

Pg. General Mendoza  
núm. 2, entresol B  
17002 Girona  
Tel. 872 03 14 99  
Fax 872 03 13 07  
e-mail: jduatis@coac.cat  
NIF: B55025936



**ESTUDI ECONÒMIC-FINANÇER DE LA MODIFICACIÓ  
PUNTUAL DE PLA GENERAL METROPOLITÀ A LA ZONA  
INDUSTRIAL UBICADA AL NORD DEL C/ VERGE DE  
MONTSERRAT, DEL MUNICIPI DE RIPOLLET.**

JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS, AQTE.

JULIOL 2016

1. Marc legal d'aplicació.
2. Metodologia de l'estudi de la viabilitat econòmica.
  - 2.1 Metodologia
  - 2.2 Determinació del valor de sòl urbanitzat.
  - 2.3 Càlcul de la viabilitat econòmica de l'operació. Càlcul de la TIR
3. Descripció de l'àmbit del PDU
  - 3.1 Àmbit territorial
  - 3.2 Preexistències
4. Paràmetres de l'actuació urbanística
5. Estudi de mercat dels usos d'activitats econòmiques
  - 5.1 Característiques del mercat
  - 5.2 Mercat de parcel·les industrials
  - 5.3 Estudi de mercat de naus industrials
  - 5.4 Estudi de mercat d'usos terciaris
6. Ingressos de l'operació urbanística (valor del sòl urbanitzat)
  - 6.1 Metodologia de càlcul
  - 6.2 Valor del sòl industrial urbanitzat
  - 6.3 Valor del sòl terciari
  - 6.4 Càlcul del valor del sòl urbanitzat
7. Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions
8. Calendari de la promoció
9. Conclusions

## 1. Marc legal d'aplicació.

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix en l'article 96 que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic està subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, sent l'avaluació econòmica - financera i l'informe de sostenibilitat documents integrants de la redacció d'aquestes figures de planejament.

La present modificació de planejament s'ha redactat d'acord amb l'article 59 del DL 1/2010 i al Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006.

L'article 59 del DL 1/2010 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

*Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*

*Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

D'altra banda el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financera.

*76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.*

Finalment, l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

*Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

En aquest document hem avaluat les càrregues i beneficis generats pel planejament, així com el flux d'ingressos i el flux de despeses d'acord al calendari fixat en el pla d'etapes. D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són:

- Cessió obligatòria i gratuïta de tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics previst en el sector.
- Costejar i executar la totalitat de la urbanització de l'àmbit de la Modificació de planejament i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Cal assumir les despeses d'urbanització de vials i zones verdes el cost de tots els projectes tècnics així com totes les despeses de gestió. En aquest cas, atès que s'ha ajustat el planejament a les preexistències no hi han càrregues de indemnitzacions de les activitats, ni béns i drets incompatibles amb el planejament.

## **2. Metodologia de l'estudi de la viabilitat econòmica.**

### **2.1 Metodologia**

El present informe té per objecte realitzar un estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità d'una zona industrial del municipi de Ripollet.

L'estudi pretén determinar la viabilitat econòmica per incloure els treballs per la Modificació puntual de PGM, analitzant els diferents valors de cadascun dels usos del sòl que atorga el planejament. L'avaluació es basa en la situació del mercat immobiliari actual i perspectives a curt o mig termini, tenint en compte uns terminis d'execució prou amplis per permetre l'absorció dels diferents usos proposats.

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'operació de transformació urbanística. En aquest cas, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la promoció podran compensar les càrregues de transformació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels operadors urbanístics.

En aquest context entenem que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció. L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars atribuïbles a la propietat.

## 2.2 Determinació del valor de sòl urbanitzat.

Per determinar el valor de sòl urbanitzat del sector, s'ha emprat el mètode residual estàtic per a cadascun dels usos terciaris (oficines, comercial, hotelier), a partir d'un estudi de mercat dels diferents usos.

Com a informació suplementària, s'ha emprat l'estudi de la Immobiliària Forcadell pel que fa a usos d'oficines i a usos industrials (naus industrials i sòl industrial).

### 2.2.1 Mètode Residual Estàtic.

Per poder portar a terme l'anàlisi de viabilitat econòmica hem calculat prèviament els ingressos en el supòsit de venda dels terrenys urbanitzats, d'acord als diferents usos que defineix el PDU. El valor dels terrenys urbanitzats s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic per a cadascun dels usos definits.

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduït del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

V. Repercussió de sòl =  
 Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- a) Podrà reduir-se fins un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial

dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

- b) Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

### 2.3 Càlcul de la viabilitat econòmica de l'operació. Càlcul del VAN

L'estudi s'ha portat a terme analitzant les càrregues i beneficis de l'operació de transformació urbanística així com el calendari temporal de les actuacions previstes en el pla d'etapes de la MPGM.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat de sòl industrial urbanitzat, considerant que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC. Cal esmentar que actualment estem en un context de crisi immobiliària, i podem esperar una certa recuperació dels preus immobiliaris en els anys en que es produeixin les vendes; malgrat lo anterior considerem a efectes de càlcul la hipòtesi prudent d'evolució dels valors de venda d'acord a l'IPC.

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant per a cada sector, el valor del sòl actual (VAN).

El càlcul s'ha realitzat fixant la taxa de rendibilitat interna de la promoció (TIR=15%), i calculant el valor actual net (VAN):

$$VAN = Co + \sum \frac{Ct}{(1 + TIR)^t}$$

Sent,

Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes

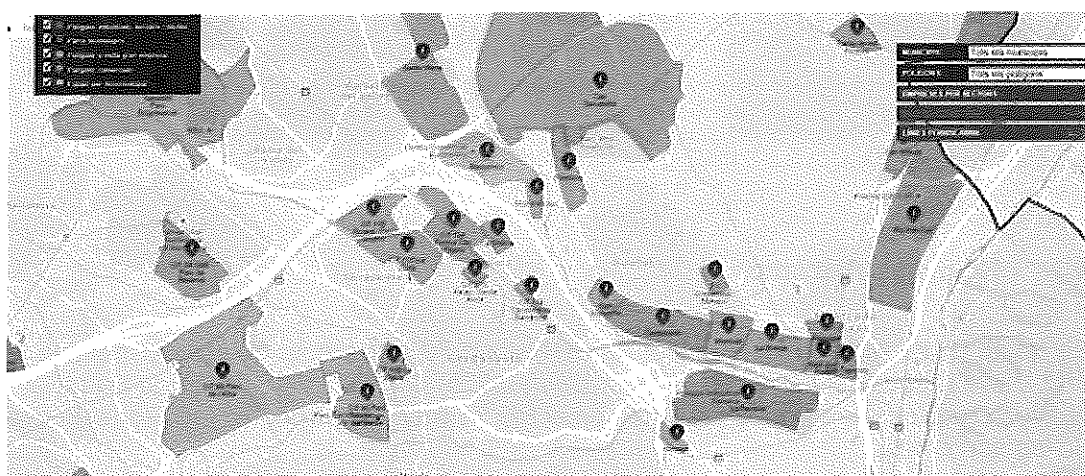
TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

### 3. Descripció de l'àmbit de MpPGM

#### 3.1 Àmbit territorial

L'àmbit de la Modificació està ubicat a la comarca del Vallès Occidental. És la primera comarca de Catalunya en quantitat de sòl per a activitats econòmiques amb una bona dotació d'espais per a localitzar empreses i representa el 12% del PIB de Catalunya. Concentra 135 polígons d'activitat.

L'àmbit està ubicat en una zona envoltada de molt polígons d'activitat econòmica, i proper a l'àrea comercial del Baricentro.



Font: Portal de Polígons d'Activitat Econòmica del Vallès Occidental

L'àmbit territorial de la MPGM inclou terrenys situats al nord del carrer Verge de Montserrat en el terme municipal de Ripollet, entre la CN-150, el carril d'enllaç de la B-30 a la B-58 i el traçat de la nova autovia del marge esquerra del riu Ripoll.

L'àmbit es la imatge d'entrada al terme de Ripollet des de la CN-150 en sentit Sabadell-Barcelona.

La precarietat de les activitats existents, conseqüència de la ubicació entre grans infraestructures i de l'afectació de nous vials, han impedit desenvolupar el sector i donen una imatge degradada del sector i de l'entrada al terme de Ripollet.

L'àmbit d'actuació té una superfície de 5,79 Ha:

#### 3.2 Preexistències

Actualment a l'àmbit hi ha dues activitats importants:

- Nau industrial de 6.536 m<sup>2</sup>, construïda l'any 1979 segons cadastre. Propietat del Grupo Sehrs i actualment en funcionament.

