	Cessió obligatòria i gratuïta			
C3	AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès	5 - Sistema viari	100,00%	Cessió obligatòria i gratuïta			

Quadre de trasllat d'hipoteques entre finques aportades i resultants:

TRASLLAT D'HIPOTEQUES						
Finca aportada	Adreça cadastral	Núm. registral	Titular dret d'hipoteca	Finca resultant on es trasllada	Quantia garantida	%
3	Avinguda Catalunya, 17	792	QUADRIGA REAL ESTATE, SL	FR P1	388.978,81 €	38,06%
4	Avinguda Catalunya, 15	44.880	QUADRIGA REAL ESTATE, SL		316.504,82 €	30,97%
5		44.882	QUADRIGA REAL ESTATE, SL		316.504,82 €	30,97%
				Total FR P1	1.021.988,45 €	100,00%

2. RELACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC

FINCA RESULTANT P1

Descripció

Porció de terreny de figura poligonal irregular, situada en el terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície **383,00 m²**, que constitueix la finca resultant **P1** del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació PA 01 "Estació" de la MppGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, qualificada com a zona d'edificació volumetria específica - nova edificació (clau 18N1). Té una edificabilitat màxima de **1.919,00 m²** de sostre, dels quals un màxim de 1.538 es pot destinar a habitatge en renda lliure, amb un nombre màxim de 18 habitatges, i 381 m² de sostre a ús comercial. **Limita:** al nord-est, en part, amb finca resultant C2 del Projecte de reparcel·lació, destinada a sistema d'espais lliures i, en part, amb finca resultant C1 del Projecte, també destinada a sistema d'espais lliures; al sud-est amb finca resultant C1 del Projecte; al sud-oest, en part, amb el carrer de Santa Teresa i, en part, amb el lateral de la finca amb façana al carrer de Santa Teresa núm. 1; al nord-oest, en part, amb els darreres de la finca amb façana al carrer de Santa Teresa núm. 1 i lateral de la finca amb façana a l'avinguda de la Primavera núm. 21 i, en part, amb l'avinguda de la Primavera o finca resultant C3, destinada a vialitat.

Representació gràfica



Coordenades UTM-ETRS89

FINCA P1 COORDENADES UTM-ETRS89
at point X=428818.744 Y=4593785.988 Z= 0.000
at point X=428812.965 Y=4593780.455 Z= 0.000
at point X=428824.929 Y=4593768.233 Z= 0.000
at point X=428831.900 Y=4593760.917 Z= 0.000

at point X=428821.846 Y=4593751.497 Z= 0.000
at point X=428822.378 Y=4593750.955 Z= 0.000
at point X=428829.138 Y=4593743.941 Z= 0.000
at point X=428840.585 Y=4593754.666 Z= 0.000
at point X=428833.359 Y=4593762.284 Z= 0.000
at point X=428836.335 Y=4593765.072 Z= 0.000
at point X=428837.738 Y=4593766.387 Z= 0.000
at point X=428830.684 Y=4593773.791 Z= 0.000

Adjudicació

S'adjudica en ple domini la totalitat d'aquesta finca a CORPEDIFICACIONES, SL, per subrogació real de les finques aportades núm. 1, 2, 3, 4 i 5 del present Projecte de reparcel·lació.

Càrregues per raó de la seva procedència

A) Per procedència de la finca registral 48.993 (finca aportada núm. 1 del Projecte de reparcel·lació):

- 1) AFECTA al pagament de l'impost segons les notes a al marge de les inscripcions 2a, 3a, 4a i 5a.
- 2) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data catorze de juny de l'any dos mil vint-i-dos marge de la seva inscripció 6a.

B) Per procedència de la finca registral 2.951 (finca aportada núm. 2 del Projecte de reparcel·lació):

- 1) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data un de Març de l'any dos mil divuit al marge de la seva inscripció 7a.
- 2) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data vint-i-cinc d'octubre de l'any dos mil divuit al marge de la seva inscripció 8a, que afecta a la pròrroga del termini de l'opció de compra de la seva inscripció 8a.
- 3) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data vint-i-cinc de febrer de l'any dos mil dinou el marge de la seva inscripció 9a.

4) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data vuit de maig de l'any dos mil dinou el marge de la seva inscripció 10a.

5) Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afectada al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenent-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

6) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'impòst sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data catorze de juny de l'any dos mil vint-i-dos marge de la seva inscripció 11a.

C) Per procedència de la finca registral 792 (finca aportada núm. 3 del Projecte de reparcel·lació):

1) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data set de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 18a.

2) Condicions de la PERMUTA DE LA INSCRIPCIÓ 18a: L'entitat CORPEDIFICACIONES, SL haurà de lliurar a DONYA MERCEDES VALLS MAYNOU el ple domini, lliure de càrregues, arrendataris i gravàmens, d'un local comercial (el "Local") amb un total de 170 metres quadrats construïts aproximats en planta baixa, més 117 metres quadrats construïts aproximats en planta soterrani, comunicades ambdues plantes mitjançant escala interior, del futur edifici a construir sobre la Finca PA01 (l'"Edifici"), amb accés per Avinguda Catalunya. "). Les condicions i terminis per al lliurament del Local es detallen en l'Estipulació Cinquena següent: CINQUENA. CONDICIONS D'ENTREGA DEL LOCAL: El Local haurà de construir-se de conformitat amb els plànols i la memòria de qualitats que s'incorporen com a document adjunt número 6 (el "Projecte"). El Local s'entregarà en el termini de 18 mesos a comptar des de la data de concessió de la llicència d'obres per a la construcció de l'Edifici (la "Llicència d'Obres"), completament acabat i apte per al seu ús per a l'activitat de farmàcia, vidriat, les parets pintades en blanc, amb els sostres i terres completament acabats, una escala de comunicació entre totes dues plantes i un lavabo a la planta baixa, i un segon accés des del replà a la planta 1 a la planta baixa del Local, permetent així l'accés per ascensor a persones de poca mobilitat. Així mateix, al Local tingues tindrà la seva corresponent connexió per llum i aigua. La Compradora haurà comptar amb el previ vist-i-plau de la Venedora per realitzar qualsevol variació que s'hagi d'efectuar de el Projecte llevat que les modificacions portin causa de

requeriments de la normativa aplicable o dels permisos per a la construcció del Local o bé per ser tècnicament necessaris. Les diferències a l'alça pel que fa a les qualitats convingudes que ho siguin per decisió de la Venedora aniran a càrrec d'aquesta. En el moment del lliurament del Local en pagament de part de Preu, les parts atorguessin la corresponent acta notarial de finalització d'obra i lliurament, i, si escau, Corp cancel·lar la hipoteca que gravi la mateixa, tant dinerària com registralment, corrent al seu càrrec amb totes les despeses d'aixecament de la hipoteca. Els costos que es generin per a l'atorgament de l'esmentada escriptura de lliurament del Local i de la seva inscripció en el Registre de la Propietat seran de compte de l'aquí Venedora, amb excepció de les de cancel·lació de càrregues i de l'impost municipal sobre l'Increment de Valor dels terrenys de naturalesa urbana que seran de compte i càrrec de l'aquí Compradora.

VUITENA. TERMINI D'EXECUCIÓ DE L'OBRA. La Compradora s'obliga a sol·licitar la llicència d'obres en un termini màxim de SIS mesos des de la data de la present escriptura. Un cop obtinguda la llicència d'obres, la Compradora haurà de finalitzar l'execució de l'obra del Local en un termini de divuit mesos des de la data de l'esmentada obtenció. En conseqüència, el Local haurà de ser lliurat per la Compradora a la Venedora sempre dins el termini de 18 mesos a comptar des de l'obtenció de la llicència d'Obres, totalment acabat, amb els acabats i qualitats definits en el Projecte que adjunta a la present, i en plenes condicions d'ús. Així mateix, al Local es lliurarà lliure de qualsevol càrrega i gravamen, especialment de la hipoteca que hagi constituït la Compradora sobre la Finca, sent al seu càrrec totes les despeses i impostos de qualsevol tipus que s'ocasionin per l'aixecament de la mateixa, sense arrendataris ni ocupants precaristes, i al corrent del pagament de contribucions, d'impostos i de despeses de comunitat, si n'hi ha. La Compradora un cop començades les obres de construcció de Local procedirà a atorgar la corresponent escriptura de declaració d'obra nova.

NOVENA. INCOMPLIMENT D'EXECUCIÓ DE L'OBRA. La Venedora durant el transcurs de les obres de construcció del Local traslladarà el seu negoci al local arrendat situat en Avda. Primavera, número 7 de Cerdanyola de Vallés i quina renda mensual ascendeix a MIL TRES-CENTS NORANTA EUROS (1.390 €) més IVA. En cas que el lliurament del Local sigui en un termini superior als 18 mesos establert en la estipulació anterior, la Compradora haurà d'abonar, com a penalització, que es configura com a clàusula penal compensatòria, les rendes del local arrendat situat en Avda. Primavera número 7 de Cerdanyola de Vallés i quina renda mensual ascendeix a MIL TRES-CENTS NORANTA EUROS (1.390 €) més IVA, corresponents als mesos que la Venedora es vegi obligada a continuar en el local arrendat fins al lliurament efectiu del Local amb un màxim, en tot cas, de 8 mesos. No obstant l'anterior, en el cas que Corp es retardi en més de 8 mesos en el lliurament del Local, la Venedora podrà sol·licitar de l'entitat avalista el pagament de la quantitat garantida per l'aval, quedant en aquest cas Corp alliberada de compliment del lliurament del Local i renunciant la Venedora a exigir cap compensació addicional.

2) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data divuit de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 19a.

3) Respecte a un 38,06% de la finca, HIPOTECA a favor de l'entitat QUADRIGA REAL ESTATE SL, en garantia de la devolució del principal del préstec concedit a l'entitat CORPEDIFICACIONS, S.L., és a dir TRES-CENTS VUITANTA-VUIT MIL NOU-CENTS SETANTA-VUIT EUROS AMB VUITANTA-UN CÈNTIMS, en els casos, forma i terminis convinguts; pel termini d'amortització de 11 mesos i 28 dies, que finalitzarà per tot el dia 31 d'octubre de 2021. A efectes executius les parts fixen com tipus per a la subhasta d'aquesta finca en qualsevol procediment judicial l'import de CENT CINQUANTA-SET MIL SET-CENTS NORANTA-SIS EUROS AMB VINT CÈNTIMS. S'assenyala com a domicili de la part hipotecant per a la pràctica de requeriments i notificacions el referit a la compareixença de la present Escriptura, és a dir, Barcelona Avinguda Diagonal, número 477, 20a. En cas d'execució hipotecària, els compareixents manifesten que la responsabilitat hipotecària quedarà limitada només i exclusivament, al principal del préstec, sense reclamar cap quantitat per raó d'interessos ordinaris, interessos de demora i/o despeses judicials. Formalitzada escriptura autoritzada pel Notari DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el dia tres de novembre de l'any dos mil vint, segons inscripció 19a. de data divuit de desembre de l'any dos mil vint.

D) Per procedència de la finca registral 44.880 (finca aportada núm. 4 del Projecte de reparcel·lació):

1) Per procedència de la finca 794 de Cerdanyola del Vallès, es troba gravada amb la següent càrrega: Els Estatuts de la Comunitat de Propietaris establerts en la inscripció de l'Obra Nova i Divisió Horitzontal de la finca, inscripció 14a, full 37, volum 1505, llibre 990.

2) Afecció fiscal durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre successions i donacions, segons nota de data 8 d'octubre de 2020, al marge de la inscripció 4a.

3) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data set de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 5a.

4) Afecció durant el termini de CINC ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data divuit de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 6a.

5) Respecte a un 30,97% de la finca, HIPOTECA a favor de l'entitat QUADRIGA REAL ESTATE SL, en garantia de la devolució del principal del préstec concedit a l'entitat CORPEDIFICACIONS, S.L., és a dir TRES-CENTS SETZE MIL CINC CENTS

QUATRE EUROS AMB VUITANTA-DOS CÈNTIMS, en els casos, forma i terminis convinguts; pel termini d'amortització de 11 mesos i 28 dies, que finalitzarà per tot el dia 31 d'octubre de 2021. A efectes executius les parts fixen com tipus per a la subhasta d'aquesta finca en qualsevol procediment judicial l'import de CENT VINT-I-VUIT TRES CENTS NORANTA-CINC EUROS AMB VUITANTA-VUIT CÈNTIMS. S'assenyala com a domicili de la part hipotecant per a la pràctica de requeriments i notificacions el referit a la compareixença de la present Escripura, és a dir, Barcelona Avinguda Diagonal, número 477, 20a. En cas d'execució hipotecària, els compareixents manifesten que la responsabilitat hipotecària quedarà limitada només i exclusivament, al principal del préstec, sense reclamar cap quantitat per raó d'interessos ordinaris, interessos de demora i/o despeses judicials. Formalitzada escriptura autoritzada pel Notari DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el dia tres de novembre de l'any dos mil vint, segons inscripció 6a. de data divuit de desembre de l'any dos mil vint.

D) Per procedència de la finca registral 48.882 (finca aportada núm. 5 del Projecte de reparcel·lació):

1) Per procedència de la finca 794 de Cerdanyola del Vallès, es troba gravada amb la següent càrrega: Els Estatuts de la Comunitat de Propietaris establerts en la inscripció de l'Obra Nova i Divisió Horitzontal de la finca, inscripció 14a, full 37, volum 1505, llibre 990.

2) Afecció fiscal durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre successions i donacions, segons nota de data 8 d'octubre de 2020, al marge de la inscripció 3a.

3) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data set de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 4a.

4) Afecció durant el termini de CINCO ANYS, per l'Impost sobre T.P. i A.J.D., segons nota de data divuit de desembre de l'any dos mil vint al marge de la seva inscripció 5a.

5) Respecte a un 30,97% de la finca, HIPOTECA a favor de l'entitat QUADRIGA REAL ESTATE SL, en garantia de la devolució del principal del préstec concedit a l'entitat CORPEDIFICACIONES, S.L., és a dir TRES-CENTS SETZE MIL CINCO CENTS QUATRE EUROS AMB VUITANTA-DOS CÈNTIMS, en els casos, forma i terminis convinguts; pel termini d'amortització de 11 mesos i 28 dies, que finalitzarà per tot el dia 31 d'octubre de 2021. A efectes executius les parts fixen com tipus per a la subhasta d'aquesta finca en qualsevol procediment judicial l'import de CENT VINT-I-VUIT TRES CENTS NORANTA-CINC EUROS AMB VUITANTA-VUIT CÈNTIMS. S'assenyala com a domicili de la part hipotecant per a la pràctica de requeriments i notificacions el referit a la compareixença de la present Escripura, és a dir, Barcelona Avinguda Diagonal, número 477, 20a. En cas d'execució hipotecària,

els compareixents manifesten que la responsabilitat hipotecària quedarà limitada només i exclusivament, al principal del préstec, sense reclamar cap quantitat per raó d'interessos ordinaris, interessos de demora i/o despeses judicials. Formalitzada escriptura autoritzada pel Notari DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el dia tres de novembre de l'any dos mil vint, segons inscripció 5a. de data divuit de desembre de l'any dos mil vint.