- Una activitat a precari que ocupa la majoria del terreny amb dipòsit i desguàs d'automòbils, amb petites construccions que no consten al cadastre. Propietat de Baricentr Motors S.A. i actualment en funcionament.



BARICENTR MOTORS S.A.



GRUPO SEHRS

#### 4. Situació urbanística

Es tracta d'una Modificació Puntual de PGM de 5,79 hectàrees, que té per objecte la reubicació i requalificació d'una zona industrial (22a) del PGM vigent, per tal d'adaptar-la a les modificacions viàries previstes en el Pla Territorial Metropolità i revisar els usos de les parcel·les.

##### 4.1. Situació actual de planejament (PGM)

Els terrenys objecte de la present modificació de PGM, actualment estan classificats en part de sòl urbà i, en part de sòl urbanitzable delimitat.

<b>SÒL PÚBLIC</b>		<b>m2s</b>
9	protecció de sistemes	28.136,00
5	vial	9.930,00
		38.066,00

<b>SÒL PRIVAT</b>		
	<b>m2s</b>	<b>m2st</b>
22a	industrial	19.811,00
		39.622,00



#### 4.2. Paràmetres de la Modificació de PGM

Els principals paràmetres urbanístics del sector els resumim en el següent quadre resum:

##### SECTOR

Superfície del sector d'activitat econòmica 57.900 m<sup>2</sup> s

<b>SÒL PUBLIC</b>		<b>m<sup>2</sup> s</b>
6b	zona de parcs i jardins	3.918,00
9	protecció de sistemes	16.445,00
5	xarxa viària	8.833,00
		<b>29.196,00</b>

<b>SÒL PRIVAT</b>		<b>m<sup>2</sup> s</b>	<b>m<sup>2</sup> sostre</b>
22T	Zona industrial terciària	28.681,00	39.622,00

**SUP.TOTAL SECTOR 57.877,00**

Distribució del sostre per illes:

<b>ILLA</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>COEF. EDIFICABILITAT</b>	<b>SOSTRE EDIFICABLE (m<sup>2</sup> st)</b>
A	4282	2	8.564,00
B	13317	1,5	19.975,50
C	11082	1	11.082,00
<b>TOTAL</b>	<b>28681</b>		<b>39.621,50</b>

#### 4.3. Gestió urbanística

Per facilitar la gestió urbanística, s'ha aconseguit mantenir les propietats en la seva situació actual, i repartir l'aprofitament urbanístic de manera proporcional a la seva superfície.

<b>PROPIETAT</b>	<b>SUP.(M2)</b>	<b>%</b>
BARICENTR MOTORS SA	10.665	25,73
LUCO S.A.	19.186	46,3
GRUPO SEHRS	11.591	27,97
<b>TOTAL</b>	<b>41.442</b>	<b>100</b>

## 5. Estudi de mercat dels usos d'activitats econòmiques

### 5.1 Característiques del mercat

Es tracta d'un àrea geogràfica amb una bona accessibilitat a nivell de comunicacions, fet que ha potenciat una important concentració d'activitat industrial a la zona. El territori compta amb un important teixit empresarial que, malgrat haver-se vist afectat per la recessió econòmica, continua tenint un pes considerable.

El mercat d'activitats econòmiques ha tingut en general una tendència negativa els darrers anys, tant pel que fa al mercat de sòl d'ús industrial com al mercat de naus industrials. El preus han sofert un acusat descens, sent el mercat de sòl industrial el més afectat amb descensos interanuals.

El context de crisi del sector ha fet que les empreses prefereixin el lloguer a la compra, i alhora siguin molt exigents en el producte pel que fa a tipologia, grandària de les naus (majoritàriament inferior a 1000 m<sup>2</sup>), característiques constructives i, especialment, localització.

Per realitzar l'estudi de viabilitat econòmica de la present Modificació puntual de PGM, hem portat a terme un estudi de mercat dels diferents productes (industrial, terciari).

### 5.3 Estudi de mercat de naus industrials

En aquest apartat resumim les principals característiques de les mostres de mercat estudiades així com un quadre resum.

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	PREU	SUP. M2	PREU €/M2
1	Barberà del Vallès	Aguirrenewman.es	4.000.000	4.647	860,84 €
2	Guiera-Montflorit-Canaletes - Cerdanyola del Vallès	Pisos.com	2.252.000	2.650	849,81 €
3	Cerdanyola Vallès	Aguirrenewman.es	4.100.000	6.821	601,08 €
4	Pol. Ind. Molí D'En Xec, Ripollet	Pisos.com	225.900	459	492,16 €
5	Zona Carrer Can Masachs - Ripollet	Habitacalia.com	367.000	450	815,56 €
6	Ripollet	Habitacalia.com	420.000	450	933,33 €

#### TESTIMONI 1

Font: aguirrenewman.es

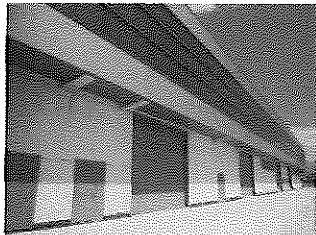
Adreça: Barberà del Vallès

Superfície: 4.647 m<sup>2</sup>

Preu venda: 4.000.000 €

Preu metre quadrat: 860,84 €/m<sup>2</sup>

Nau industrial d'obra nova, banys, aparcament i oficines totalment condicionades.



## TESTIMONI 2

Font: Pisos.com

Adreça: Guiera-Montflorit-Canaletes (Cerdanyola del Vallès)

Superfície: 2.650 m<sup>2</sup>

Preu venda: 2.252.000 €

Preu metre quadrat: 849,81€/m<sup>2</sup>

Nau industrial a Cerdanyola, pati amb zona d'aparcament i oficines en planta altell.



## TESTIMONI 3

Font: aguirrenewman.es

Adreça: Cerdanyola del Vallès

Superfície: 6.821 m<sup>2</sup>

Preu venda: 4.100.000 €

Preu metre quadrat: 601,08 €/m<sup>2</sup>

Nau industrial nova construcció, banys, dutxes i vestuaris, instal·lacions en perfecte estat. Bona comunicació



## TESTIMONI 4

Font: Pisos.com

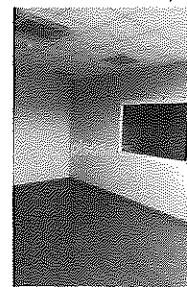
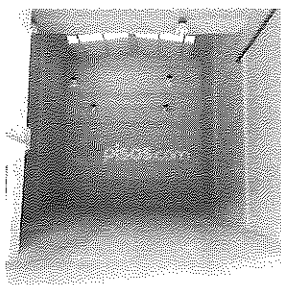
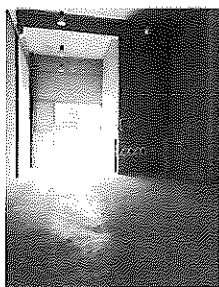
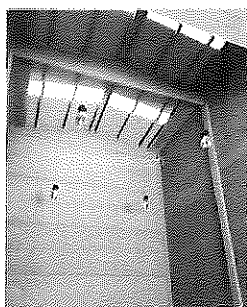
Adreça: Pol. Ind. Molí D'En Xec, Ripollet

Superfície: 459 m<sup>2</sup>

Preu venda: 225.900 €

Preu metre quadrat: 483,06 €/m<sup>2</sup>

Nau industrial semi nova en perfecte estat, amb oficines i instal·lacions. Disponibilitat immediata. Accés des del sector Baricentro.



### TESTIMONI 5

Font: Habitaclia.com

Adreça: Zona Carrer Can Masachs - Ripollet

Superfície: 450 m<sup>2</sup>

Preu venda: 367.000 €

Preu metre quadrat: 816,00 €/m<sup>2</sup>

Nau industrial amb oficines a la primera planta, molls de càrrega i descàrrega, banys, dutxes i vestuaris, instal·lacions en perfecte estat.



### TESTIMONI 6

Font: habitaclia.com

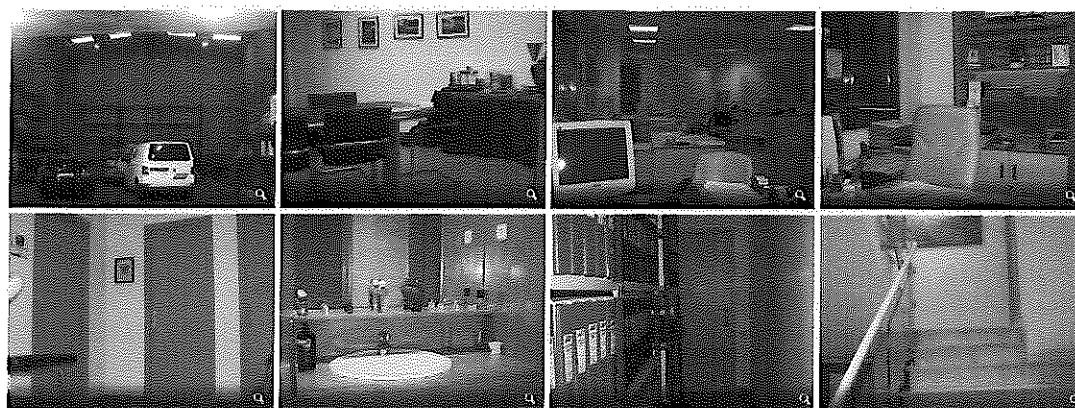
Adreça: Ripollet

Superfície: 450 m<sup>2</sup>

Preu venda: 420.000 €

Preu metre quadrat: 933 €/m<sup>2</sup>

Nau industrial cantonera, sortida a dos carrers. Oficines amb aire condicionat. Porta TIR, dutxes i vestuaris, instal·lacions en perfecte estat.



### Valor venda:

De l'estudi de mercat de naus industrials, realitzat, és pot deduir que els valor de les mostres oscil·len principalment entre 500-900 €/m<sup>2</sup>, variant principalment en funció de la situació, superfície, qualitat, antiguitat i conservació. Atenent a les característiques de cada testimoni de mercat hem calculat el valor homogeneïtzat.

En el següent quadre resumim el càlcul del valor homogeneïtzat per a una promoció de nova planta. En tots els casos s'ha deduït un 10 % per ajustar el preu d'oferta al preu en que finalment es tanquen les operacions.

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	PREU	SUP. M2	PREU €/M2	coef.of er/dem	PREU €/M2	coef. Homog.1	coef. Homog.2	coef. Homog.3	preu Act
1	Barberà del Vallès	Aguirrenew man.es	4.000.000	4.647	860,84 €	0,9	774,76	1,00	1,10	1,05	894,84 €
2	Guiera-Monflorit-Canaletes - Cerdanyola	Pisos.com	2.252.000	2.650	849,81 €	0,9	764,83	1,00	1,00	1,10	841,31 €
3	Cerdanyola Vallès	Aguirrenew man.es	4.100.000	6.821	601,08 €	0,9	540,98	1,00	1,15	1,05	653,23 €
4	Pol. ind. Molí D'En Xec, Ripollet	Pisos.com	225.900	459	492,16 €	0,9	442,94	1,00	0,90	1,10	438,51 €
5	Zona Carrer Can Masachs - Ripollet	Habitaccia.com	367.000	450	815,56 €	0,9	734,90	1,00	0,90	1,10	726,66 €
6	Ripollet	Habitaccia.com	420.000	450	933,33 €	0,9	840,00	1,10	0,90	1,10	914,76 €
											<b>744,89 €</b>

Valor naus industrials adoptat: 750 €/m2

Els coeficients d'homogeneïtzació emprats han estat:

- Coef. 1. Situació. En tots els casos s'ha utilitzat un coeficient 1 per tractar-se de poblacions amb preus de naus industrials molt similars.
- Coef. 2 Superfície. S'ha emprat un coeficient a l'alça a les mostres de superfície superior als 3.000 m2 i reductor als de menys de 1.000 m2.
- Coef. 3. Qualitat i conservació. Atès que totes les mostres són de segona mà, s'ha ajustat el preu amb un coeficient tenint en compte la qualitat, antiguitat i estat de conservació.

Referència de mercat de naus industrials publicat per Immobiliària Forcadell (Informe del mercat industrial a Catalunya 1er sem. 2015):

Barberà del Vallès:	475 - 700 €/m2
Cerdanyola	458 - 674 €/m2
La Llagosta	420 - 653 €/m2
Mollet del Vallès	432 - 649 €/m2
Montcada i Reixac	470 - 703 €/m2
Ripollet	456 - 677 €/m2

### Valors de sòl industrial de referència

A efectes de comprovació de valors, s'ha analitzat la publicació de Finques Forcadell, sobre el mercat industrial.

Com es pot observar en el quadre adjunt, segons aquest agent immobiliari especialitzat en usos d'activitats econòmiques, els preus al primer semestre de 2015 oscil·laven als municipis de l'entorn entre 120 €/m2 - 225 €/m2.

Informe del mercat industrial a Catalunya 1er sem. 2015:

Barberà del Vallès	136 - 225 €/m2s
Cerdanyola	131 - 221€/m2s
La Llagosta	119 - 211 €/m2s
Mollet del Vallès	120 - 203 €/m2s
Montcada i Reixac	143 - 232 €/m2s
Ripollet	131 - 219€/m2s

5.4 Estudi de mercat d'usos terciaris (oficina)

Es tracta d'una zona que actualment no disposa d'una mercat consolidat d'usos terciaris, i que, per tant, s'ha de fer una estimació del comportament que poden tenir aquests usos, un cop s'hagi desenvolupat tot el sector.

Segons informació de Finques Forcadell, el mercat d'oficines a la zona més perifèrica de Barcelona, oscil·la entre 6 – 10 €/m2 mes de lloguer i uns valors de venda de 1.000 – 1.600 €/m2.

**RENTAS ALQUILER OFICINAS BARCELONA  
1er SEMESTRE DE 2015 (€/m²/MES)**

Zona	Renta Media	Var. Anual %	Renta máxima	Rango del alquiler
Zona Prime	16,25	4,84%	22,00	13,25-17,50
Distrito de Negocios	12,55	4,58%	18,00	11,00-14,00
Zona Centro	9,00	0,00%	15,00	9,00-11,00
Nuevos Distritos Negocio	11,25	2,27%	19,00	9,00-15,00
Periferia	7,00	1,60%	14,00	6,00-10,00
Barcelona	11,21	-4,77%	17,60	6,00-17,50

**PRECIOS VENTA OFICINAS BARCELONA  
1er SEMESTRE DE 2015 (€/m² CONSTRUIDO)**

Zona	Precio Medio	Var. Anual %	Rango del precio
Zona Prime	4.500	12,50%	3.200-4.400
Distrito de Negocios	2.800	0,00%	1.875-2.875
Zona Centro	1.950	2,63%	1.200-1.800
Nuevos Distritos Negocio	2.450	6,52%	1.500-2.500
Periferia	1.400	0,00%	1.000-1.600
Barcelona	2.620	9,17%	1.000-4.400

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90  
\*Precios reales de cierre, según FORCADELL

**EVOLUCIÓN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER  
(€/m²/MES) (1988-2015)**

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	PREU	SUP. M2	PREU €/M2
<b>ZONA SANT CUGAT</b>					
1	Edifici Europa, C/ Pau Vila 13	jllinmuebles.es	2620	349,36	7,50 €
2	Mapfre Cubs-Can Fatjó dels Aurons (Segona)	jllinmuebles.es	6975	775	9,00 €
	Mapfre Cubs-Can Fatjó dels Aurons (Tercera)	jllinmuebles.es	1837	204,1	9,00 €
3	Edifici TCA, C/ Bages S/N	jllinmuebles.es	5004	556	9,00 €
4	Sant Cugat Nord * Edificis C y D	jllinmuebles.es	4210	421	10,00 €
5	Edifici Testa Sant Cugat (Planta 3ª)	jllinmuebles.es	1889	193,7	9,75 €
6	Edifici Can Ametller 1 (Segona)	jllinmuebles.es	8651	961,24	9,00 €
<b>ZONA CERDANYOLA</b>					
7	Mapfre Cubs-Can Fatjó Serraparera	idealista.com	5000	625	8,00 €

El mercat d'edificis terciaris d'ús exclusiu a la zona de Ripollet i Cerdanyola és molt escàs. L'estudi de mercat s'ha portat a terme d'un edifici de Cerdanyola i la resta de mostres del municipi de Sant Cugat.

### TESTIMONI 1

Font: jllinmuebles.es

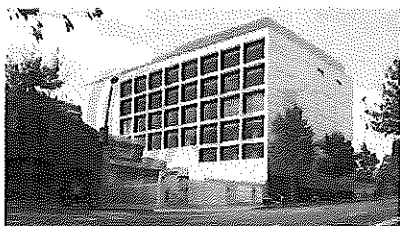
Adreça: Edifici Europa, C/ Pau Vila 13, SANT CUGAT

Superfície: 349,49 m<sup>2</sup>

Preu venda: 2620 €

Preu metre quadrat: 7.50 €/m<sup>2</sup>

Edifici oficines amb perfecte estat.