Càrregues de nova creació

De conformitat amb el que preveuen els articles 127.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme (D. Leg. 1/2010, de 3 d'agost) i 19 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la finca queda afecta, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de reparcel·lació, en la quantia determinada inicialment en **un total de 378.989,78 € (IVA no inclòs) i 445.030,11 € (IVA inclòs)** i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que s'aprovi a l'efecte, dels quals a) 193.660,46 € (IVA no inclòs) i 234.329,15 € (IVA inclòs) en concepte de despeses corresponents al Projecte d'urbanització; b) 60.330,25 € (IVA no inclòs) i 72.999,60 € (IVA inclòs) en concepte de d'indemnitzacions per trasllat d'activitats; c) 60.487,10 € (IVA no inclòs) i 73.189,38 € (IVA inclòs) en concepte de resta de despeses d'urbanització, i d) 64.511,97 € (IVA no inclòs) en concepte d'equivalent econòmic de la cessió d'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

Percentatge de participació en el polígon d'actuació: 100 %

Percentatge de participació en els costos d'urbanització: 100 %

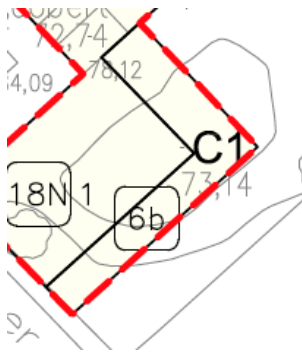
3. RELACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS DESTINADES A SISTEMES URBANÍSTICS PÚBLICS

FINCA RESULTANT C1 (Espais lliures)

Descripció

Porció de terreny de figura poligonal irregular, situada en el terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície **104,00 m²**, que constitueix la finca resultant **C1** del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació PA 01 "Estació" de la MpPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, qualificada com a sistema d'espais lliures (clau 6b). **Limita:** al nord-est i al sud-est, amb terrenys destinats a sistema d'espais lliures; al sud-oest, en part, amb el carrer de santa Teresa i, en part, amb la finca resultant P1 del Projecte de reparcel·lació; i al nord-oest, amb la finca resultant P1 del Projecte.

Representació gràfica



Coordenades UTM-ETRS89

FINCA C1 COORDENADES UTM-ETRS89			
at point	X=428836.335	Y=4593765.072	Z= 0.000
at point	X=428833.359	Y=4593762.284	Z= 0.000
at point	X=428840.585	Y=4593754.666	Z= 0.000
at point	X=428829.138	Y=4593743.941	Z= 0.000
at point	X=428831.193	Y=4593741.810	Z= 0.000
at point	X=428845.799	Y=4593755.094	Z= 0.000

Adjudicació

S'adjudica en ple domini a l'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès, a títol de cessió obligatòria i gratuïta, en virtut del present Projecte de reparcel·lació.

Càrregues

Lliure de càrregues.

Percentatge de participació en els costos d'urbanització: 0 %

FINCA RESULTANT C2 (Espais lliures)

Descripció

Porció de terreny de figura irregular, situada en el terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície **237,00 m²**, que constitueix la finca resultant **C2** del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació PA 01 "Estació" de la MpPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, qualificada com a sistema d'espais lliures (clau 6b). **Limita:** al nord-est, amb terrenys qualificats de sistema ferroviari; al sud-est, amb terrenys destinats a sistema d'espais lliures (clau 6b); al sud-oest, amb la finca resultant P1 del Projecte de reparcel·lació; i al nord-oest, amb l'avinguda de la Primavera o finca resultant C3 del Projecte, destinada a vialitat.

Representació gràfica



Coordenades UTM-ETRS89

FINCA C2 COORDENADES UTM-ETRS89
List at point X=428830.539 Y=4593786.492 Z= 0.000
at point X=428828.565 Y=4593788.358 Z= 0.000
at point X=428828.506 Y=4593788.420 Z= 0.000
at point X=428825.046 Y=4593792.023 Z= 0.000
at point X=428818.744 Y=4593785.988 Z= 0.000
at point X=428830.684 Y=4593773.791 Z= 0.000
at point X=428837.738 Y=4593766.387 Z= 0.000
at point X=428844.051 Y=4593772.306 Z= 0.000
at point X=428842.267 Y=4593774.194 Z= 0.000
at point X=428842.054 Y=4593774.407 Z= 0.000
at point X=428838.266 Y=4593778.188 Z= 0.000

Adjudicació

S'adjudica en ple domini a l'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès, a títol de cessió obligatòria i gratuïta, en virtut del present Projecte de reparcel·lació.

Càrregues

Lliure de càrregues.

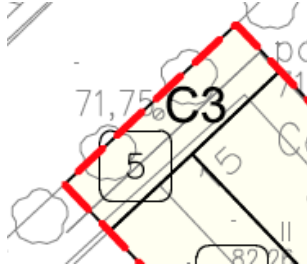
Percentatge de participació en els costos d'urbanització: 0 %

FINCA RESULTANT C3 (Vialitat)

Descripció

Porció de terreny de figura irregular, situada en el terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície **34,00 m²**, que constitueix la finca resultant **C3** del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació PA 01 "Estació" de la MpPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, qualificada com a sistema viari (clau 5). Aquesta finca constitueix una part de la vorera de l'avinguda de la Primavera.

Representació gràfica



Coordenades UTM-ETRS89

FINCA C3 COORDENADES UTM	ETRS89
at point X=428825.046 Y=4593792.023 Z=	0.000
at point X=428823.720 Y=4593793.404 Z=	0.000
at point X=428815.106 Y=4593785.399 Z=	0.000
at point X=428811.478 Y=4593782.027 Z=	0.000
at point X=428812.871 Y=4593780.551 Z=	0.000
at point X=428812.965 Y=4593780.455 Z=	0.000

Adjudicació

S'adjudica en ple domini a l'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès, a títol de cessió obligatòria i gratuïta, en virtut del present Projecte de reparcel·lació.

Càrregues

Lliure de càrregues.

Percentatge de participació en els costos d'urbanització: 0 %

IV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

QUADRE 1: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PER PROPIETARIS

1	2		3		4		5	6	7	8	9	10
PROPIETARIS	Drets inicials		Drets adjudicats		Excessos i defectes d'adjudicació		Dret indemnitzacions (€)	Compensació cost redacció MPPGM (€)	Participació despeses urb. (%)	Participació despeses urb. (€)	SALDO (IVA NO INCLÒS)	SALDO (IVA INCLÒS)
	UV	%	UV	%	UV	€					(IVA NO INCLÒS)	(IVA INCLÒS)
CORPEDIFICACIONS, S.L	1.564,32	94,36%	1.657,89	100,00%	93,57	64.511,97 €	-265.419,28 €		100,000%	579.897,08 €	378.989,78 €	445.030,11 €
AJUNTAMENT CERDANYOLA DEL VALLÈS	93,57	5,64%	0,00	0,00%	-93,57	-64.511,97 €		-1.911,20 €	0,000%	0,00 €	-66.423,17 €	-66.423,17 €
Total àmbit	1.657,89	100,00%	1.657,89	100,00%	0,00	0,00 €			100,000%	579.897,08 €	312.566,61 €	378.606,94 €
Indemnització per trasllat d'activitat finca aportada 4 JB INVERSIONES ODONTOLÒGICAS 2016, SL			60.330,25 €									

QUADRE 2: AFECTACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS AL PAGAMENT DEL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

1	2	3	4	5	6	7		
FINCA	ADJUDICATARI	QUALIFICACIÓ URB.	SUPERFÍCIE (m ² sòl)	SOSTRE (m ² st)	VALOR UV	PARTICIPACIÓ SLP		
						%	€ IVA NO INCLÒS	€ IVA INCLÒS
P1	CORPEDIFICACIONS, S.L	18N1	381,00	1.919,00	1.657,89	100,00%	378.989,78 €	445.030,11 €
TOTAL			381,00	1.919,00	1.657,89	100,00%	378.989,78 €	445.030,11 €

QUADRE 3: DISTRIBUCIÓ PER CONCEPTES DE L'AFECTACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS AL PAGAMENT DEL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ

										7		
										Equivalent econòmic cessió	8	
1	2	3	4		5		6		Ajuntament	Total participació SLP		
FINCA	ADJUDICATARI	PARTICIPACIÓ SLP	Projecte d'urbanització		Indemnització trasllat activitat		Resta despeses d'urbanització		IVA NO INCLÒS	IVA NO INCLÒS	IVA INCLÒS	
			IVA NO INCLÒS	IVA INCLÒS	IVA NO INCLÒS	IVA INCLÒS	IVA NO INCLÒS	IVA INCLÒS				
P1	CORPEIFICACIONS, S.L.	100,00%	193.660,46 €	234.329,15 €	60.330,25 €	72.999,60 €	60.487,10 €	73.189,38 €	64.511,97 €	378.989,78 €	445.030,11 €	
TOTAL		100,00%								378.989,78 €	445.030,11 €	

1. Informació registral de les finques aportades

Información Registral expedida por:

JOSE ERNESTO GARCIA-TREVIJANO HINOJOSA

Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Valles -1

SANT FRANCESC, 4 BAJOS
08290 - CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
Teléfono: (93)6926666
Fax: (93)5803324
Correo electrónico: cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CORPBUILDING SERVEIS 2010, S.L.

con DNI/CIF: B65287484

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T11MC93**

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



Registre de la Propietat de CERDANYOLA DEL VALLÉS 1.
Registrador: José Ernesto García-Trevijano Hinojosa
c/ Sant Francesc 4 baixos, 08290, Cerdanyola del Vallés
tel. 93 692 66 66 Fax. 93 580 61 04
cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CERDANYOLA DEL VALLES N°: 48993
IDUFIR: 08074000440595
REFERENCIA CATASTRAL: 8939906DF2983G991BX

URBANA: Porción de terreno de figura sensiblemente rectangular, que tiene una superficie de cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados con setenta decímetros, también cuadrados, que LINDA: Al Sur en línea de diecinueve metros con cuarenta y cinco centímetros con finca de que se segrega; al Oeste con la finca de que se segrega; al Oeste con la finca de los sucesores de Jaime Salla, José Coll y Gabriel Casas y con el pasaje de tres metros con salida a la plazuela de la estación; al Norte con terrenos de Renfe mediante pasaje de tres metros ochenta decímetros cuadrados de ancho; y al Este con finca de los sucesores de Pelegrin Pomes. La finca segregada está calificada con la clave tres de sistema ferroviario y clave sexta de parques y jardines actuales de carácter local.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CORPEDIFICACIONES, S.L.		B64928369 1681 1166
11 4		
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa en ejercicio de opcion compra con carácter propio. Formalizada en escritura con		



fecha 19/12/18, autorizada por el notario de BARCELONA, DON ARIEL SULTÁN BENGUIGUI, protocolo 7.741.

CARGAS

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha uno de Marzo del año dos mil dieciocho al margen de su inscripción 2ª.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veinticinco de octubre del año dos mil dieciocho al margen de su inscripción 3ª, afectante a la prórroga del plazo de la opción de compra de su inscripción 3ª.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veinticinco de febrero del año dos mil diecinueve al margen de su inscripción 4ª.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha ocho de mayo del año dos mil diecinueve al margen de su inscripción 5ª

POR SI MISMA. Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afecta al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE, i al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt; per haver-se aprovat inicialment els citats Projectes de Reparcel·lació amb data 27 de desembre de 2021, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenent-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha catorce de junio del año dos mil veintidós al margen de su inscripción 6ª.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.**



Para obtener publicidad registral (nota simple informativa o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>

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

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

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del



mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CERDANYOLA DEL VALLES 1 a día diecinueve de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 2080742841E85447

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

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



C.S.V. : 2080742841E85447

Información Registral expedida por:

JOSE ERNESTO GARCIA-TREVIJANO HINOJOSA

Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Valles -1

SANT FRANCESC, 4 BAJOS
08290 - CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
Teléfono: (93)6926666
Fax: (93)5803324
Correo electrónico: cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CORPBUILDING SERVEIS 2010, S.L.

con DNI/CIF: B65287484

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T11FH48**

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



Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallés 1.

Registrador: José Ernesto García-Trevijano Hinojosa

c/ Sant Francesc 4 baixos, 08290, Cerdanyola del Vallés

tel. 93 692 66 66 Fax. 93 580 61 04

cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CERDANYOLA DEL VALLES N°: 2951
IDUFIR: 08074000354854
REFERENCIA CATASTRAL: 8939906DF2983H0001BX

URBANA: **PORCIÓN DE TERRENO, solar para edificar, de extensión superficial de trescientos treinta metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados;** está situada en el término de Cerdanyola del Vallés; y señalada de número tres, antes dos, en la calle de Santa Teresa. LINDA: por su frente, con dicha calle; por la derecha entrando, con finca de los herederos de Pelegriu Pomes; por detrás, con porción segregada; y por la izquierda, Norte, con fincas de los sucesores de Jaime Salla, José Coll y Gabriel Casas.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CORPEDIFICACIONES, S.L. 150 9		B64928369 1640 1125

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** por título de compraventa en ejercicio de opción compra con carácter propio. Formalizada en escritura con fecha 19/12/18, autorizada por el notario de BARCELONA, DON ARIEL SULTÁN BENGUIGUI, protocolo 7.741.