### TESTIMONI 2

Font: jllinmuebles.es

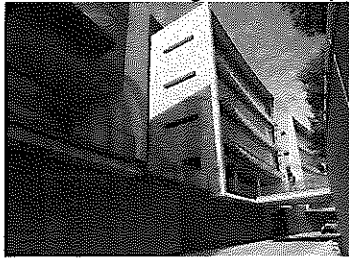
Adreça: Mapfre Cubs-Can Fatjó dels Aurons (Segona) SANT CUGAT

Superfície: 775 m<sup>2</sup>

Preu venda: 6.975 €

Preu metre quadrat: 9 €/m<sup>2</sup>

Edifici exclusiu d'oficines d'obra nova a Sant Cugat amb capacitat de 51-296 llocs.



### TESTIMONI 3

Font: jllinmuebles.es

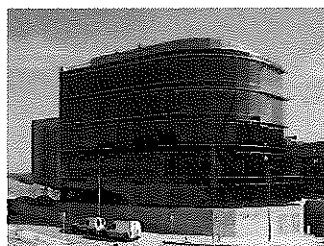
Adreça: Edifici TCA, C/ Bages S/N SANT CUGAT

Superfície: 556 m<sup>2</sup>

Preu venda: 5.004 €

Preu metre quadrat: 9,00 €/m<sup>2</sup>

Edifici exclusiu d'oficines a Sant Cugat amb capacitat de 55 a 111 llocs. Ubicat a la perifèria de Barcelona, l'edifici disposa de plantes diàfanes i bona llum natural.





#### TESTIMONI 4

Font: jllinmuebles.es

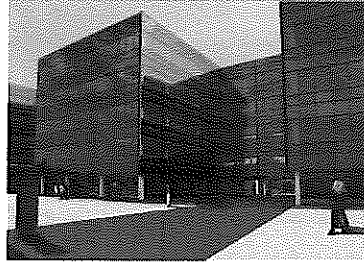
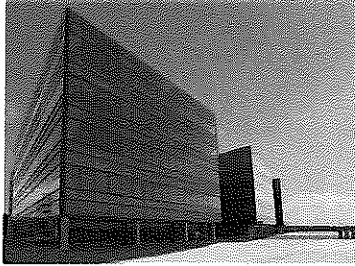
Adreça: Sant Cugat Nord \* Edificis C y D SANT CUGAT

Superfície: 421 m<sup>2</sup>

Preu venda: 4.210 €

Preu metre quadrat: 10,00 €/m<sup>2</sup>

Edifici nou d'oficines ubicat en la zona de Can Sant Joan, en Sant Cugat del Vallés, molt ben ubicat.



#### TESTIMONI 5

Font: jllinmuebles.es

Adreça: Edifici TCA, C/ Bages S/N SANT CUGAT

Superfície: 193.7 m<sup>2</sup>

Preu venda: 1889 €

Preu metre quadrat: 9,75 €/m<sup>2</sup>

Edifici nou d'oficines. Aire condicionat fred/calor sectoritzable.



#### TESTIMONI 6

Font: jllinmuebles.es

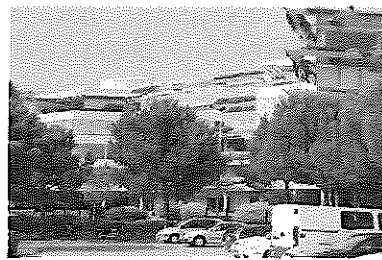
Adreça: Edifici Can Ametller 1 (Segona) SANT CUGAT

Superfície: 961.24 m<sup>2</sup>

Preu venda: 8.651 €

Preu metre quadrat: 9,00 €/m<sup>2</sup>

Edifici nou d'oficines, Aire condicionat.





## TESTIMONI 7

Font: idealista.com

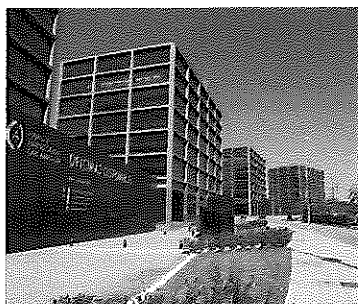
Adreça: Mapfre Cubs-Can Fatjó Serraparera Cerdanyola del Vallès

Superfície: 625 m2

Preu venda: 5000 €

Preu metre quadrat: 8,00 €/m2

Edifici nou d'oficines. Plantes diàfanes. Fals sostre. Climatització fred / calor.



A partir d'aquest testimonis i de la informació de Finques Forcadell, considerem que els valors d'oficines seran de l'ordre de 9-10 €/m2/mes en lloguer i de 1.600 €/m2 de venda.

En el quadre següent hem realitzat el càlcul del valor estimat de venda a partir dels testimonis estudiats.

Atès que tots els testimonis són en règim de lloguer, s'ha obtingut el valor en venda considerant una rendibilitat del 6,5%.

MOSTRA	SITUACIÓ	FONT	PREU	SUP. M2	PREU €/M2	coef. ofer / deman	valor PREU €/M2	coef. capitalitzat	coef. Homog.1	coef. Homog.2	coef. Homog.3	preu Act
ZONA SANT CUGAT												
1	Edifici Europa, C/ Pau Vila 13	finmuebles.es	2620	349,36	7,50 €	0,9	6,75	1.246,15	1,00	1,00	1,15	1.433,08 €
2	Mapfre Cubs-Can Fatjó dels Aurons (Segona)	finmuebles.es	6975	775	9,00 €	0,9	8,10	1.495,38	1,00	1,05	1,05	1.848,66 €
	Mapfre Cubs-Can Fatjó dels Aurons (Tercera)	finmuebles.es	1837	204,1	9,00 €	0,9	8,10	1.495,38	1,00	1,00	1,05	1.570,15 €
3	Edifici TCA, C/ Bages S/N	finmuebles.es	5004	556	9,00 €	0,9	8,10	1.495,38	1,00	1,00	1,05	1.570,15 €
4	Sant Cugat Nord * Edificis Cy D	finmuebles.es	4210	421	10,00 €	0,9	9,00	1.661,54	1,00	1,00	1,05	1.744,62 €
5	Edifici Testa Sant Cugat (Flanta 3ª)	finmuebles.es	1889	193,7	9,75 €	0,9	8,78	1.620,00	1,00	1,00	1,05	1.701,00 €
6	Edifici Can Ameller 1 (Segona)	finmuebles.es	6551	661,24	9,00 €	0,9	8,10	1.495,38	1,00	1,10	1,05	1.727,17 €
ZONA CERDANYOLA												
7	Mapfre Cubs-Can Fatjó Serraparera	idealista.com	5000	625	8,00 €	0,9	7,20	1.329,23	1,00	1,00	1,05	1.395,69 €
												1.598,82 €

Valor edificis d'ús oficina adoptat: 1.600 €/m2

En aquest cas, els testimonis s'han homogeneïtzat aplicant els següents coeficients d'homogeneïtzació:

- Coef. 1. Situació. En tots els casos s'ha utilitzat un coeficient 1 per considerar que la ubicació de la MPPGM es comparable a la dels testimonis emprats.
- Coef. 2 Superfície. S'ha emprat un coeficient a l'alça a les mostres de superfície superior a 750 m2.
- Coef. 3. Qualitat i conservació. Atès que totes les mostres són de segona mà, s'ha ajustat el preu amb un coeficient tenint en compte la qualitat, antiguitat i estat de conservació.

## 5.4 Estudi de mercat d'ús hotelier

Considerem que les característiques de la ubicació aconsellen la implantació d'un establiment hotelier de 2-3 estrelles, amb preus ajustats per nit a 55-65 €/habitació doble.

S'ha fet una estimació del valor de mercat d'un hotel mitjançant el mètode d'actualització de les rendes futures. A efectes de càlcul s'ha considerat:

- Superfície hotel: 8.554 m<sup>2</sup>
- Rati/habitació: 45 m<sup>2</sup>
- Habitacions: 190
- Preu/habitació: 65 €/nit esmorzar inclòs
- Ocupació: 70%
- Despeses: 74% ingressos, de les quals el 35% correspon a personal i el 12% a matèries primeres. Sense comptar la amortització el percentatge seria el 66%.
- Impost de societats 28% s/benefici
- Vida útil: 35 anys
- Valor de reversió: valor del sòl
- Taxa d'actualització: 7%

Aplicant aquestes hipòtesis de càlcul obtenim un valor de mercat aproximat de:

Valor de mercat: 17.000.000 €  
 Valor/habitació: 90.000 €/habitació

Valor/m<sup>2</sup> hotel: 2.000 €/m<sup>2</sup>

## 6. Ingressos de l'operació urbanística (valor del sòl urbanitzat)

### 6.1 Metodologia de càlcul

El ingressos previstos per l'operació urbanística s'obtindran per la venda dels terrenys urbanitzats, d'acord als diferents usos que defineix la Modificació puntual de PGM. L'estudi s'ha portat a terme considerant que es tracta d'una promoció de transformació de sòl, i que el producte final de venda és el sòl urbanitzat.