CARGAS

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha uno de Marzo del año dos mil dieciocho al margen de su inscripción 7^a.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veinticinco de octubre del año dos mil dieciocho al margen de su inscripción 8^a, afectante a la prórroga del plazo de la opción de compra de su inscripción 8^a.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veinticinco de febrero del año dos mil diecinueve al margen de su inscripción 9^a

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha ocho de mayo del año dos mil diecinueve al margen de su inscripción 10^a

POR SI MISMA. Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afecta al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenenent-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha catorce de junio del año dos mil veintidós al margen de su inscripción 11^a.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.**

Para obtener publicidad registral (nota simple informativa o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>

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

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

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

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

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

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

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



Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CERDANYOLA DEL VALLES 1 a día diecinueve de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 20807428BD95A7F0

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

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

Información Registral expedida por:

JOSE ERNESTO GARCIA-TREVIJANO HINOJOSA

Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Valles -1

SANT FRANCESC, 4 BAJOS
08290 - CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
Teléfono: (93)6926666
Fax: (93)5803324
Correo electrónico: cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CORPBUILDING SERVEIS 2010, S.L.

con DNI/CIF: B65287484

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T11NH90**

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



Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallés 1.
Registrador: José Ernesto García-Trevijano Hinojosa
c/ Sant Francesc 4 baixos, 08290, Cerdanyola del Vallés
tel. 93 692 66 66 Fax. 93 580 61 04
cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CERDANYOLA DEL VALLES N°: 792
IDUFIR: 08074000260421
REFERENCIA CATASTRAL: 8939909DF2983H0001QX

URBANA: CASA Y SOLAR, compuesta de bajos y un piso, con su patio posterior señalada con el número tres en la calle Generalísimo Franco, y en la actualidad Avenida Cataluña, número diecisiete, de esta villa, que mide veinte y cinco palmos ó sean cuatro metros ochocientos cincuenta y siete milímetros de anchura, por ciento cuarenta palmos, equivalentes a veinte y siete metros doscientos dos milímetros de profundidad, ó sea una cabida de tres mil quinientos palmos cuadrados, equivalentes a CIENTO TREINTA Y DOS METROS VEINTITRES CENTIMETROS CUADRADOS. LINDEROS: Por delantee á Norte con el camino queda Sardañola dirige a San Cugat del Vallés; por la derecha a Oriente con terreno de Don Jaime Salla y Flores; por la izquierda á Poniente con terreno de Don Gabriel Casas y por detrás á Mediodía con terreno de Don Domingo Mogas y Masachs.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CORPEDIFICACIONES, S.L.		B64928369 1813 1298
101 18		

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** por título de permuta con carácter propio. Formalizada en escritura con fecha 03/11/20, autorizada por el notario de BARCELONA, DON JOAN CARLES FARRÉS USTRELL, protocolo 1.775.



CARGAS

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha siete de diciembre del año dos mil veinte al margen de su inscripción 18ª.

POR SI MISMA. CONDICIONES DE LA PERMUTA DE LA INSCRIPCIÓN 18: La entidad **CORPEDIFI CACIONES, S.L. deberá entregar a DOÑA MERCEDES VALLS MAYNOU** el pleno dominio, libre de cargas, arrendatarios y gravámenes, de 1 local comercial (el "Local") con un total de 170 metros cuadrados construidos aproximados en planta baja, más 117 metros cuadrados construidos aproximados en planta sótano, comunicadas ambas plantas mediante escalera interior, del futuro edificio a construir sobre la Finca PA01 (el "Edificio"), con acceso por Avenida Catalunya. Las condiciones y plazos para la entrega del Local se detallan en la Estipulación Quinta siguiente: **QUINTA. CONDICIONES DE ENTREGA DEL LOCAL.** El Local deberá construirse de conformidad con los planos y la memoria de calidades que se incorporan como **como documento unido número 6** (el "Proyecto"). El Local se entregará en el plazo de 18 meses a contar desde la fecha de concesión de la licencia de obras para la construcción del Edificio (la "**Licencia de Obras**"), completamente acabado y apto para su uso para la actividad de farmacia, vidriado, las paredes pintadas en blanco, con los techos y suelos completamente acabados, una escalera de comunicación entre ambas plantas y un lavabo en planta baja, y un segundo acceso desde el rellano en la planta 1 a la planta baja del Local, permitiendo así el acceso por ascensor a personas de poca movilidad. Asimismo, el Local tendrá su correspondiente acometida para luz y agua. La Compradora deberá contar con el previo beneplácito de la Vendedora para realizar cualquier variación que deba efectuarse del Proyecto salvo que dichas modificaciones traigan causa de requerimientos de la normativa aplicable o de los permisos para la construcción del Local o bien por ser técnicamente necesarios. Las diferencias al alza en cuanto a las calidades convenidas que lo sean por decisión de la Vendedora correrán a cargo de ésta. Al momento de la entrega del Local en pago de parte de Precio, las partes otorgarán la correspondiente acta notarial de finalización de obra y entrega, debiendo, en su caso, el Comprador cancelar la hipoteca que grava la misma, tanto dineraria como registralmente, corriendo a su cargo con todos los gastos del levantamiento de la hipoteca. Los costes que se generen para el otorgamiento de la mencionada escritura de entrega del Local y de su inscripción en el Registro de la Propiedad serán de cuenta de la aquí Vendedora, con excepción de las de cancelación de cargas y del Impuesto municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que serán de cuenta y cargo de la aquí Compradora. **OCTAVA. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA.** La Compradora se obliga a solicitar la Licencia de Obras en un plazo máximo de SEIS meses desde la fecha de la presente escritura. Una vez obtenida la Licencia de Obras, la Compradora deberá finalizar la ejecución de la obra del Local en un plazo de dieciocho meses desde la fecha de dicha obtención. En consecuencia, el Local deberá ser entregado por la Compradora a la Vendedora siempre dentro del plazo de 18 meses a contar desde la obtención de la Licencia de Obras, totalmente terminado, con los acabados y calidades definidos en el Proyecto que se adjunta a la presente, y en plenas condiciones de uso. Asimismo, el Local se entregará libre de cualquier carga y gravamen, en especial de la hipoteca que haya constituido la Compradora sobre la Finca, corriendo a cargo de ésta todos los gastos e impuestos de cualquier tipo que se

ocasionen por el levantamiento de la misma, sin arrendatarios ni ocupantes prearistadas, y al corriente en el pago de contribuciones, de impuestos y de gastos de comunidad, si los hubiere. La Compradora una vez comenzadas las obras de construcción de Local procederá a otorgar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva. **NOVENA. INCUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA.** La Vendedora durante el transcurso de las obras de construcción del Local trasladará su negocio al local arrendado en Avda. Primavera, número 7 de Cerdanyola de Vallés y cuya renta mensual asciende a MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS (1.390 €) más IVA. En caso de que la entrega del Local sea en un plazo superior a los 18 meses establecido en la estimación anterior, la Compradora deberá abonar, como penalización, que se configura como cláusula penal compensatoria, las rentas del local arrendado sito en Avda. Primavera número 7 de Cerdanyola de Vallés y cuya renta mensual asciende a MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS (1.390 €) más IVA, correspondientes a los meses que la Vendedora se vea obligada a continuar en el local arrendado hasta la efectiva entrega del Local con un máximo, en todo caso, de 8 meses. No obstante lo anterior, en caso de que Corp se retrase en más de 8 meses en la entrega del Local, la Vendedora podrá solicitar de la entidad avalista el pago de la cantidad garantizada por el Aval, quedando en tal caso Corp liberada de cumplimiento de la entrega del Local y renunciando la Vendedora a exigir compensación adicional alguna.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil veinte al margen de su inscripción 19ª.

POR SI MISMA. Una **HIPOTECA** a favor de la entidad **QUADRIGA REAL ESTATE SL**, en garantía de la devolución del principal del préstamo concedido a la entidad **CORPEDIFFICACIONES, S.L.**, esto es **TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y UN CENTIMOS**, en los casos, forma y plazos convenidos; por el plazo de amortización de **11 meses y 28 días**, que finalizará por todo el día **31 de octubre de 2021**. A efectos ejecutivos las partes fijan como tipo para la subasta de esta finca en cualquier procedimiento judicial el importe de **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON VEINTICINCO CENTIMOS**. Se señala como domicilio de la parte hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones el referido en la comparecencia de la presente Escritura, esto es, Barcelona Avenida Diagonal, número 477, 20ª. En caso de ejecución hipotecaria, los comparecientes manifiestan que la responsabilidad hipotecaria quedará limitada solo y exclusivamente, al principal del préstamo, sin reclamarse cantidad alguna por razón de intereses ordinarios, intereses de demora y/o gastos judiciales. Formalizada escritura autorizada por el Notario DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el día tres de Noviembre del año dos mil veinte, según inscripción 19ª de fecha dieciocho de Diciembre del año dos mil veinte.

POR SI MISMA. Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número queda afecta al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenenent-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.



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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.**

Para obtener publicidad registral (nota simple informativa o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>

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

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

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

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

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

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

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



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CERDANYOLA DEL VALLES 1 a día diecinueve de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 20807428FA4D8754

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

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



C.S.V.: 20807428FA4D8754

Información Registral expedida por:

JOSE ERNESTO GARCIA-TREVIJANO HINOJOSA

Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Valles -1

SANT FRANCESC, 4 BAJOS
08290 - CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
Teléfono: (93)6926666
Fax: (93)5803324
Correo electrónico: cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CORPBUILDING SERVEIS 2010, S.L.

con DNI/CIF: B65287484

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T11NH10**

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



Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallés 1.

Registrador: José Ernesto García-Trevijano Hinojosa

c/ Sant Francesc 4 baixos, 08290, Cerdanyola del Vallés

tel. 93 692 66 66 Fax. 93 580 61 04

cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CERDANYOLA DEL VALLES N°: 44880
IDUFIR: 08074000405006
REFERENCIA CATASTRAL: 8939910DF2983H0001YX

URBANA: LOCAL COMERCIAL al que en la Comunidad se le asigna el número UNO, sito en la planta baja del edificio sito en esta villa, con frente a la Avinguda Catalunya, número quince. Tiene una superficie construida de doscientos nueve metros cuadrados. LINDA: frente, con Avinguda de Catalunya; derecha, con terrenos de la Estación Ferroviaria de Cerdanyola a Ripollet; izquierda, con sucesores de José Coll; y fondo, con los de Domingo Mogas Masachs. Se asigna a este departamento una cuota de participación dentro de la Comunidad de TREINTA Y SEIS ENTEROS POR CIENTO, en los elementos comunes y gastos y en relación al total valor del inmueble del que forma parte y del que se segrega.

La representación gráfica georreferenciada de la descrita finca, con la lista de coordenadas, constan en el archivo electrónico accesible a través del Código Seguro de Verificación número 208074355A3CE247

La finca registral 794 de la que procede la descrita, ha quedado coordinada con la parcela catastral 8939910DF2983H0001YX de conformidad con la Ley 13/2.015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro.



TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CORPEDIFICACIONES, S.L. 44 5		B64928369 1505 990

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa con carácter propio. Formalizada en escritura con fecha 03/11/20, autorizada por el notario de BARCELONA, DON JOAN CARLES FARRÉS USTRELL, protocolo 1.770.

CARGAS

Por Procedencia de la Finca de Cerdanyola del Valles N°: 794. Inscripción: 14. Tomo: 1505. Libro: 990. Folio: 37. Fecha: 01/10/2003.

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios establecidos en la inscripción de la Obra Nueva y División Horizontal de dicha finca.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre SUCESIONES Y DONACIONES, según nota de fecha ocho de octubre del año dos mil veinte al margen de su inscripción 4ª.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha siete de diciembre del año dos mil veinte al margen de su inscripción 5ª.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil veinte al margen de su inscripción 6ª.

POR SI MISMA. Una HIPOTECA a favor de la entidad **QUADRIGA REAL ESTATE SL**, en garantía de la devolución del principal del préstamo concedido a la entidad **CORPEDIFICACIONES, S.L.**, esto es **TRESCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS**, en los casos, forma y plazos convenidos; por el plazo de amortización de **11 meses y 28 días**, que finalizará por todo el día **31 de octubre de 2021**. A efectos ejecutivos las partes fijan como tipo para la subasta de esta finca en cualquier procedimiento judicial el importe de **CIENTO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS**. se señala como domicilio de la parte hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones el referido en la comparecencia de la presente Escritura, esto es, Barcelona Avenida Diagonal, número 477, 20ª. En caso de ejecución hipotecaria, los comparecientes manifiestan que la responsabilidad hipotecaria quedará limitada solo y exclusivamente, al principal del préstamo, sin reclamarse cantidad alguna por razón de intereses ordinarios, intereses de demora y/o gastos judiciales. Formalizada escritura autorizada por el Notario DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el día tres de Noviembre del año



dos mil veinte, según inscripción 6ª de fecha dieciocho de Diciembre del año dos mil veinte.

POR SI MISMA. Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número, que forma part de la finca matriu 794, queda afecta al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenenent-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS**, antes de la apertura del diario.

Para obtener publicidad registral (nota simple informativa o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>

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

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

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado



que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

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

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

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

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



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CERDANYOLA DEL VALLES 1 a día diecinueve de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 20807428071A998E

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

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

Información Registral expedida por:

JOSE ERNESTO GARCIA-TREVIJANO HINOJOSA

Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Valles -1

SANT FRANCESC, 4 BAJOS
08290 - CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
Teléfono: (93)6926666
Fax: (93)5803324
Correo electrónico: cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CORPBUILDING SERVEIS 2010, S.L.

con DNI/CIF: B65287484

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T11NF67**

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





Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallés 1.
Registrador: José Ernesto García-Trevijano Hinojosa
c/ Sant Francesc 4 baixos, 08290, Cerdanyola del Vallés
tel. 93 692 66 66 Fax. 93 580 61 04
cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE

Fecha de Emisión: DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CERDANYOLA DEL VALLES N°: 44882
IDUFIR: 08074000405013
REFERENCIA CATASTRAL: 8939910DF2983H0001YX

URBANA: VIVIENDA al que en la Comunidad se le asigna el número DOS, sito en la planta baja del edificio sito en esta villa, con frente a la Avinguda Catalunya, número quince. Se encuentra distribuida en diversas dependencias y servicios, con una superficie construida de doscientos treinta y un metros cuadrados. LINDA: frente, con vuelo de la Avinguda de Catalunya; derecha, con vuelo de los terrenos de la Estación Ferroviaria de Cerdanyola a Ripollet; izquierda, con vuelo de sucesores de José Coll; y fondo, con vuelo de los de Domingo Mogas Masachs. Se asigna a este departamento una cuota de participación dentro de la Comunidad de SESENTA Y CUATRO ENTEROS POR CIENTO, en los elementos comunes y gastos y en relación al total valor del inmueble del que forma parte y del que se segrega.

La representación gráfica georreferenciada de la descrita finca, con la lista de coordenadas, constan en el archivo electrónico accesible a través del Código Seguro de Verificación número 208074355A3CE247



La finca registral 794 de la que procede la descrita, ha quedado coordinada con la parcela catastral 8939910DF2983H0001YX de conformidad con la Ley 13/2.015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CORPEDIFICACIONES, S.L. 50 4	B64928369	1505 990
<p>100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa con carácter propio. Formalizada en escritura con fecha 03/11/20, autorizada por el notario de BARCELONA, DON JOAN CARLES FARRÉS USTRELL, protocolo 1.770.</p>		

CARGAS

Por Procedencia de la Finca de Cerdanyola del Valles N°: 794. Inscripción: 14. Tomo: 1505. Libro: 990. Folio: 37. Fecha: 01/10/2003.

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios establecidos en la inscripción de la Obra Nueva y División Horizontal de dicha finca.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre SUCESIONES Y DONACIONES, según nota de fecha ocho de octubre del año dos mil veinte al margen de su inscripción 3ª.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha siete de diciembre del año dos mil veinte al margen de su inscripción 4ª.

POR SI MISMA. Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil veinte al margen de su inscripción 5ª.