Com hem comentat anteriorment, el càlcul del valor de les parcel·les urbanitzades d'ús industrial, oficines i hotelier s'ha realitzat mitjançant el mètode residual estàtic.

## 6.2 Valor del sòl ús industrial

Com hem esmentat considerem que els valors d'oficines seran de l'ordre de 750 €/m2 de venda.

El valor de repercussió de sòl terciari, l'hem obtingut aplicant la formulació del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

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

Aplicant els valors obtinguts a l'estudi de mercat, s'ha considerat un valor de venda de 750 €/m2; un cost de construcció de 400 €/m2 més un 15% de despeses de promoció, i un coeficient K=1,2 atès les característiques del polígon industrial, resultant un valor de repercussió de sòl de:

VR ús industrial= 153 €/m2 st

## 6.3 Valor del sòl terciari-oficines

Com hem esmentat considerem que els valors de venda d'oficines seran de l'ordre de 1.600 €/m2.

Per obtenir el valor de repercussió hem aplicat la formulació del mètode residual estàtic del Reglament de Valoracions. Amb les dades de que disposem de l'estudi de mercat, s'ha considerat un valor de venda de 1.600 €/m2; un cost de construcció de 900 €/m2 més un 15% de despeses, i un coeficient K=1,3 atès les característiques de la zona.

Amb aquests valors obtenim un valor de repercussió de l'ordre de:

VR ús oficines= 195 €/m2st.

Tenint en compte la ubicació de les parcel·les terciàries sobre la carretera de Sabadell, d'altra banda, que s'afavoreix la concentració del sostre terciari, considerem que és adequat aquest valor de repercussió.

## 6.4 Valor del sòl d'ús hoteler

Com hem esmentat considerem que els valors d'oficines seran de l'ordre de 2.000 €/m2 de venda.

Aplicant la formulació del mètode residual estàtic del Reglament de Valoracions, considerant una valor de venda de 2.000 €/m2 i uns costos de construcció de

Amb les dades de que disposem de l'estudi de mercat, s'ha considerat un valor de venda de 1.600 €/m2; un cost de construcció de 1.050 €/m2 més un 15% de despeses de promoció, i una K=1,4.

Amb aquests valors obtenim un valor de repercussió de l'ordre de:

VR ús oficines= 221 €/m<sup>2</sup>st.

### 6.5 Càlcul del valor del sòl urbanitzat

D'acord a l'estudi de mercat realitzat, adoptem a efectes de càlcul dels ingressos per l'estudi de viabilitat:

Tipologia	VV const.	CC	DP	b	VR
A. ÚS HOTELER	2000,00	1050	157,50	1,4	221,07
B. ÚS TERCIARI	1600,00	900,00	135,00	1,3	195,77
C. NAUS INDUSTRIALS	750,00	400	72	1,2	153,00

Ús hoteler VR= 221 €/m<sup>2</sup> st

Ús Terciari-oficines VR= 196 €/m<sup>2</sup> st

Ús Industrial VR= 153 €/m<sup>2</sup> st

En els quadres següents resumim els ingressos previstos de l'àmbit.

ILLA / ÚS	m <sup>2</sup> sostre	VR/m <sup>2</sup>	VALOR SÒL (€)
A. ÚS HOTELER	8.564,00	221,07	1.893.255,71
B. ÚS TERCIARI	19.976,00	195,77	3.910.686,15
C. NAUS INDUSTRIALS	11.082,00	(*) 153,00	1.695.546,00
	39.622,00		<b>7.499.487,87</b>

(\*) El càlcul de la parcel·la C s'ha realitzat considerant el seu ús actual industrial; en cas de modificar-se a usos terciaris el valor de repercussió serà de 195,77 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Despeses d'urbanització, gestió i indemnitzacions

Pel que fa a les despeses de transformació urbanística, s'ha realitzat una estimació amb els següents conceptes:

- Les despeses de l'obra urbanitzadora interna del sistema viari i els espais lliures. A efectes de càlcul s'ha estimat 200 €/m<sup>2</sup> de vial i 160 €/m<sup>2</sup> del espais lliures.
- S'ha considerat una partida de 500.000 €, per obres d'encaix de l'àmbit amb l'entorn i actuacions externes imputades al sector.
- No s'han considerat indemnitzacions de les activitats incompatibles amb el Planejament, pel fet de que s'ha fet coincidir bàsicament les parcel·les resultants amb les parcel·les aportades, resultant les activitats existents compatibles o disconformes amb el planejament però en cap cas fora d'ordenació.
- No s'han considerat tampoc indemnitzacions dels vols incompatibles amb el Planejament, pels mateixos motius que l'apartat anterior.

- S'han considerat també com a despeses d'urbanització, els honoraris tècnics, despeses de gestió, així com les despeses notarials i registrals.

En els quadres següents reproduïm les despeses corresponents a cadascun dels sectors:

<b>DESPESES D'URBANITZACIÓ</b>				
<b>DESPESES D'URBANITZACIÓ INTERNES</b>				
Sistema viari	clau 5	8.833 m <sup>2</sup>	200	1.766.600,00
Sistema de parcs i jardins i espais lliures	pi clau 6b	3.918 m <sup>2</sup>	160	626.880,00
Protecció de sistemes	clau 9	16.445 m <sup>2</sup>		0,00
				<b>2.393.480,00</b>
<b>DESPESES D'URBANITZACIÓ GENERALS</b>				500.000,00
<b>DESPESES D'HONORARIS I GESTIÓ</b>				289.348,00
<b>TOTAL DESPESES</b>				<b>3.182.828,00</b>

## 8. Calendari de la promoció

L'agenda prevista de la promoció comprèn una única fase on s'executen els diferents sectors, amb una durada estimada de tres anys.

Pel que fa a la inversió, és concentra principalment l'execució de les obres en els anys 2018 i 2019, si bé la gestió s'inicia l'any 2017. Pel que fa a la comercialització, es considera que les vendes es reparteixen entre els anys 2018-2019.

El quadre següent resumeix el calendari temporal previst per l'operació de transformació urbanística:

<b>CALENDARI</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>DESPESES</b>				
Despeses Urbanització generals			50%	50%
Despeses Urbanització internes			50%	50%
Despeses Honoraris i Gestió		25%	50%	25%
<b>INGRESSOS VENDA DE SOLARS</b>				
A. ÚS HOTELER				100%
B. ÚS TERCIARI			50%	50%
C. NAUS INDUSTRIALS			100%	

## 9. Justificació de la viabilitat econòmica de l'operació

L'avaluació econòmica i financera té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat de les propostes de transformació urbanística, per tal d'ajustar la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els beneficis generats per l'operació, justificant el necessari equilibri de càrregues i beneficis que es proposen en l'actuació. Es tracta de justificar l'equilibri entre els beneficis de la nova ordenació urbanística, i els costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització.

El flux de caixa de cada sector s'ha confeccionat en termes reals, no nominals, de manera que tots els valors estan referits a l'any inicial. El càlcul s'ha realitzat considerant que es tracta d'una promoció d'urbanització de sòl, on el producte immobiliari final a comercialitzar són els solars urbanitzats.

Malgrat que es previsible un lleuger increment dels preus immobiliaris en els propers anys, a efectes de càlcul s'ha considerat que els preus es mantenen estables, similars a l'evolució esperada de l'IPC.

La taxa d'actualització es calcula sumant al tipus lliure de risc, una taxa lliure de risc, adequada al tipus del projecte de inversió, tipologia, característiques i ubicació.

A partir del flux de caixa detallat per a cada sector, s'ha fixat una Taxa Interna de Rendibilitat (TIR=15%), que d'acord a les característiques del projecte es considera suficient per fer atractiva l'operació de transformació urbanística dels diferents sectors.

Per mesurar la rendibilitat s'ha calculat el VAN, a partir de la rendibilitat del 15% i de la seqüència establerta de despeses i ingressos. D'aquesta manera el valor del sòl actual obtingut ens serveix de base per avaluar la viabilitat econòmica de la promoció.

OPERACIÓ PROMOCIÓ DE SÒL						
		2016	2017	2018	2019	2020
		0	1	2	3	4
<b>DESPESES</b>						
Compra sòl no urbanitzat	0					
Despeses Urbanització generals	500.000			250.000	250.000	
Despeses Urbanització internes	2.393.480			1.196.740	1.196.740	
Despeses Honoraris i Gestió	289.348		72.337	144.674	72.337	0
Indemnitzacions						
<b>TOTAL</b>	<b>3.182.828</b>	<b>0</b>	<b>72.337</b>	<b>1.591.414</b>	<b>1.519.077</b>	<b>0</b>
<b>INGRESSOS</b>						
Valor venda de solars urbanitzats	7.499.488	0	0	3.650.889	3.848.599	0
A. ÚS HOTELER	1.893.256				1.893.256	
B. ÚS TERCIARI	3.910.886			1.955.343	1.955.343	
C. NAUS INDUSTRIALS	1.695.546			1.695.546		
<b>TOTAL</b>	<b>7.499.488</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.650.889</b>	<b>3.848.599</b>	<b>0</b>
<b>FLUX PROJECTE</b>	<b>4.316.660</b>	<b>0</b>	<b>-72.337</b>	<b>2.059.475</b>	<b>2.329.522</b>	<b>0</b>
<b>VAN v.sòl abans d'urbanitzar</b>	<b>3.026.056</b>	<b>0</b>	<b>-62.902</b>	<b>1.557.259</b>	<b>1.531.698</b>	<b>0</b>
<b>TIR prefixada promoció</b>	<b>15,0%</b>					

Ambit	m2	€/m2 sòl brut
MpPGM Ripollet	57.900	52,26

Atès que es tracta de sòl urbà amb dèficits d'urbanització i que actualment no esta ben connectat amb la resta del polígon industrial, considerem que els valors de sòl obtinguts mitjançant el mètode residual dinàmic són coherents amb la classe de sòl inicial i, per tant, confirmen la viabilitat del sector de MpPGM.

Per tal d'avaluar la sensibilitat del model econòmic hem analitzat els valor de sòl resultants en funció de la modificació de la taxa d'actualització (TIR).

% TIR	€/m2 suelo bruto
16	51,13
15	52,26
14	53,43
13	54,63

El càlcul de viabilitat s'ha portat a terme considerant que la parcel·la C manté els seu ús actual industrial. En cas de que es transformés a usos terciaris el projecte seguiria sent viable, atès que augmentaria el valor de sòl inicial a 58 €/m2.

## 10. Compliment de l'article 99 del TRLLU

L'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, justificant, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Es tracta de visualitzar la comparació del rendiment econòmic del planejament vigent (PGM 1976) aplicant valors actuals (any 2016), amb el rendiment econòmic de la proposta de Modificació de planejament. Per portar a terme la comparació dels rendiments econòmics, hem realitzat les següents operacions:

- Càlcul del rendiment de la MPGM vigent (aplicant valors de l'any 2015)
- Càlcul del rendiment de la nova MPGM
- Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i de la nova ordenació.

### Càlcul del rendiment de l'àmbit d'acord al PGM vigent

La majoria del sector actualment està ubicat en sòl urbà no consolidat, amb les qualificacions de Industrial (22a), Protecció de sistemes (9) i xarxa viària (5); mentre que la franja propera a la C-58 està classificada com a Sòl Urbanitzable no delimitat i qualificada de Protecció de sistemes (9).

A efectes de càlcul dels terrenys segons la qualificació vigent (PGM), aplicant valors actuals hem considerat:

- Industrial (22a). Cal tenir en compte que actualment es tracta d'uns terrenys amb dèficits importants d'accessibilitat i urbanització.  
A l'apartat 6.2 hem calculat que el valor de sòl industrial, urbanitzat i amb bona accessibilitat, actualment es de 153 €/m<sup>2</sup>. Tenint en compte les característiques actuals dels terrenys amb obres pendents d'urbanització, considerem que els seu valor serà de l'ordre del 50% del valor de sòl urbanitzat:  
Valor actual: 75 €/m<sup>2</sup>
- Protecció de sistemes (9). Es tracta de reserves de sòl per la protecció de l'autopista C-58 que, exceptuant alguns casos en que es poden tramitar plans especials per usos compatibles, són inedificables. A efectes de valoració hem considerat un valor de 10 €/m<sup>2</sup>, tant pels sòl situats en sòl urbà com els que estan en sòl urbanitzable.



QUALIFICACIÓ	m2s		valor/m2	Valor (€)
<b>SÒL PÚBLIC</b>				
9 protecció de sistemes	28.136,00		10	281.360,00
5 vial	9.930,00		0	-
<b>SÒL PRIVAT</b>				
22a industrial	19.811,00	39.622,00	75	1.485.825,00
<b>TOTAL VALOR SÒL</b>	<b>57.877,00</b>			<b>1.767.185,00</b>

El valor unitari dels terrenys en la situació del PGM vigent és:

Valor unitari (PGM)=  $1.767.185 \text{ €} / 57.877 \text{ m}^2 = \underline{30,5 \text{ €/m}^2 \text{ s}}$

### Justificació comparativa ordenament vigent / modificació PGM

En el quadre següent hem establert la comparació entre els principals paràmetres de la situació de l'ordenació urbanística vigent i la nova ordenació proposada.

	PLA GENERAL	MpPGM
SUPERFICIE DEL SECTOR	57.877 m2 s	57.900 m2s
SOSTRE EDIFICABLE	39.622 m2 st	39.622 m2st
USOS PRIVATS	industrial	industrial/ terciari/ hoteler
VALOR DEL SÒL	1.767.185,00 €	3.026.056,00 €
VALOR UNITARI DE SÒL	30,5 €/m2s	52,26 €/m2s

La modificació puntual aconseguirà desbloquejar una zona que a conseqüència de la seva ubicació entre grans infraestructures i de l'afectació de vials, i d'altra banda, per la qualificació proposada pel PGM impedia el desenvolupament del sector. Els resultats econòmics obtinguts confirmen que la modificació de PGM, reordena urbanísticament el sector, mantenint el sostre edificable i ajustant els usos, de manera que s'aconsegueix un increment de valor fa que l'operació sigui viable econòmicament i permeti portar a terme la transformació urbanística.

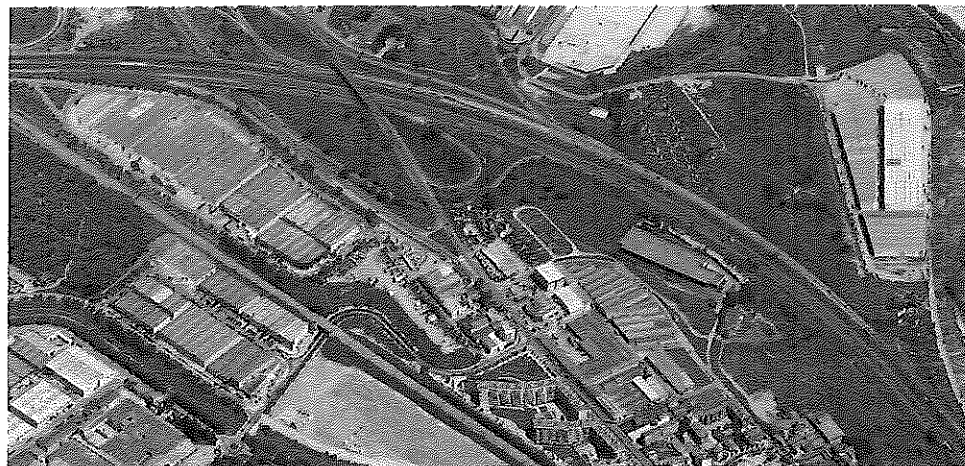
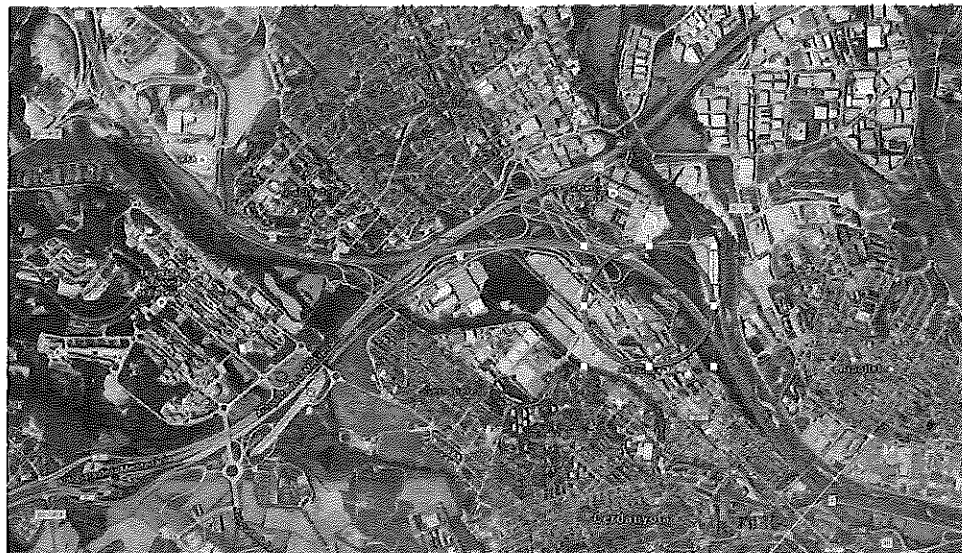
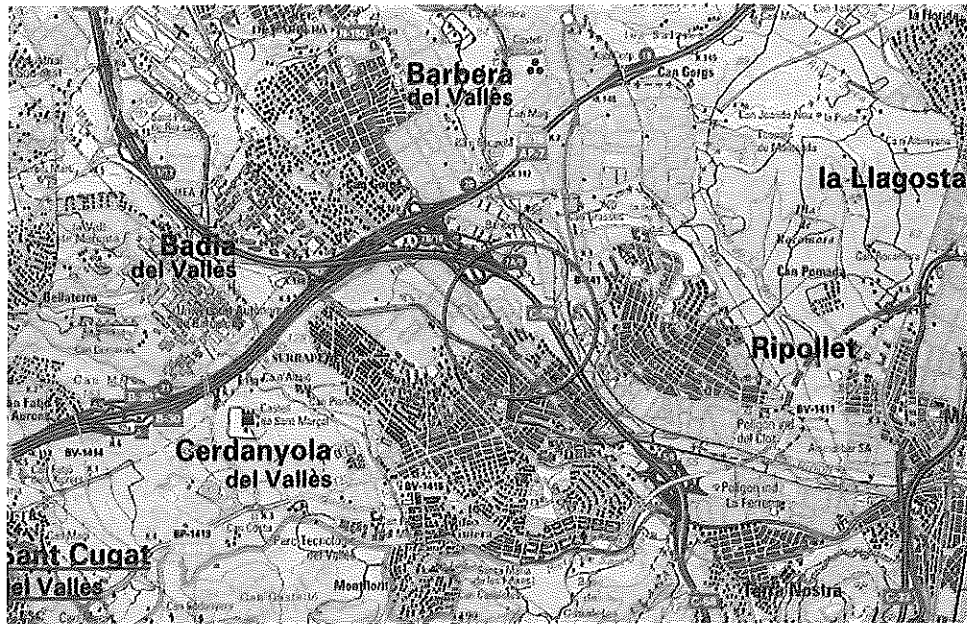
Girona, 26 de juliol de 2016