POR SI MISMA. Una **HIPOTECA** a favor de la entidad **QUADRIGA REAL ESTATE SL**, en garantía de la devolución del principal del préstamo concedido a la entidad **CORPEDIFICACIONES, S.L.**, esto es **TRESCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS**, en los casos, forma y plazos convenidos; por el plazo de amortización de **11 meses y 28 días**, que finalizará por todo el día **31 de octubre de 2021**. A efectos ejecutivos las partes fijan como tipo para la subasta de esta finca en cualquier procedimiento judicial el importe de **CIENTO VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS**. se señala como domicilio de la parte hipotecante para la práctica de requerimientos y notificaciones el referido en la comparecencia de la presente Escritura, esto es, Barcelona Avenida Diagonal, número 477, 20ª. En caso de ejecución hipotecaria, los comparecientes manifiestan que la responsabilidad hipotecaria



quedará limitada solo y exclusivamente, al principal del préstamo, sin reclamarse cantidad alguna por razón de intereses ordinarios, intereses de demora y/o gastos judiciales. Formalizada escritura autorizada por el Notario, DON JOAN-CARLES FARRÉS USTRELL, de BARCELONA, el día tres de Noviembre del año dos mil veinte, según inscripción 5ª de fecha dieciocho de Diciembre del año dos mil veinte.

POR SI MISMA. Amb data 27 de gener de 2022, consta estesa nota per la qual la finca d'aquest número, que forma part de la finca matriu 794, queda afecta al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA01. Àmbit Entorn Estació RENFE; per haver-se aprovat inicialment el citat Projecte de Reparcel·lació, amb data 27 de desembre de 2021, juntament al Projecte de Reparcel·lació Polígon PA02. Àmbit de Cinemes El Punt, per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès; estenenent-se la present nota en haver-se expedit la certificació de títol i càrregues de les finques afectades, i de conformitat amb l'article 5.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS, antes de la apertura del diario.**

Para obtener publicidad registral (nota simple informativa o certificación) desde cualquier lugar y a cualquier hora puede dirigirse a la web oficial del Colegio de Registradores: www.registradores.org en el apartado ACCEDA REGISTRO ON LINE: <https://www.registradores.org/registroonline/home.seam>

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

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



expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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





Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CERDANYOLA DEL VALLES 1 a día diecinueve de septiembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 208074284515F4FB

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

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

2. Informació cadastral de les finques aportades

3. Informe de valoració de l'aprofitament urbanístic

ANNEX 3.- VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. MARC NORMATIU

El mètode vigent per calcular el valor del sòl està establert al Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, en concret a l'article 22, que diu que els valors de reparcel·lació del sòl per cadascun dels usos considerats es determinaran pel mètode residual estàtic, d'acord amb la següent expressió:

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

On:

- Vrs = Valor de repercussió del sòl urbanitzat no edificat, en €/m² sostre edificable de l'ús considerat.
- Vv = Valor en venda del m² edificat de l'ús considerat en base a un estudi de mercat.
- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generades, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària. Aquest coeficient tindrà amb caràcter general un valor de 1,4.
- Vc = Valor de la construcció en €/m² edificable de l'ús considerat.

2. METODOLOGIA DE LA VALORACIÓ

Per a l'obtenció d'aquest valor s'ha emprat el mètode residual estàtic.

- Recerca de mostres representatives
- Obtenció del preu de mercat
- Aplicació de la fórmula per a l'obtenció del valor residual del sostre urbanitzat

3. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Per estimar l'increment de l'aprofitament, cal tenir en compte els paràmetres d'aprofitament vigents i els anteriors.

Els paràmetres màxims edificatoris del PA01 vigent són els següents:

MpPGM	Finca	CLAU	m ² sostre residencial	m ² sostre no residencial
UZ 1	P1	18N2	1.538,00	381,00
TOTAL			1.919,00	

Els paràmetres màxims edificatoris del PA01 en el planejament anterior eren:

Usos	m ² sostre
Habitatge renda lliure	1.082,00
Comercial en planta baixa	362,00
TOTAL	1.444,00

4. VALORS EN VENDA

Els valors en venda que cal determinar són els següents:

- Valor ús habitatge plurifamiliar de renda lliure
- Valor ús comercial

Per el càlcul del valor dels habitatges lliures i dels locals comercials es parteix de l'estudi de mercat d'ofertes publicades en les immediacions de l'àmbit de la MpPGM a l'entorn de l'estació de RENFE i cinemes El Punt del municipi de Cerdanyola del Vallès.

S'han seleccionat 11 mostres de mercat per l'ús plurifamiliar i 6 mostres per l'ús comercial, comparables per la seva localització, ús i superfície. Com ja s'ha dit, els valors de mercat corresponen a valors publicitats; i per tant és aconsellable aplicar un coeficient que apropi el valor ofertat al valor final. Per això s'ha considerat aplicar un coeficient del 0,9 per obtenir el valor final.

Per tal d'homogeneïtzar les mostres es consideren quatre coeficients de ponderació (tipologia, superfície, estat i situació), els criteris específics per l'aplicació dels coeficients de ponderació són els següents:

- Coeficient tipologia
Pondera les diferents ofertes comparatives en funció de les seves característiques tipològiques. Tenint en compte factors com la tipologia, la qualitat de l'edificació o la tipologia urbanística.
- Coeficient superfície
Pondera les diferents mostres en funció de la seva superfície per homogeneïtzar els valors. Es té en compte que les mostres, a major superfície repercuteixen un preu menor per m² i que a menor superfície repercuteixen un preu major per m². S'han considerat els següents coeficients:

Coeficient superfície	
Inferior a 65 m ²	0,95
Entre 65m ² i 85 m ²	1,00
Superior a 85 m ² fins 100 m ²	1,05
Superior a 100 m ²	1,10

- Coeficient estat
Pondera les diferents ofertes en funció de l'antiguitat i l'estat de conservació. S'han considerat els següents coeficients:

Coeficient estat	
Obra nova	1,00
Bon estat	1,05
Normal	1,10
Per reformar	1,15

- Coeficient Situació
Pondera la localització de la mostra en relació a la situació de la finca a valorar.

Els valors de les mostres de mercat s'adjunten en quest annex. Als següents quadres es recullen les mostres dels dos estudis de mercat i la seva ponderació, per tal de calcular el valor de venda per l'ús habitatge plurifamiliar renda lliure i per l'ús de local d'activitat econòmica.

VALORS EN VENDA HABITATGE PLURIMILIAR RENDA LLIURE ESTUDI MERCAT											
Nº Ref.	Zona	Preu Oferta €	Superfície m ² st	Preu Unitari €/m ² st	coeficient mercat(*)	Vv MERCAT €/m ² st	coeficient tipologia	coeficient superfície	coeficient estat	coeficient situació	Vv Ponderat €/m ² st
1	Fontetes-Carretera de Barcelona	189.000,00	70,00	2.700,00	0,90	2.430,00	1,00	1,00	1,05	1,00	2.551,50
2	Fontetes-centric	195.000,00	70,00	2.785,71	0,90	2.507,14	1,00	1,00	1,05	1,00	2.632,50
3	Fontetes- Avinguda Catalunya	248.000,00	90,00	2.755,56	0,90	2.480,00	1,00	1,00	1,15	1,00	2.852,00
4	Fontetes- Avinguda Catalunya	260.000,00	106,00	2.452,83	0,90	2.207,55	1,00	1,10	1,05	1,00	2.549,72
5	Fontetes- Avinguda Catalunya	199.000,00	79,00	2.518,99	0,90	2.267,09	1,00	1,00	1,10	1,00	2.493,80
6	Fontetes- Avinguda Catalunya	239.000,00	95,00	2.515,79	0,90	2.264,21	1,00	1,05	1,05	1,00	2.496,29
7	Centre	191.000,00	59,00	3.237,29	0,90	2.913,56	1,00	0,95	1,00	1,00	2.767,88
8	Centre	212.000,00	66,00	3.212,12	0,90	2.890,91	1,00	1,00	1,00	1,00	2.890,91
9	Centre	218.000,00	74,00	2.945,95	0,90	2.651,35	1,00	1,00	1,00	1,00	2.651,35
10	Centre	248.000,00	86,00	2.883,72	0,90	2.595,35	1,00	1,05	1,00	1,00	2.725,12
11	Fontetes-La Farigola	224.000,00	91,00	2.461,54	0,90	2.215,38	1,00	1,05	1,05	1,00	2.442,46
* coeficient ajust valor oferta / valor mercat							Valor mercat ponderat final				2.641,23

VALORS EN VENDA LOCALS ACTIVITAT ECONOMICA ESTUDI MERCA*												
Nº Ref.	Zona	Preu Oferta €	Superfície m²st	Preu Unitari €/m²st	coeficient mercat(*)	Vv MERCAT €/m²st	coeficient tipologia	coeficient superfície	coeficient estat	coeficient situació	Vv Ponderat €/m²st	
1	carretera de Barcelona	120.000,00	98,00	1.224,49	0,90	1.102,04	1,00	1,00	1,05	1,00	1.157,14	
2	C/ Almetllers 17	170.000,00	110,00	1.545,45	0,90	1.390,91	1,00	1,00	1,05	1,00	1.460,45	
3	Fontetes a prop Renfe	115.000,00	104,00	1.105,77	0,90	995,19	1,00	1,00	1,05	1,00	1.044,95	
4	sant Francesc	63.000,00	43,00	1.465,12	0,90	1.318,60	1,00	1,00	1,05	1,00	1.384,53	
5	fontetes-fangola	100.000,00	50,00	2.000,00	0,90	1.800,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1.890,00	
6	Avinguda Catalunya	350.000,00	360,00	972,22	0,90	875,00	1,00	1,00	1,05	1,00	918,75	
* coeficient ajust valor oferta / valor mercat											Valor mercat ponderat final	1.309,31

El valor obtingut és el que resulta del promig de les mostres de mercat considerades. El valor de venda per l'habitatge plurifamiliar lliure és de **2.641,23 €/m²st**, i el valor de venda per local comercial és de **1.309,31 €/m²st**.

5. CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ

Per obtenir el valor de repercussió s'aplica la fórmula:

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

Vv Valor en venda:

Els valors en venda són els següents:

- Vv per l'ús habitatge plurifamiliar de renda lliure: 2.641,23 €/m²st
- Vv per l'ús comercial: 1.309,31 €/m²st

Coeficient K:

El coeficient k pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Amb caràcter general aquest coeficient té un valor de 1,4, que podrà ser reduït o augmentat d'acord amb les criteris establerts a l'article 22 del reglament de valoracions de la Llei del Sòl estatal (Reial Decret 1492/2011).

Els valors del coeficient K són els següents:

- Valor K per l'ús habitatge plurifamiliar de renda lliure: 1,40
- Valor K per l'ús comercial: 1,40

Vc Valor de construcció:

Els valors pels costos de construcció són els següents:

- Vc per l'ús habitatge plurifamiliar de renda lliure: 1.197,12 €/m²st
- Vc per l'ús comercial: 718,27 €/m²st

Vrs Valor de repercussió del sòl en €/m²edificable per usos:

- El resultat per l'ús habitatge renda lliure és el següent:

$$Vrs = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{2.641,23}{1,40} - 1.197,12 = \mathbf{689,47 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}}$$

- El resultat per l'ús de local activitat econòmica és el següent:

$$Vrs = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{1.309,31}{1,40} - 718,27 = \mathbf{216,95 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}}$$

6. VALOR APROFITAMENT PLANEJAMENT VIGENT (PA 01)

VALOR PLANEJAMENT VIGENT PA 01 ESTACIÓ			
Usos	Vrs unitari €/m ² edificat	m ² edificat	Vrs €
Habitatge renda lliure	689,47	1.538,00	1.060.404,86
Comercial en planta baixa	216,95	381,00	82.657,95
TOTAL VIGENT		1.919,00	1.143.062,81

7. VALOR APROFITAMENT PLANEJAMENT ANTERIOR

Per determinar el valor segons el planejament inicial anterior a la Mp del PGM s'obté igualment el valor de repercussió del sòl aplicant-lo als usos i sostres potencials.

Pel que fa a l'habitatge lliure s'ha estimat un valor de venda de 2.500 €/m²st (inferior als 2.641,23€/m²st de l'estudi de mercat) en correspondència en una baixa estimada del preu de venda per la configuració i les característiques dels aprofitaments potencials.

Pel que fa al valor del local comercial en planta baixa s'estima un valor de venda de 1.300€/m²st que són els mateixos imports que els emprats al document de la Mp del PGM.

- El resultat per l'ús habitatge de renda lliure (configuració anterior Mp PGM) és el següent:

$$\text{Vrs} = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{2.500,00}{1,40} - 1.197,12 = \mathbf{588,59 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}}$$

- El resultat per l'ús de local comercial és el següent:

$$\text{Vrs} = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{1.300,00}{1,40} - 718,27 = \mathbf{210,30 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}}$$

VALOR PLANEJAMENT ANTERIOR A L'ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 01 ESTACIÓ			
Usos	Vrs unitari €/m ² edificat	m ² edificat	Vrs €
Habitatge renda lliure	588,59	1.082,00	636.854,38
Comercial en planta baixa	210,30	362,00	76.128,60
TOTAL ANTERIOR		1.444,00	712.982,98

Barcelona, maig de 2021

L'Enginyer de Camins

 Jordi San Millan Filbà

VALORS EN VENDA HABITATGE PLURIMILIAR RENDA LLIURE ESTUDI MERCAT

Nº Ref.	Zona	Preu Oferta €	Superfície m²st	Preu Unitari €/m²st	coeficient mercat(*)	Vv MERCAT €/m²st	coeficient tipologia	coeficient superfície	coeficient estat	coeficient situació	Vv Ponderat €/m²st
1	Fontetes-Carretera de Barcelona	189.000,00	70,00	2.700,00	0,90	2.430,00	1,00	1,00	1,05	1,00	2.551,50
2	Fontetes-centric	195.000,00	70,00	2.785,71	0,90	2.507,14	1,00	1,00	1,05	1,00	2.632,50
3	Fontetes- Avinguda Catalunya	248.000,00	90,00	2.755,56	0,90	2.480,00	1,00	1,00	1,15	1,00	2.852,00
4	Fontetes- Avinguda Catalunya	260.000,00	106,00	2.452,83	0,90	2.207,55	1,00	1,10	1,05	1,00	2.549,72
5	Fontetes- Avinguda Catalunya	199.000,00	79,00	2.518,99	0,90	2.267,09	1,00	1,00	1,10	1,00	2.493,80
6	Fontetes- Avinguda Catalunya	239.000,00	95,00	2.515,79	0,90	2.264,21	1,00	1,05	1,05	1,00	2.496,29
7	Centre	191.000,00	59,00	3.237,29	0,90	2.913,56	1,00	0,95	1,00	1,00	2.767,88
8	Centre	212.000,00	66,00	3.212,12	0,90	2.890,91	1,00	1,00	1,00	1,00	2.890,91
9	Centre	218.000,00	74,00	2.945,95	0,90	2.651,35	1,00	1,00	1,00	1,00	2.651,35
10	Centre	248.000,00	86,00	2.883,72	0,90	2.595,35	1,00	1,05	1,00	1,00	2.725,12
11	Fontetes-La Fatigola	224.000,00	91,00	2.461,54	0,90	2.215,38	1,00	1,05	1,05	1,00	2.442,46
* coeficient ajust valor oferta / valor mercat											
Valor mercat ponderat final										2.641,23	

MOSTRES MERCAT HABITATGES PLURIFAMILIARS



189.000 €

↓ ha bajado 5.000 €

Piso con parking y trastero en Fontetes
Cerdanyola del Vallès

📍 Fontetes - Zona Ctra. de Barcelona

70 m² 2 hab. 2 baños 2.700 €/m²

Piso con parking y trastero

Fantástico piso amueblado de 70 m² todo exterior situado en zona cerca de Avda. Catalunya, a tan solo 10 minutos andando de la estación de Renfe, cerca de servicios y con fácil acceso a las principales autopistas. La vivienda consta de 2 habitaciones (1 de ellas suite), 2 baños completos, cocina independiente de 8 m², comedor de 23 m² muy luminoso con gran ventanal, plaza de parking y trastero. Acabados: suelos de parquet, calefacción (eléctrica), aire acondicionado, carp. exterior de aluminio, vidrios dobles, agua y luz.

IMPUESTOS NO INCLUIDOS EN PRECIO

Gestionamos confianza

Si cree que esta u otra de nuestras ofertas se ajusta a sus necesidades, contacte con nosotros sin ningún compromiso. Ampliaremos la información, responderemos a sus dudas y si es de su interés, le acompañaremos en el proceso de compra, asesorándole en todo momento y poniendo a su disposición, a nuestros mejores profesionales. Somos expertos en gestión de hipotecas y podemos conseguirle las condiciones más ventajosas. También disponemos de un amplio abanico de colaboradores que pueden ayudarle en cualquier cuestión posterior a la compra, desde reformas, traslados y seguridad, hasta seguros, administración de comunidades e incluso, gestión de alquileres si ese es su proyecto.

En Sisquella velamos por su patrimonio con soluciones a la medida de sus necesidades. Le ahorramos tiempo, recursos, preocupaciones y en especial, sorpresas.

última modificación 23/03/2021

Distribución	2 habitaciones	Cocina tipo office: No
	Superficie 70 m ²	Estado cocina: buena
	Salón 23 m ²	Trastero
	2 Baños	

Ubicación

📍 Fontetes Zona Ctra. de Barcelona



habitacalia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

189.000 €
Precio del anuncio

2.597 €/m²
€/m² población

2.700 €/m²
€/m² del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

195.000 €

Piso bonito piso 2 hab en Fontetes Cerdanyola del Vallès

 Fontetes - Fontetes

70 m² 2 hab. 1 baño 2.786 €/m²

BONITO PISO 2 Hab

Completamente reformado.

Salón con salida a balcón.

Cocina office reformada, con salida a lavadero.

2 habitaciones, antes 3.

Baño completo con bañera de hidromasaje.

Carpintería exterior de aluminio blanco con doble cristal.

Carpintería interior de haya.

Suelos de parquet.

Calefacción y aire acondicionado.

Puerta blindada.

Armarios empotrados.

Ascensor.

Posibilidad de alquiler con opción a compra.

Muy céntrico, cerca de todos los servicios y transporte.

Ven a verlo, te gustará!!

última modificación 11/03/2021

Distribución	2 habitaciones	1 Baño
	Superficie 70 m ²	Cocina tipo office
	Balcón / Terraza 5 m ²	Estado cocina: reformada
	Salón 17 m ²	Lavadero

Características generales	Calefacción	Cerca de transporte público
	Sin plaza parking	Certificado energético :
	Aire acondicionado	Consumo: G ▶ 999kW h m ² / año
	Año construcción 1976	Emissiones: G ▶ 999kg CO ₂ m ² / año
	Vistas a la ciudad	Ver etiqueta calificación energética

Ascensor

248.000 €

↓ ha bajado 2.000 €

Ático 4 hab. avda.catalunya en Fontetes
Cerdanyola del Vallès

📍 Fontetes - Avda. Catalunya



90 m² 4 hab. 1 baño 2.756 €/m²

ÁTICO 4 HAB. AVDA.CATALUNYA

ÁTICO DE 90M2 EN AVDA. CATALUNYA , 4 habitaciones (3 dobles), 1 baño completo, salón comedor de 18m2, cocina-office 8m2, lavadero independiente, calefacción por radiadores, suelos de gres, puertas de roble, carpintería exterior de aluminio con vidrios dobles climalit, puerta blindada, ascensor, exterior y MUY SOLEADO. BALCÓN DE 6M2!! Zona inmejorable, rodeado de todos los servicios y a 2 min. de la estación de tren. PLAZA DE PARKING OPCIONAL aparte!!

última modificación 16/11/2020

Distribución	4 habitaciones	1 Baño
	Superficie 90 m ²	Cocina tipo office
	Balcón / Terraza 6 m ²	Estado cocina: origen
	Salón 20 m ²	Lavadero

Características generales	Calefacción	Cerca de transporte público
	Plaza parking	Certificado energético :
	Planta número 4	Consumo:  999kW h m ² / año
	Vistas a la montaña	Emisiones:  999kg CO ₂ m ² / año
Vistas a la ciudad	Ver etiqueta calificación energética	

Equipamiento comunitario	Ascensor

260.000 €

Piso en Fontetes Cerdanyola del Vallès

 Fontetes

106 m² 3 hab. 2 baños 2.453 €/m²

Piso boutique totalmente reformado para entrar a vivir, 98m, espectacular cocina, 3 hab, Av. Catalunya.

Vivienda de 98m con 3 habitaciones dobles, salón de 24m y una cocina espectacular ? con dos entradas- fruto de haber anexionado la cuarta habitación.

Se accede al amplio vestíbulo a través de la puerta blindada con acceso a la derecha a la zona de la cocina dedicada exclusivamente al office y al frente la puerta de madera acristalada al salón de unos 24m y forma cuadrada, en parte próxima a los ventanales la zona de sala de estar con suficiente espacio para la circulación y en la opuesta el comedor quedando el acceso a la zona de dormitorios y cocina a la derecha.

La cocina es la pieza clave de la vivienda, no solo por sus dimensiones sino también por la distribución de espacios, mientras que la zona de cocina propiamente dicha - 9 - tiene su acceso mas próximo al comedor la zona del office ? de unos 7 metros ? queda mas próxima al vestíbulo de la entrada. También desde la cocina se tiene acceso a una terraza interior de unos 10m parcialmente cubierta.

Al ser una vivienda de amplias dimensiones y sin perdida de espacios hace que todas habitaciones sean muy grandes, 2 de ellas de 11 metros aprox y la habitación suite de 14m. Los cuartos de baños están reformados, uno en la habitación suite de 4 piezas y con ducha de obra con mamparas abatibles de cristal, el otro cuarto de baño de 3 piezas también con ducha.

Entre sus características destacadas, puerta blindada, carpintería de aluminio, porcelánico en suelos, cocina con mármol moteado en gris en encimera y techo de aluminio, calefacción eléctrica, agua caliente por gas, ojos de buey, electrodomésticos encastrados, puerta de madera maciza, etc. etc.

La ubicación es excelente en pleno boulevard comercial con todos los servicios, colegios y supermercados a menos de 15 metros y la estación de Renfe a solo 200m, permitiendo inmediato acceso a las autopistas A7, B30 y C58, así como el enlace con Sant Cugat a solo 5 km, la entrada al Parc de Collserola con sus caminos de montañas ideales para pasear con perros, ir en bici, caminatas o simplemente correr.

última modificación 18/03/2021

Distribución	3 habitaciones	2 Baños
	Superficie 106 m ²	Cocina tipo office
	Terraza 10 m ²	Estado cocina: cocina-office
	Salón 24 m ²	

Características generales	Calefacción	Cerca de transporte público
	Sin plaza parking	Certificado energético :
	Aire acondicionado	Consumo: G ▶ 999kW h m ² / año
	Planta número 1	Emisiones: G ▶ 999kg CO ₂ m ² / año
	Año construcción 1973	Ver etiqueta calificación energética

Equipamiento comunitario	Ascensor
---------------------------------	----------

199.000 €

Piso céntrico a 5 min renfe en Fontetes
Cerdanyola del Vallès

 Fontetes - Avinguda Catalunya

79 m² 3 hab. 1 baño 2.519 €/m²

CENTRICO A 5 MIN RENFE

Excelente ático en 6ta planta real orientado a Sud totalmente soleado.

Situado en zona centro de Cerdanyola en la misma Avenida de Catalunya. Cerca del transporte público (Renfe, autobuses...) y del mercado de Fontetes.

El inmueble de 79m2 está distribuido en : Salón-Comedor con vistas al rio (Cierres de aluminio) y salida directa a balcón con espacio para mesa y sillas, amplia cocina con dos zonas de trabajo



y galería con espacio para lavadora. 3 dormitorios (dos de tamaño doble y uno individual) y baño completo con bañera.

Piso muy confortable en Verano y en Invierno gracias a la exposición directa al sol durante todo el día y la corriente de aire que se genera al abrir un par de ventanas del mismo.

Ofrecemos estudio de viabilidad hipotecaria gratuito y sin ningún tipo de compromiso con nuestro departamento financiero Kìron.

última modificación 21/03/2021

Distribución	3 habitaciones	Cocina tipo office: No
	Superficie 79 m ²	Estado cocina: buen estado
	1 Baño	Lavadero

Características generales	Sin calefacción	Cerca de transporte público
	Sin plaza parking	Certificado energético :
	Sin aire acondicionado	Consumo:  999kW h m ² / año
	Planta número 6	Emisiones:  999kg CO ₂ m ² / año
	Año construcción 1965	Ver etiqueta calificación energética
Vistas a la ciudad		

Ascensor



239.000 €

Piso reformado en avda catalunya en Fontetes Cerdanyola del Vallès

📍 Fontetes - Avda Catalunya

95 m² 3 hab. 2 baños 2.516 €/m²

PISO REFORMADO EN AVDA CATALUNYA

PISO REFORMADO de 95m², 3 habitaciones (una doble), baño, aseo, cocina office 11m², lavadero 2m², comedor 22m², armarios empotrados, calefacción por radiadores, A/a., suelos de parket y gres, puertas de roble, ventanas de aluminio dorado, ascensor, exterior y soleado. BALCÓN 3M2!!! SEMI AMUEBLADO!!!!

No se aceptan animales!!!

Según la Ley del 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda. Se rige al precio más bajo del contrato anterior dentro de los 5 últimos años, comparado con el índice de referencia.

última modificación 19/03/2021

Distribución	3 habitaciones	1 Aseo
	Superficie 95 m ²	Cocina tipo office
	Balcón / Terraza 3 m ²	Estado cocina: buen estado
	Salón 22 m ²	Lavadero
	1 Baño	

Características generales	Calefacción	Cerca de transporte público
	Sin plaza parking	Certificado energético :
	Amueblado	Consumo: G ▶ 999kW h m ² / año
	Aire acondicionado	Emisiones: G ▶ 999kg CO ₂ m ² / año
	Planta número 4	Ver etiqueta calificación energética

Ascensor

Equipamiento comunitario

idealista📞 **932 930 436**

Profesional

Circumval.lació
Baixa .DES DE 1982
GESTIÓ i GARANTIA
SERVEIS IMMOBILIARISGestió i Garantía
Barcelona

Anuncio: 85612678



Nota personal

Obra nueva Circumval.lació Baixa, Gest

Centre-Cordelles, Cerdanyola del Vallès

Desde **191.000 €**

Pisos de 2 y 3 habitaciones

Comentario del anunciante

Edificio plurifamiliar de viviendas de 2 y 3 dormitorios con excelentes distribuciones.

Completamente exteriores y con grandes terrazas. Contará además con excelentes acabados.

También habrá disponibles plazas de parking en el mismo edificio.

Emplazada en un área privilegiada de Cerdanyola del Vallès, en la calle Circumval. lació Baixa, a 600 metros de la Avenida Catalunya y Avenida Primavera, eje comercial de la población, así como amplias posibilidades de ocio y restauración.

La estación de tren se encuentra a tan solo 8 minutos y conecta en tan solo 20 minutos con el centro de Barcelona. Además se encuentra muy bien comunicada por las autopistas AP-7 y C-58.

La entrega será en febrero de 2022.

¡No pierdas esta fantástica oportunidad y llámanos sin compromiso!

Características básicas

Edificio de nueva planta
Pisos de 2 y 3 habitaciones
Calefacción individual

Certificación energética: no
indicado

 [Memoria de
calidades\(100 KB\)](#)

Construcción

Fecha de entrega de llaves:
febrero 2022

Zonas comunes

Ascensor

Anuncio actualizado hace más de 5 meses

pisos disponibles en venta

piso **191.000 €**

2 dorm
59 m²

1ª planta ext.

piso **212.000 €**

2 dorm
66 m²

2ª planta ext.

piso **218.000 €**

3 dorm
74 m²

1ª planta ext.
Terraza

piso **248.000 €**

3 dorm
86 m²

1ª planta ext.
Terraza

Ubicación

Calle Circumval.lació Baixa s/n
Distrito Centre-Cordelles
Cerdanyola del Vallès
Vallès Occidental, Barcelona

idealista



📞 931 337 514

Profesional
Canals Serveis
ImmobilisarisCanals Serveis Im...
Cerdanyola Del
Vallès

Ref.: 24P6394



Nota personal

Piso en venta en Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

224.000 € ~~227.000 €~~ ↓ 1%91 m² | 3 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

Bonito piso exterior en finca de obra vista, a 1 minuto de la Avinguda Catalunya y todos los servicios. Dispone de un amplio comedor de 21m2 con salida a terraza/balcón, cocina en buen estado con salida a lavadero cerrado de aluminio, 3 habitaciones (la habitación doble tiene acceso directo a la terraza) un baño con plato de ducha y un aseo de cortesía.

Calefacción gas ciudad en todas las estancias de la vivienda, Aire Acondicionado en zona salón y habitación doble, suelos de parquet cambiado hace 5 años, ventanas de aluminio blanco, puertas de embero. La finca dispone de ascensor. En cumplimiento de la ley 3/2917 del 13 de febrero del 2018 del Código Civil de Catalunya el cual se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas de Catalunya, se informa al cliente que los gastos notariales, registrales e impuestos que se le apliquen (ITP, IVA o AJD) y otros gastos inherentes de la compraventa no están incluidos en el precio.