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte. Col·legiat núm. 16357-0

**JORDI DUATIS I  
PUIGDOLLERS /  
num:16357-0**

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I  
PUIGDOLLERS / num:16357-0  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona,  
o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015,  
ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=DUATIS I  
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,  
serialNumber=38491800N, cn=JORDI DUATIS I  
PUIGDOLLERS / num:16357-0, email=jduatis@coac.net  
Fecha: 2016.07.26 10:38:32 +02'00'

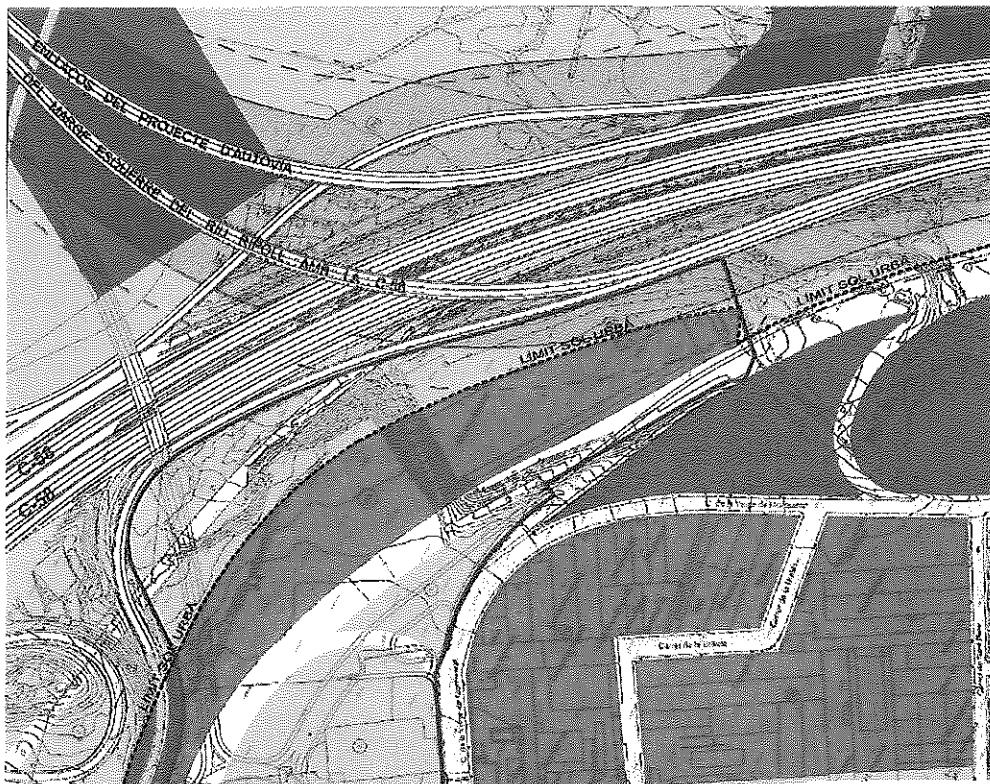
ANNEX



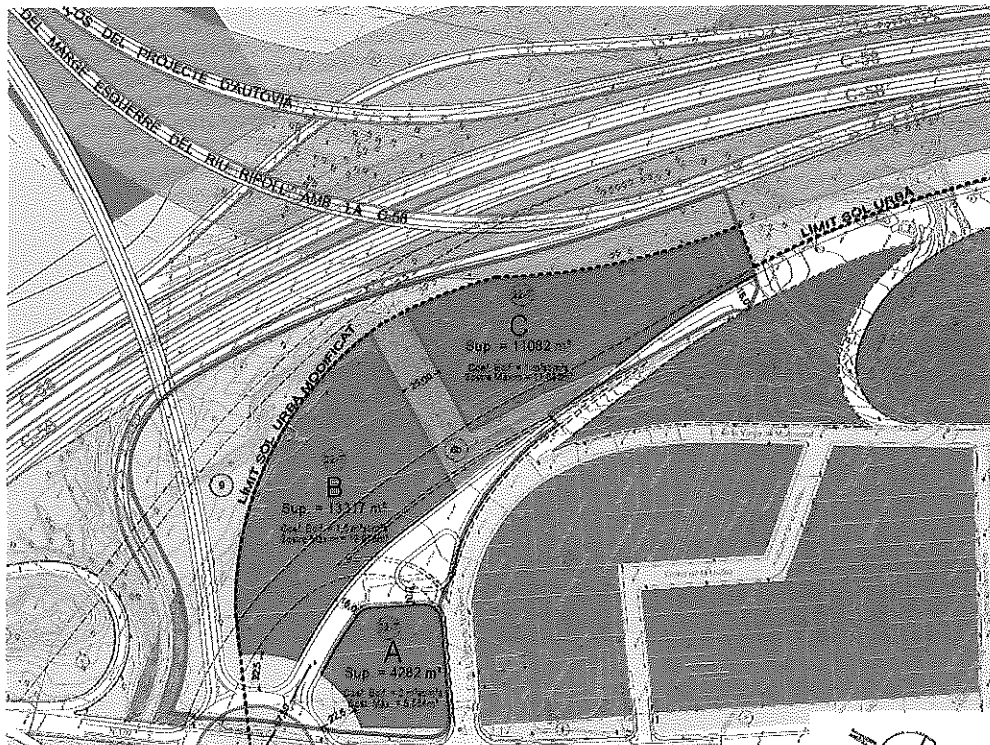
SITUACIÓ I ENTORN



PLÀNOL CADASTRAL

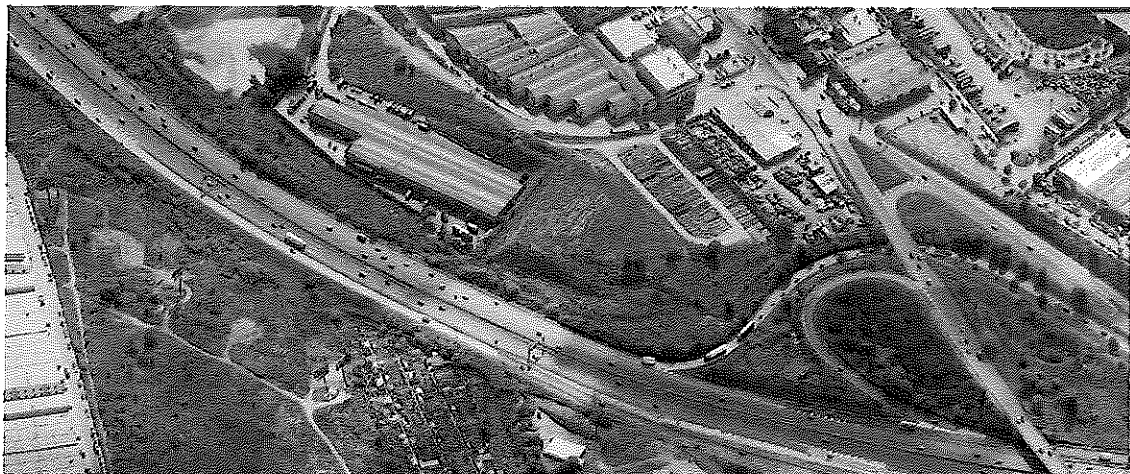
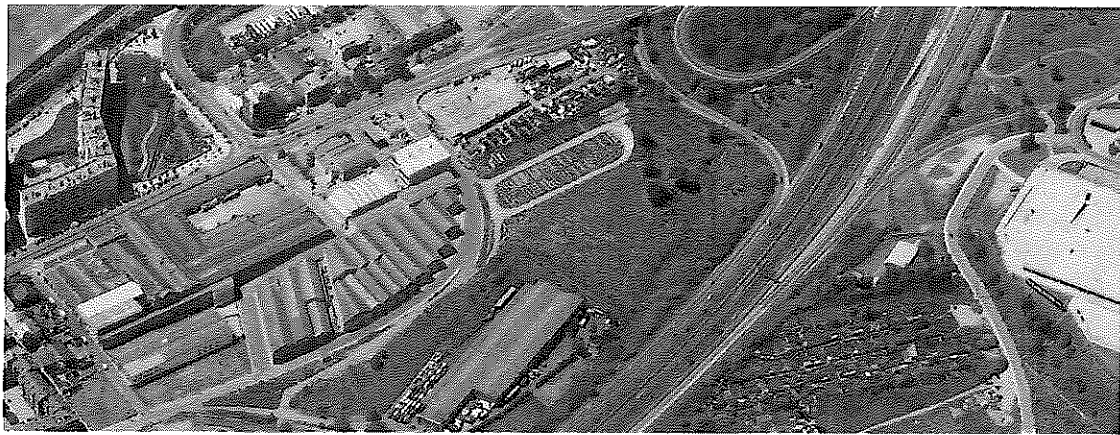
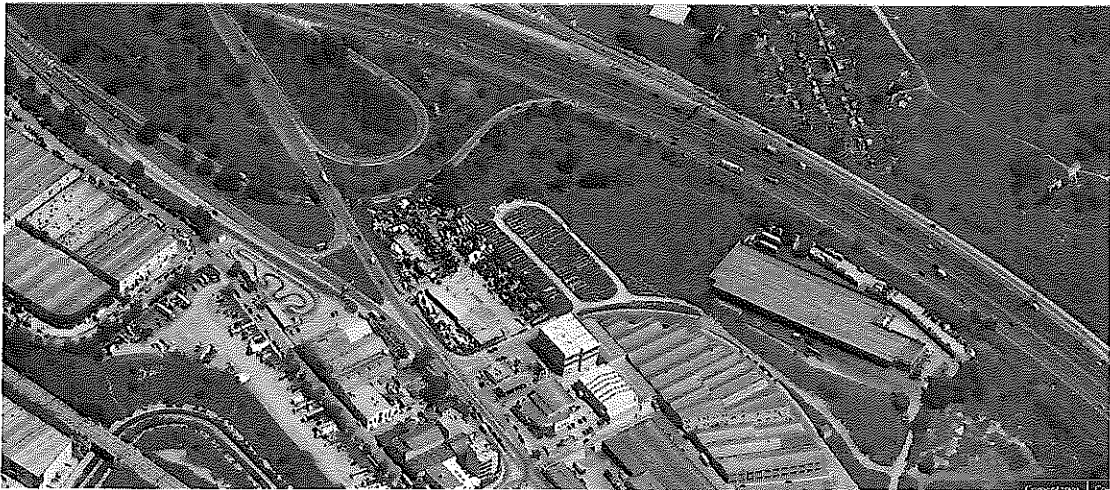


SITUACIÓ URBANÍSTICA VIGENT. PGM 1976

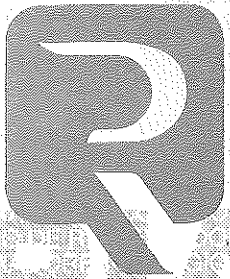


PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM. 2016





VISTES AÈRIES DE L'ÀMBIT



# CERTIFICACIÓN



EN JOSE ERNESTO GARCIA-TREVIJANO HINOJOSA, REGISTRADOR INTERI DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE CERDANYOLA DEL VALLES-2, QUE SUSCRIU, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

**CERTIFICO:** Que per tal de complir la precedent instància, suscrita per En Jordi Fortuny i Aguiló, amb NIF. 39.845.821T, actuant en nom i representació de l'Ajuntament de Ripollet, el dia onze d'agost de dos mil setze, subsanada per altra de data catorze de setembre de dos mil setze, on es sol·licita la certificació de domini i càrregues de les finques 12.742, 12.743, 7.723 y 10.493 de Ripollet, presentada en aquest Registre a les dotze hores del dia sis de Setembre de dos mil setze, segons l'assentament 442 del Diario 88, he examinat els llibres de l'arxiu al meu carrec, dels que resulta que:

**PRIMERA:** Que la descripció de la finca 12.742 resulta de la seva inscripció 1 i de nota al margen de la anotació lletra A, al foli 21 del volum 1.096, llibre 286 de Ripollet, i es aquesta:

" RUSTICA: PARCELA NUMERO SEIS, "SOLAR UNO-B", sita en el término de Ripollet, de superficie TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, con finca propiedad de Uralilta Sociedad Anónima; al Sur, con Carretera Nacional 150; al Este, con Ofirex Sociedad Anónima; y al Oeste, con resto de finca. Tiene una calificación de 5-9 VIALES Y PROTECCION.