Características básicas

Edificio

23/3/2021

Piso en venta en Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès — idealista

91 m² construidos, 85 m² útiles

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Segunda mano/buen estado

Construido en 1997

Calefacción individual: Gas natural

Certificación energética: no indicado

Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Planta 2ª exterior con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

i Anuncio actualizado hace 26 días

Ubicación

Distrito Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

Vallès Occidental, Barcelona

Otros anuncios similares a este



Piso en avenida Catalunya, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

MOSTRES MERCAT LOCALS COMERCIALS

VALORS EN VENDA LOCALS ACTIVITAT ECONÒMICA ESTUDI MERCA*

Nº Ref.	Zona	Preu Oferta €	Superfície m²st	Preu Unitari €/m²st	coeficient mercat(*)	Vv MERCAT €/m²st	coeficient tipologia	coeficient superfície	coeficient estat	coeficient situació	Vv Ponderat €/m²st
1	carretera de Barcelona	120.000,00	98,00	1.224,49	0,90	1.102,04	1,00	1,00	1,05	1,00	1.157,14
2	C/ Almetllers 17	170.000,00	110,00	1.545,45	0,90	1.390,91	1,00	1,00	1,05	1,00	1.460,45
3	Fontetes a prop Renfe	115.000,00	104,00	1.105,77	0,90	995,19	1,00	1,00	1,05	1,00	1.044,95
4	sant Francesc	63.000,00	43,00	1.465,12	0,90	1.318,60	1,00	1,00	1,05	1,00	1.384,53
5	fontetes-farigola	100.000,00	50,00	2.000,00	0,90	1.800,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1.890,00
6	Avinguda Catalunya	350.000,00	360,00	972,22	0,90	875,00	1,00	1,00	1,05	1,00	918,75
* coeficient ajust valor oferta / valor mercat											
Valor mercat ponderat final											1.309,31

idealista

📞 932 938 784

Profesional
Inmobiliaria
45 DIASInmobiliaria 45 DIAS
Cerdanyola Del
Vallès

Ref.: 8523



Nota personal

Local en venta en carretera Barcelona

Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

120.000 €98 m² | 1.224 €/m²

Comentario del anunciante

Ref 8523

Local muy bien situado, junto a centro médico ambulatorio y gasolinera, acera ancha de 6.70 y calle de mucho tráfico de vehículos, con terraza exterior de 3 x 5 m, con plaza de aparcamiento muy amplia de 16 metros, totalmente actualizado hace 2 años, con mucha visibilidad, acceso local con barra en Silestone, instalaciones actualizadas, pre-instalación aire acondicionado, 2 aseos y zona de cocina almacén, agua caliente por acumulación, local totalmente insonorizado, toldo en entrada, falso techo con iluminación, actualmente con altura de 2.70, total altura sin techos falsos 5 metros, posibilidad de zona de aparcamiento gratuita, muchas posibilidades de negocio granja- bar – bar music.

Características básicas

98 m² construidos, 90 m²
útilesSegunda mano/buen
estado

Edificio

Bajo

Distribución 3 estancias

Certificación energética: en

2 aseos o baños

trámite

Situado a pie de calle

i Anuncio actualizado hace 22 días

Ubicación

Carretera Barcelona

Urb. farigola

Distrito Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

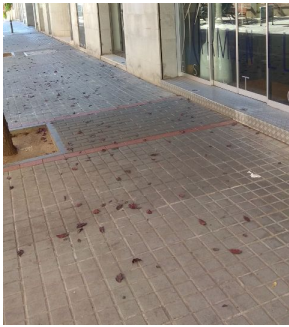
Vallès Occidental, Barcelona

idealista

📞 625 778 534

Particular
Carmen

Anuncio: 83490242



Nota personal

Local en venta en calle dels Ametllers, 17

Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

170.000 €110 m² | 1.545 €/m²

Comentario del anunciante

Local situado en Cerdanyola del Vallès con excelente ubicación a 2 minutos de la estación de Renfe y a 10 minutos en coche de Barcelona.

Local de 115 m² dividido en dos locales con actividades y suministros independientes así como entradas completamente separadas.

Local A, destinado en la actualidad como call center, dispone de un despacho 10 m² independiente con ventana al exterior y una sala 35 m² diáfana polivalente así como un baño.

Aire acondicionado por split frío/calor, carpintería de aluminio en los cerramientos exteriores y persiana motorizada con mando a distancia.

Local B destinado a centro de estética en la actualidad, las divisiones destinadas a cabinas ofrecen la posibilidad de ser utilizado para otras actividades profesionales diferentes.

Tres espacios completamente independientes de 10 m² c/u aprox. con puertas de cri...

Características básicas

110 m² construidos

Segunda mano/buen estado

Distribución 8 estancias

3 aseos o baños

Situado a pie de calle

Última actividad: Estética/
call center

Construido en 2000

Certificación energética: en trámite

Edificio

Bajo

Equipamiento

Calefacción

Aire acondicionado

Almacén/archivo

Sistema de alarma

Puerta de seguridad

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Calle dels Ametllers, 17

Distrito Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

Vallès Occidental, Barcelona

idealista

📞 932 938 784

Profesional
Inmobiliaria
45 DIASInmobiliaria 45 DIAS
Cerdanyola Del
Vallès

Ref.: 8530

Nota personal

Local en venta en cuatro cantons

Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

115.000 €104 m² | 1.106 €/m²

Comentario del anunciante

Ref 8530

Local amplio y bien situado con muy buena orientación, en carretera de Barcelona a 100 metros de la estación de RENFE de Cerdanyola, a 20 minutos de Barcelona, exterior en edificio de oficinas y negocios recientemente rehabilitado, con posibilidad de parking para coche y moto en régimen de alquiler, dispone de aseo, recepción y varias zonas de trabajo, suelos de mármol y parquet, carpintería exterior de aluminio con doble acristalamiento y la interior en roble, falsos techos, segundo real con ascensor, ideal para negocios tipo oficina, médico abogados, consultoría, etcétera próximo a todos los servicios con fácil cambio de distribución, ubicación de fácil acceso para se visuales por los clientes y muy amplio con muchísimas posibilidades, maravillosas vistas.

Características básicas

104 m² construidos, 92 m²
útiles
1 plantaSegunda mano/buen
estado
Distribución 3 estancias
1 aseos o baños

Edificio

Planta 2ª
Sin fachada.

Equipamiento

Puerta de seguridad

Hace esquina

Certificación energética: en

3 escaparates

trámite

Última actividad: oficinas

i Anuncio actualizado hace 22 días

Ubicación

cuatre cantons

Urb. Cuatre Cantons - Estacion Renfe

Distrito Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

Vallès Occidental, Barcelona

idealista



📞 935 438 558

Profesional
AGENCIA
INMOBILIARIA
MRA



INMOBILIARIA MRA
Barcelona

Ref.: Local Cerda...



Nota personal

Local en venta en Sant francesc

Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

63.000 € ~~65.000 €~~ ↓ 3%

43 m² | 1.465 €/m²

Comentario del anunciante

Fantástico local comercial de 43 m² a 5 minutos de la estación de tren, ideal para todo tipo de actividades comerciales. Ubicado en una calle de paso justo al lado del registro de la propiedad. Consta de una planta baja diáfana + un pequeño almacén + un baño completo con plato de ducha.

Destacar que la instalación eléctrica es nueva y dispone de 2 persianas independientes con una magnífica carpintería de aluminio.

Para más información contactar por teléfono.

Características básicas

43 m² construidos

Segunda mano/buen estado

Distribución 3 estancias

1 aseos o baños

Situado a pie de calle


1 escaparates

Edificio

Bajo

Fachada de 4 m. lineales

Última actividad:
DESPACHO

Certificación energética:
 (152 kwh/m³ año)

 Anuncio actualizado hace 19 días

Ubicación

Sant francesc

Distrito Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

Vallès Occidental, Barcelona

idealista

📞 932 886 913

Profesional
Full
Management
ServicesFULL MANAGEME...
Sant Llorenç Savall

Ref.: L048/21



Nota personal

Local en venta en Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

100.000 €50 m² | 2.000 €/m²

Comentario del anunciante

En perfectas condiciones para formalizar su actividad, última actividad pastelería.

Con muchísima claridad natural, dispone de dos baños, suelos de gres, luz/agua. aire acondicionado.

Un espacio diáfano muy agradable para trabajar.

Dispone de fachada lineal de 5-8 m, así como de puerta de seguridad.

No deje pasar la oportunidad de visitarlo y ver la amplias posibilidades de las que dispone.

No dejen de visitarlo, quedarán encantados.

Características básicas

Edificio

23/3/2021

Local en venta en Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès — idealista

50 m² construidos

2 aseos o baños

Bajo

Segunda mano/buen estado

Certificación energética: no indicado

Equipamiento

Aire acondicionado

 **Anuncio actualizado hace más de 2 meses**

Ubicación

Distrito Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

Vallès Occidental, Barcelona

idealista



📞 931 334 270

Profesional
Finques
ArandaFinques Aranda
Cerdanyola Del
Vallès

Anuncio: 89349780



Nota personal

Local en venta en avenida Catalunya

Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

350.000 €360 m² | 972 €/m²

Comentario del anunciante

Local de 360 m2 en la céntrica Avinguda Catalunya. Distribuido en 4 salas y 3 baños.
¡Llámanos y concertamos una cita!

Características básicas

360 m² construidos

1 planta

Segunda mano/buen
estado

Distribución 6 estancias

3 aseos o baños

Situado en subterráneo

Construido en 1965

Certificación energética:

 (22 kwh/m³ año)

Edificio

Sótano

 **Anuncio actualizado hace 20 días**

Ubicación

Avenida Catalunya

Distrito Fontetes-La Farigola

Cerdanyola del Vallès

Vallès Occidental, Barcelona

4. Informe de valoració de trasllat forçós d'activitat

VALORACIÓ INDIVIDUALITZADA TRASLLAT FORÇÓS ACTIVITAT

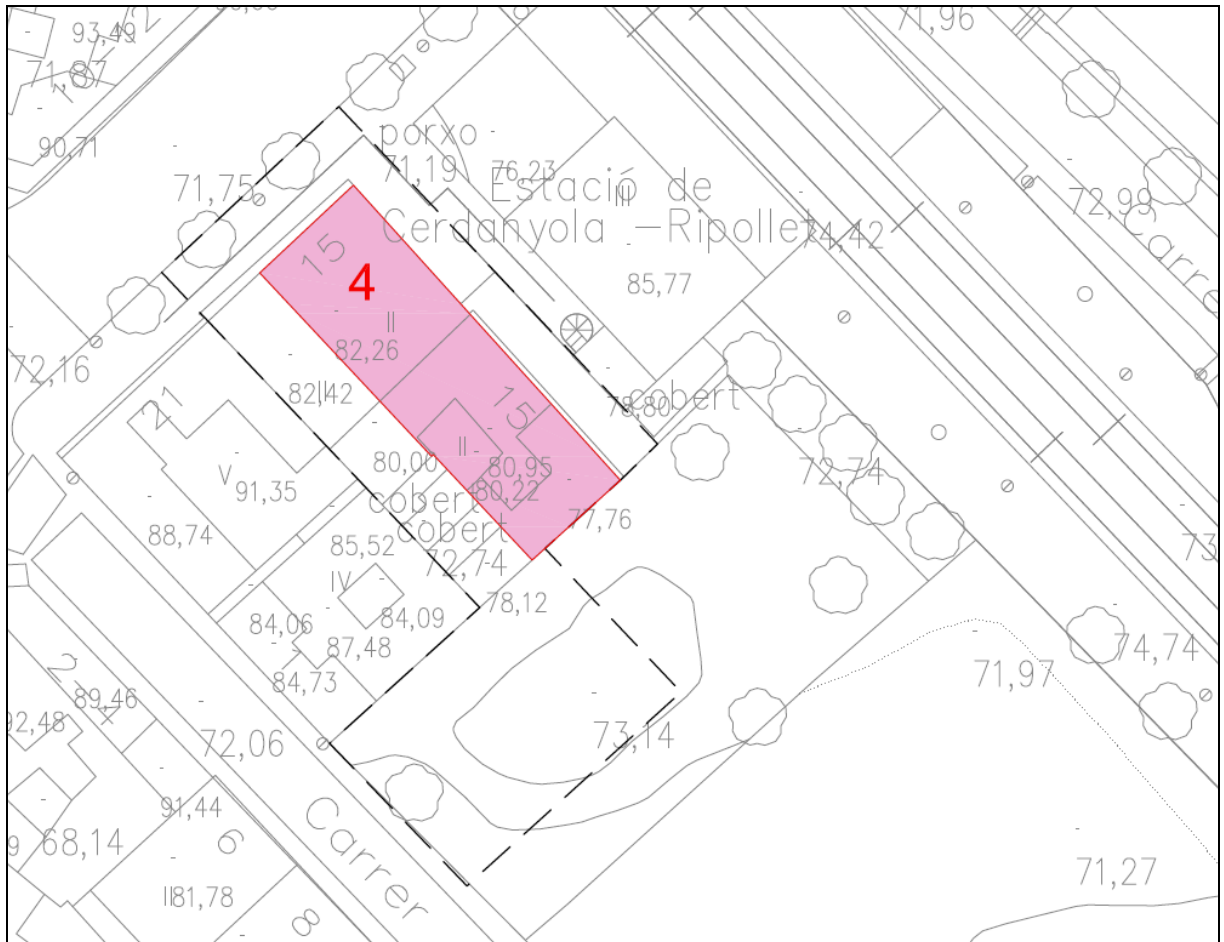
1. DADES

TITULAR AFECTAT:

JB INVERSIONES ODONTOLOGICAS SL (VITALDENT)

EMPLAÇAMENT:

Avinguda Catalunya 15, local planta baixa



DADES DE LA FINCA:

UTM: 8939910DF2983H0001YX

DADES REGISTRALS: Finca 44.880 Registre de la Propietat 1 de Cerdanyola del Vallès.

DRETS INDEMNITZABLES:

- INDEMNITZACIÓ EXTINCIÓ LLOGUER
- INDEMNITZACIÓ TRASLLAT FORÇÓS ACTIVITAT

2. VALORACIÓ

2.1 INDEMNITZACIÓ EXTINCIÓ LLOGUER

De conformitat amb el que estableix l'article 6 del Reglament de Valoracions de la Llei de sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, el càlcul de les indemnitzacions arrendatícies s'ha de realitzar tenint en compte la diferència entre la renda que es paga per l'arrendament en l'actualitat i la nova renda que s'hauria d'abonar en un nou emplaçament, d'acord amb els valors actuals de mercat.

En el supòsit que ens ocupa, el contracte de lloguer del local en planta baixa de la finca aportada núm. 4 va ser subscrit en data 21/12/2004 per 20 anys, pel que expira el 21/12/2024. Resten, per tant, 24 mesos de contracte. La renda actual que satisfà l'arrendatari per 170 m2 de superfície és de 3.000€, el que suposa una renda de 17,65 €/mes/m2. Aquesta renda és superior a la renda mitja actual de locals de les mateixes característiques a la zona 6,79 €/mes/m2 (veure mostres mercat adjuntes), pel que el Projecte de reparcel·lació no preveu una indemnització per diferència de rendes en favor de l'arrendatari.

2.2 INDEMNITZACIÓ TRASLLAT FORÇÓS ACTIVITAT

La clínica Vitaldent desenvolupa una activitat econòmica degudament legalitzada afectada pel desenvolupament del PSA01 estació, i per tant, incompatible amb el planejament urbanístic que s'executa; i té dret a rebre una indemnització pel trasllat de l'activitat i per les pèrdues econòmiques que, de ser-ne el cas, puguin produir-se com a conseqüència del trasllat.

En relació amb el trasllat de les activitats incompatibles, el conceptes que ha d'incloure la indemnització corresponent, d'acord amb els criteris jurisprudencials, són la indemnització per despeses de transport, trasllat i nova instal·lació (inclou despeses de desmuntatge i trasllat dels maquinari, estris i mercaderies); despeses de nova instal·lació; indemnització per pèrdua de beneficis i/o clientela durant el temps de trasllat de l'activitat (ambdues partides es computen en funció del benefici anual del negoci traslladat); indemnització per pèrdues salarials i quotes de la Seguretat Social que hagi d'abonar l'empresa pels seus empleats durant el temps del trasllat.

A) DESMUNTATGE, TRASLLAT I MUNTATGE ELEMENTS TRASLLADABLES

Es valoraran el desmuntatge i muntatge d'aquells elements recuperables, càrrega, transport i descàrrega en funció dels medis i temps necessaris per a dur a terme aquestes tasques. D'acord amb els preus d'empreses de mudances, es comptabilitzaran les hores de trasllat a raó de 60 €/hora, 120 € per la taxa del permís i 30 € per tràmits.

La activitat ocupa una superfície (segons dades del contracte de lloguer) de 170 m², es tracta d'una clínica dental, la major part dels aparells odontològics són traslladables, així com el mobiliari d'oficina, recepció i sala d'espera.

Es considera que tot el material i maquinaria de l'activitat són traslladables, que poden ser objecte desmuntatge i trasllat, per tant es valora el desmuntatge i muntatge, la càrrega i descarrega al nou local. Es calcula que seran necessaris dos dies per el desmuntatge i dos dies pel muntatge.

TRASLLAT	€
MA D'OBRA 4 dies 2 operaris 64 hores x 60€/h	3.840,00
Taxa	130
Tràmits	30
TOTAL	4.000,00

B) VALOR ELEMENTS NO TRASLLADABLES

Es valoraran aquells elements no recuperables, que no puguin ser objecte de desmuntatge i trasllat i no estiguin inclosos en les obres d'adequació del nou local. Si aquests elements són imprescindibles pel desenvolupament de l'activitat, ja quedaran valorats en el concepte d'adequació del nou local.

Es valorarà a partir del seu valor de reposició corregit per l'antiguitat i estat de conservació.

No es consideren elements no traslladables.

C) DESPESES D'OBERTURA DE L'ACTIVITAT EN EL NOU LOCAL

En aquest concepte es valoraran:

- Aquelles obres necessàries per tal que un local estàndard compleixi amb els requisits necessaris i legals per desenvolupar l'activitat que s'hi trasllada. No es podran incloure obres de millora respecte l'estat del local actual.

S'ha obtingut còpia, en els arxius municipals, del projecte presentat per obtenir la llicència d'activitat del local, pel que s'ha pogut comprovar la seva superfície i les característiques dels espais.

Es considera que caldrà l'acondicionament del nou local, amb obres de divisió interior, paviments, revestiments verticals i horitzontals, fusteries, sanitaris, i instal·lacions per la xarxa de telefonia interior, electricitat, etc. D'acord amb el pressupost detallat que s'incorpora com Annex 1 d'aquest Informe, les despeses són de **50.280,25 €**.

- Els honoraris dels redactors dels projectes necessaris per sol·licitar la corresponent llicència d'obres i d'activitat, així com les taxes i impostos derivats.

Els honoraris del projecte i les taxes per les obres d'adequació del nou local es preveuen en **1.500€**.

L'import de les despeses per la llicència d'activitats (honoraris de projecte i taxa municipal) s'estimen en **2.000€**.

- Noves altes a companyies subministradores. D'acord amb les tarifes de Gas Natural, Fenosa i Agbar, els imports a indemnitzar per aquest concepte s'estimen en **550€**.
- Despeses per la gestió del contracte de lloguer del nou local, s'estima en **1.000€**.
- Despeses per la publicitat de la nova ubicació del negoci (targetes, flyers, rètols, aplicacions web,,,,) s'estima un import de **1.000€**.

D) PÈRDUES ECONÒMIQUES DEGUT AL TRASLLAT DE L'ACTIVITAT

- Pèrdues econòmiques degut a la paralització de l'activitat durant el temps de durada del trasllat. Es valorarà en funció del benefici net anual del negoci calculat segons la mitjana ponderada dels darrers tres exercicis fiscals i durant els dies que es preveuen de trasllat.

- Pèrdues econòmiques per pèrdua de clientela fins a la normalització de la clientela en el nou emplaçament.

- Indemnització al personal. Es consideraran les quantitats corresponents als sous i a les quotes de la Segur Social que haurà d'abonar l'empresa pels seus treballadors durant el temps de durada del canvi de local. Es calcularà d'acord amb la nòmina de cada treballador, que caldrà que estigui exclusivament vinculada a l'activitat que es desenvolupa al local afectat.

El titular de l'activitat ha comparegut presentant un escrit d'al·legacions en el període d'informació pública subsegüent a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació, en el que no s'ha aportat documentació que acrediti la concurrència de pèrdues econòmiques per aquests conceptes.

A més, amb posterioritat al tràmit d'informació pública s'ha constatat que el trasllat de la clínica s'ha portat a terme a un local veí, situat a 100 m, i durant un únic cap de setmana, de forma que no s'ha hagut de cessar temporalment en la prestació del servei, ni pot haver-se produït cap pèrdua de clientela.

2.3 RESUM VALORS INDEMNITZACIÓ

En resum l'import total que li correspondrà al titular de l'activitat són **14.300,00€**.

INDEMNITZACIÓ	
PER EXTINCIÓ LLOGUER	
PER EXTINCIÓ LLOGUER	0,00 €
PER TRASLLAT FORÇÒS	
trasllat a nou local	4.000,00 €
obres adequacio nou local	50.280,25 €
honoraris obres	1.500,00 €
Llicencies	2.000,00 €
Noves altres subminitres	550,00 €
nou contracte lloguer	1.000,00 €
publicitat nova localització	1.000,00 €
pèdures econòmiques	
PER TRASLLAT FORÇÒS	60.330,25 €

2.4 FOTOGRAFIES DEL LOCAL



Vista des del l'avinguda Catalunya.



Vista de la cantonada davant l'accés a l'estació

2.5 FITXA CADASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CADASTRAL DEL INMUEBLE
8939910DF2983H0001YX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV CATALUNYA 15
08290 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1907

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 596

PARCELA CADASTRAL

SITUACIÓN
AV CATALUNYA 15
CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 596 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 221 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
SANIDAD	1	00	01	231
VIVIENDA	1	01	01	231
VIVIENDA	1	02	01	134

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/250

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

428,840 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Martes , 30 de Junio de 2020

- 428,840 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y áreas
- Límite zona verde
- Hidrografía

Barcelona, octubre de 2022

L'Enginyer de Camins

Jordi San Millan Filbà

Annex 1. Pressupost d'obres de condicionament del local

PRESUPUESTO

Local de 135m2 con distribución e instalaciones equivalentes a las existentes en el local de la Av.Catalunya núm.15, bjs.

CÓDIGO	RESUMEN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CD	ACONDICIONAMIENTO CONSULTORIO DENTAL			
CD01	DIVISIONES INTERIORES			
0101	m2 Tabique yeso laminado	201,960	21,000	4.241,160
0102	m2 Trasdosado yeso laminado	30,500	19,000	579,500
0103	m2 Incremento placa hidrófuga	93,210	2,000	186,420
0104	m2 Mamparas de vidrio	37,990	74,000	2.811,260
	TOTAL CD01.....			7.818,340
CD02	PAVIMENTOS			
0201	m2 Pavimento baldosas 75x75cm	135,080	26,500	3.579,620
0202	ml Zócalo de hormigón polímero	139,090	4,000	556,360
	TOTAL CD02.....			4.135,980
CD03	REVESTIMIENTOS VERTICALES			
0301	m2 Chapa de plomo 1mm	27,090	32,600	883,134
0302	m2 Alicatado de 75x75cm	62,920	24,500	1.541,540
0303	m2 Pintado vertical color blanco	382,500	2,300	879,750
	TOTAL CD03.....			3.304,424
CD04	REVESTIMIENTOS HORIZONTALES			
0401	m2 Falso techo yeso laminado	135,080	18,000	2.431,440
0402	m2 Incremento placa hidrófuga	10,190	2,000	20,380
0403	ud Registro 40x40cm	1,000	35,000	35,000
0404	ud Registro 60x60cm	1,000	55,000	55,000
0405	m2 Pintado horizontal color blanco	135,080	2,300	310,684
	TOTAL CD04.....			2.852,504
CD05	CARPINTERÍAS			
0501	ud Carpintería aluminio entrada batiente 80cm + fijos vestíbulo	1,000	1.975,000	1.975,000
0502	ud Puertas batientes madera 80cm	8,000	250,000	2.000,000
0503	ud Puerta batiente madera 70cm	1,000	240,000	240,000
0504	ud Puerta batiente madera 62cm	1,000	240,000	240,000
0505	ud Puertas batientes vidrio 80cm	4,000	950,000	3.800,000
0506	ud Armario 1 puerta	1,000	259,000	259,000
0507	ud Armario 2 puertas	2,000	373,000	746,000
	TOTAL CD05.....			9.260,000
CD06	SANITARIOS			
0601	ud Inodoros	2,000	280,000	560,000
0602	ud Lavamanos	1,000	95,000	95,000
0603	ud Lavabo sala esterilización	1,000	212,000	212,000
0604	ud Elementos minusválido	1,000	216,000	216,000
0605	ud Espejo	1,000	70,000	70,000
0606	pa Accesorios	1,000	80,000	80,000
0607	ud Grifería wc	1,000	65,000	65,000
0608	ud Grifería sala esterilización	1,000	61,000	61,000
	TOTAL CD06.....			1.359,000
CD07	INSTALACIONES			
0701	pa Conjunto de instalaciones	1,000	21.550,000	21.550,000
	TOTAL CD07.....			21.550,000
	TOTAL CD.....			50.280,248
	TOTAL.....			50.280,248

MOSTRES MERCAT LLOGUER LOCAL COMERCIAL

23 locales o naves en alquiler en tu zona personalizada



Local en calle dels Ametllers, 17, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

650 €/mes

110 m² 5,91 €/m² 20 dic

 Llamar



Local en carretera de Barcelona, Fontetes-La Farigola, Cer...

~~10.000 €~~ ↓ 40%

6.000 €/mes

4.502 m² 1,33 €/m²

 Llamar



Local en carretera de Barcelona, Fontetes-La Farigola, Cer...

1.000 €/mes

111 m² 9,01 €/m²

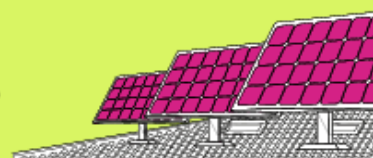
 Llamar



Publicidad

idealista/energy

¿Sabes lo que ahorrarías instalando paneles solares?



Local en picasso, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

650 €/mes

83 m² 7,83 €/m²

 Llamar



Local o nave en calle de Sant Domènec, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola de...

300 €/mes

29 m² 10,34 €/m² 15 dic

 Llamar



Local en carretera de Barcelona, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

650 €/mes

85 m² 7,65 €/m² 15 dic

 Llamar



Nave en Sant Francesc, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

6.000 €/mes

1.520 m² 3,95 €/m²

 Llamar



Local en Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

~~950 €~~ ↓ 21%

750 €/mes

75 m² 10,00 €/m²

 Llamar

SisquellaGrup
gestiona tu finca



Local en carretera de Barcelona CAP, Can Tiana, Ripollet

675 €/mes

66 m² 10,23 €/m²

 Llamar

45 DIAS
SERVICIOS INMOBILIARIOS



Local en Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

950 €/mes

150 m² 6,33 €/m²

 Llamar

SisquellaGrup
gestiona tu finca



Local en avenida de Catalunya, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

1.800 €/mes

200 m² 9,00 €/m²

 Llamar



Nave en Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

2.950 €/mes

1.200 m² 2,46 €/m²

 Llamar



Local en Passatge Goya, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

650 €/mes

100 m² 6,50 €/m²

 Llamar



Local en avenida de Catalunya, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

750 €/mes

65 m² 11,54 €/m²

 Llamar



Local en Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

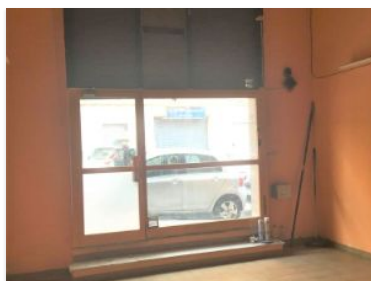
900 €/mes

172 m² 5,23 €/m²

 Llamar

Local en Cuatre Cantons junto Renfe, Fontetes-La Farigola...**400** €/mes104 m² 3,85 €/m²

Sin fotos

[Pide fotos al anunciante](#) [Llamar](#)**Local en Centre-Cordelles, Cerdanyola del Vallès****1.400** €/mes110 m² 12,73 €/m² [Llamar](#)**Local o nave en Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès****4.000** €/mes1.150 m² 3,48 €/m² [Llamar](#)**Local en Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès****400** €/mes45 m² 8,89 €/m² [Llamar](#)**Local en calle sant francesc, 9, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès****480** €/mes50 m² 9,60 €/m² [Llamar](#)

Local en avenida creu roja, 1, Fontetes-La Farigola, Cerdanyola del Vallès

708 €/mes

166 m² 4,27 €/m²

Sin fotos

[Pide fotos al anunciante](#)

 [Llamar](#)

Local en calle Verge de Montserrat, 54, Can Tiana, Ripollet

350 €/mes

115 m² 3,04 €/m²

Sin fotos

[Pide fotos al anunciante](#)

 [Llamar](#)

Local en calle de Montserrat, 54, Can Tiana, Ripollet

350 €/mes

115 m² 3,04 €/m²

Sin fotos

[Pide fotos al anunciante](#)

 [Llamar](#)

Precio medio 6,79 eur/m²

5. Informe de valoració de les construccions a enderrocar

INFORME DE VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS A ENDERROCAR EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ PA01 "ESTACIÓ" DE LA MPGM A L'ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT DEL MUNICIPI DE CERDANYOLA DEL VALLES. OCTUBRE DE 2022.

Javier Aldámiz-Echevarría Martín-Muñío, arquitecte col·legiat 17.512/9 per el COAC.

INFORMA.

Que el present informe contempla les característiques específiques de les finques afectades per l'enderroc necessari per allibera el sector de planejament a dalt esmentat; ajustant-se a les dades recollides en el cadastre i amb l'aplicació dels mòduls de valoració habituals.

Que el document contempla com annex indivisible les fitxes específiques de las finques aportades 3 i 4-5 a la reparcel·lació.

Lo que signo, segons mi lleial saber i entendre, a Barcelona a tres d'octubre de dos mil vint i dos.

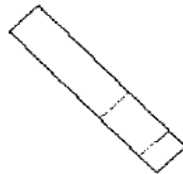
Av. Catalunya 17**F.A. NÚM. 3**

Año const. 1.920
 Superficie construida: 236 m2 (Residencial)
 Referencia catastral: 8939909DF2983H0001QX
 Const. (2022) B.E.C. 977,37 €/m2
 Gastos Promoción: 20%
 Coeficiente antigüedad: 0,32
 Coeficiente depreciación por conserv. 0,85

PARCELA 5 F.A. 3	AV. CATALUNYA 17	SUP. CONST. 236 M2	RESIDENCIAL	977,37€/M2	CC + 20% 276.791,18€	1.920	ANTIGÜEDAD 0,32	EST. CONSERVACIÓN 0,85	COSTE CONST. DEPRECIADO 75.287,20€
---------------------	------------------------	--------------------------	-------------	------------	-------------------------	-------	--------------------	------------------------------	---------------------------------------------------

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
 8939909DF2983H0001QX
 Localización
 AV CATALUNYA 17
 08290 CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
 Clase
 Urbano
 Uso principal
 Residencial
 Superficie construida(*)
 236 m²
 Año construcción
 1920

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela construida sin división horizontal
 Localización
 AV CATALUNYA 17
 CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
 Superficie gráfica
 136 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1	00	01	120
VIVIENDA	1	01	01	86
INDUSTRIAL		EX	01	15
INDUSTRIAL		E1	01	15

Av. Catalunya, 15**F.A. NÚM. 4 Y 5**

Año const. 1.907
 Superficie construida: 596 m2 (Residencial)
 Referencia catastral: 8939910DF2983H0001YX
 Const. (2022) B.E.C. 977,37 €/m2
 Gastos Promoción: 20%
 Coeficiente antigüedad: 0,32
 Coeficiente depreciación por conserv. 0,85

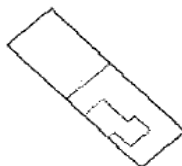
PARCELA 4 F.A. 4 y 5	AV. CATALUNYA 15	SUP. CONST. 596 M2	RESIDENCIAL	977,37€/M2	CC + 20% 699.015,02€	1.907	ANTIGÜEDAD 0,32	EST. CONSERVACIÓN 0,85	COSTE CONST. DEPRECIADO 190.132,08€
-------------------------	------------------------	--------------------------	-------------	------------	-------------------------	-------	--------------------	------------------------------	----------------------------------------------------

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
 8939910DF2983H0001YX
 Localización
 AV CATALUNYA 15
 08290 CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
 Clase
 Urbano
 Uso principal
 Residencial
 Superficie construida(+)
 596 m²
 Año construcción
 1907

**COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Registro:
 CERDANYOLA DEL VALLES 1
 Código registral único:
 08074000260438 Ver en GeoPortal de Registradores
 (<https://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idvisor=2&idufir=08074000260438>)
 Fecha coordinacion:
 09/10/2020

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal
 Localización
 AV CATALUNYA 15
 CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)
 Superficie gráfica
 221 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
SANIDAD	1	00	01	231
VIVIENDA	1	01	01	231
VIVIENDA	1	02	01	134



SIMBOLOGIA
 [] ÀMBIT POLÍGON PA 01

<p>CERDANYOLA DEL VALLÈS (El Vallès Occidental)</p>	<p>PROMOTOR CORPEDIACIONS SL</p>	<p>REDACTORS DEL PROJECTE </p>	<p>TÍTOL DEL PROJECTE PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 01 "ESTACIÓ" DE LA MODIFICACIÓ DEL P.G.M. A L'ENTORN DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT</p>	<p>DATA DESEMBRE 2022</p>	<p>ESCALA ORIGINAL: 1:500 REDUÏDA: 1:1.000 </p>	<p>TÍTOL DEL PLANOL ÀMBIT DEL POLÍGON PA 01 ESTACIÓ</p>	<p>NUM. PLANOL 1 FULL 1 DE 1</p>
----------------------------------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------



ÀMBIT PA 01 ESTACIÓ
SIMBOLOGIA

— LÍMIT FINCA
 1 N° FINCA

CERDANYOLA DEL VALLÈS
 (El Vallès Occidental)

PROMOTOR
 CORPEDIACIONS SL

REDACTORS DEL PROJECTE
 FARRÉS & ASSOCIATS ADVOCATS
EIPO

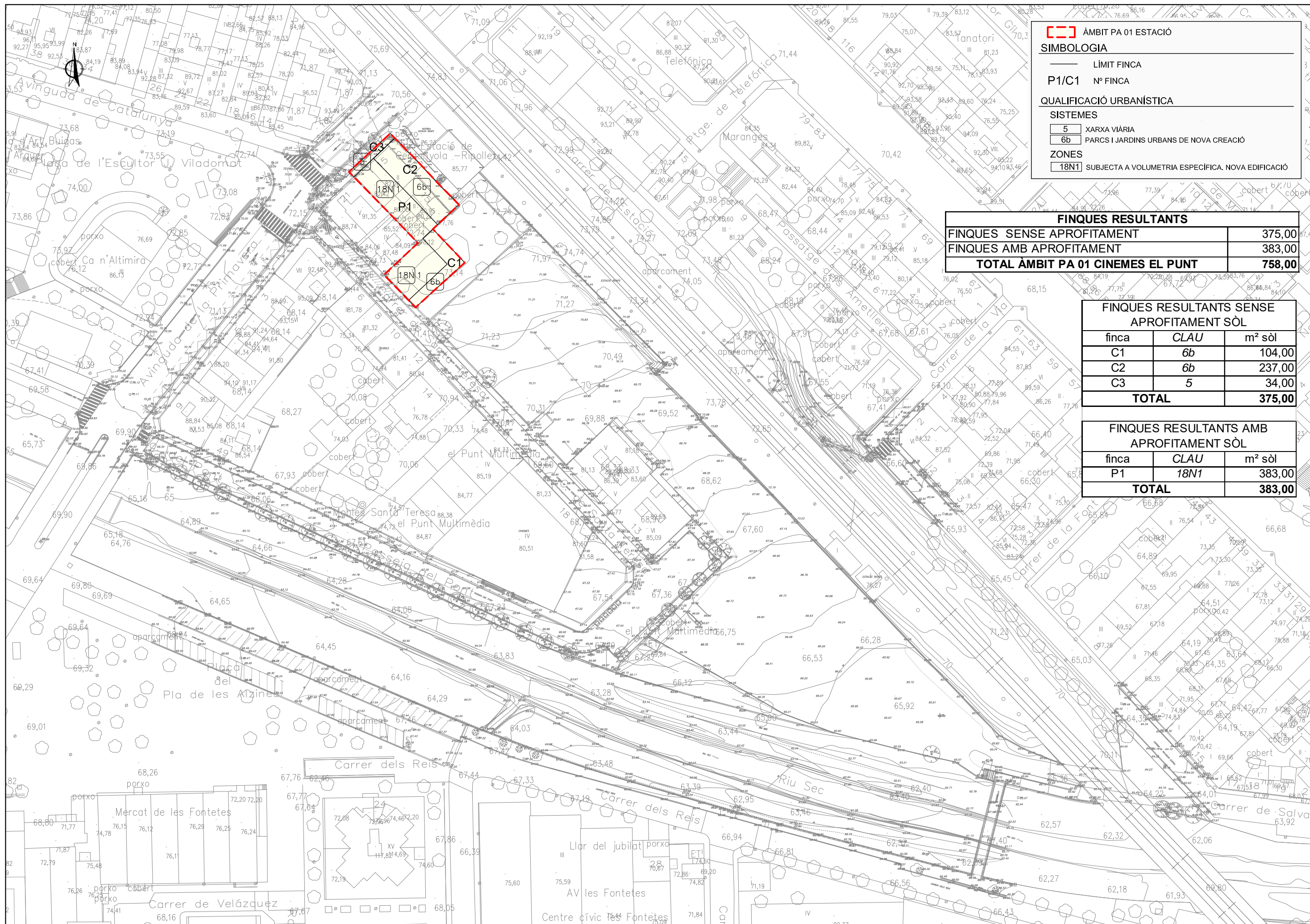
TÍTOL DEL PROJECTE
**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 01 "ESTACIÓ"
 DE LA MODIFICACIÓ DEL P.G.M. A L'ENTORN
 DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT**

DATA
 DESEMBRE 2022

ESCALA
 ORIGINAL: 1:500
 REDUÏDA: 1:1.000

TÍTOL DEL PLANOL
FINQUES APORTADES

NUM. PLANOL
3
 FULL 1 DE 1

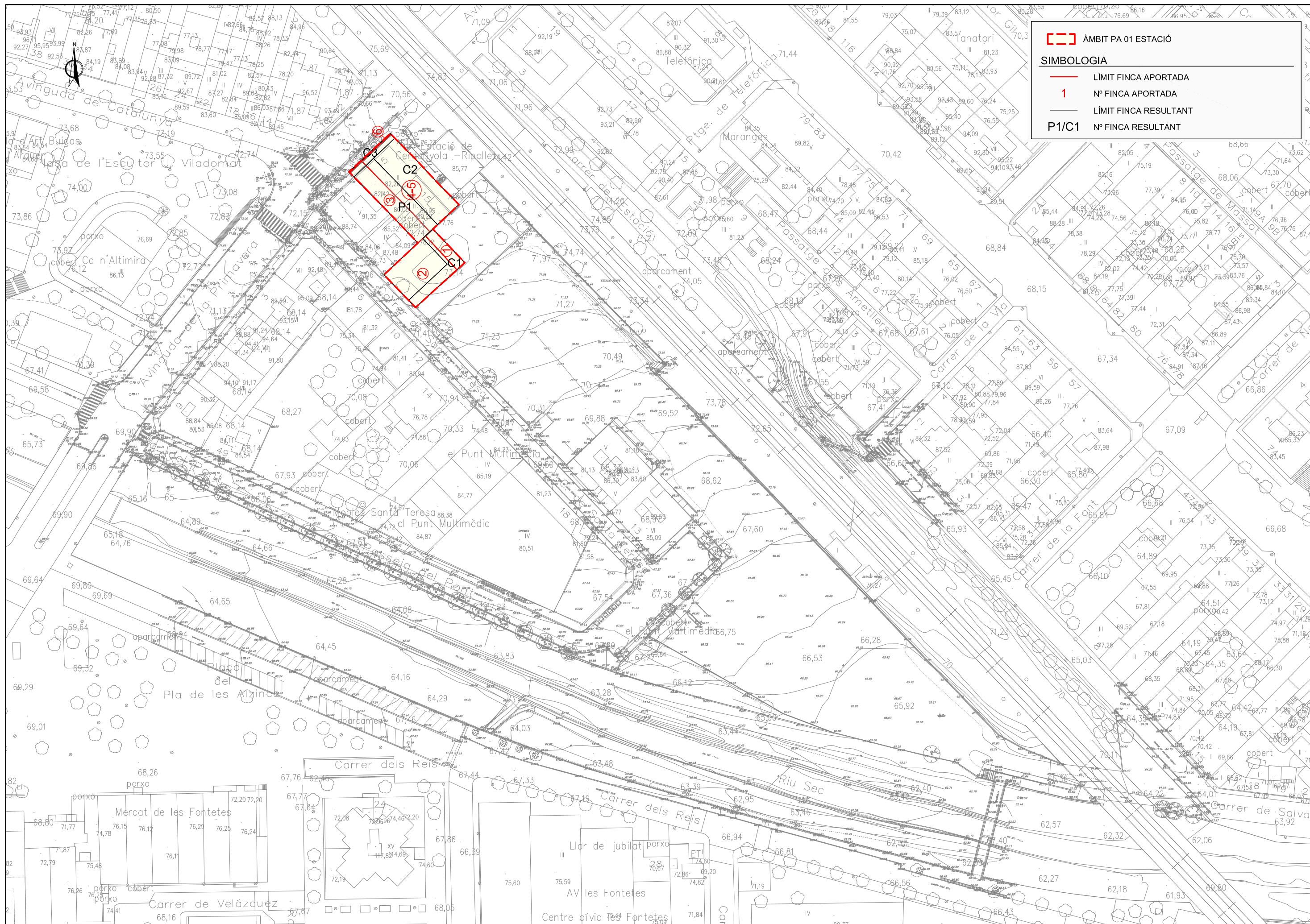


	ÀMBIT PA 01 ESTACIÓ
SIMBOLOGIA	
	LÍMIT FINCA
	P1/C1 N° FINCA
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	
SISTEMES	
	XARXA VIÀRIA
	PARCS I JARDINS URBANS DE NOVA CREACIÓ
ZONES	
	SUBJECTA A VOLUMETRIA ESPECÍFICA. NOVA EDIFICACIÓ

FINQUES RESULTANTS	
FINQUES SENSE APROFITAMENT	375,00
FINQUES AMB APROFITAMENT	383,00
TOTAL ÀMBIT PA 01 CINEMES EL PUNT	758,00

FINQUES RESULTANTS SENSE APROFITAMENT SÒL		
finca	CLAU	m² sòl
C1	6b	104,00
C2	6b	237,00
C3	5	34,00
TOTAL		375,00

FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT SÒL		
finca	CLAU	m² sòl
P1	18N1	383,00
TOTAL		383,00



AMBIT PA 01 ESTACIÓ

SIMBOLOGIA

- LÍMIT FINCA APORTADA
- 1 N° FINCA APORTADA
- LÍMIT FINCA RESULTANT
- P1/C1** N° FINCA RESULTANT

CERDANYOLA DEL VALLÈS
(El Vallès Occidental)

PROMOTOR
CORPEDIACIONS SL

REDACTORS DEL PROJECTE
PARRIS & ASSOCIATS ADVOCATS
EIPO

TITOL DEL PROJECTE
**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 01 "ESTACIÓ"
DE LA MODIFICACIÓ DEL P.G.M. A L'ENTORN
DE L'ESTACIÓ DE RENFE I ELS CINEMES EL PUNT**

DATA
DESEMBRE 2022

ESCALA
ORIGINAL: 1:500
REDUÏDA: 1:1.000

TITOL DEL PLANOL
**SUPERPOSICIÓ FINQUES RESULTANTS I
FINQUES RESULTANTS**

NUM. PLANOL
5
FULL 1 DE 1