AL MARGEN CONSTA EXTENDIDA NOTA DE HABERSE SEGREGADO UNA PORCION DE TERRENO DE SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, QUEDANDO ESTA FINCA UN RESTO DE SUPERFICIE DE DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS DOS DECIMETROS CUADRADOS.

IDUFIR:08075000305211 "

a): Que la finca d'aquest número, amb excepció de la porció segregada, consta inscrita en favor de "BARICENTR MOTORS S.A.", amb CIF. A59113092, per títol de compra, inscripció 2, en virtut de escriptura autoritzada pel Notari de Ripollet, N' ENRIQUE RUIZ DE BUSTILLO PONT el 3 de Abril de 1990.

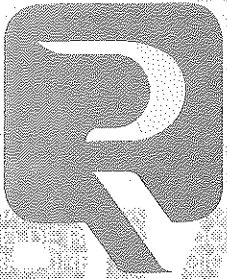
**b):** Que la finca de que es tracta està **GRAVADA** amb:

**Por raó de la seva procedència i de la registral 83 de Cerdanyola del Vallés:**

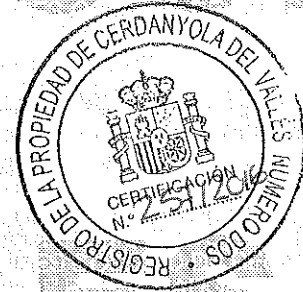
"Derecho que disfruta la heredad DOÑA JUANA de val erse de las aguas que manan de tres fuentecillas, que existen en el Manso Altimira, al que se unió e l Manos Nogrera, recogiendo y conduciendo dichas a guas por conductos o fosos, bajo tierra, a la molino harinero existentes en dicha heredad Doriego de siete cuarteras de sembradura y de mas conti guas en las mismas, con facultad de poder restablecer el agua sobrante a censo en nuda percepción, sin que ninguno de esta finca pueda usar ni devertir dicha agua, ni impedir el curso de dicho molino , sin voluntad y consentimiento de los dueños de la referida heredad "DOÑA JUANA" a excepción de que el dueño del manso Altimira, pueda solamente regar dos mojas de tierra, de pertenencias de dicho Manso y de la parte de la llamada riera de Saltells, hoy Riusech, en que nacen dichas fuentecillas, y comodamente pudiesen regarse, sin devertir el agua y su curso, al molino y teirras de la referida heredad, y el derecho y facultad que disfruta la referida heredad "DOÑA JUANA" de valerse de las agua s subterráneas de la riera antiguamente llamada Saltells, después riusech, en el distrito que pasa desde la casa de dicho Manso altimira a la de de Manos Xarau, para el curso del referido Molino y tierras de la referida heredad "DOÑA JUANA", de valerse de las aguas subterráneas de la riera antiguamente llamada Saltells, después Riusech, en el distrito que pasa desde la casa de dicho Manso altimira a la de Manos Xarau, para el cursos del referido Molino y tierras, pudiendo hacer, para la toma, hallazgo y conducción de dichas aguas, los conductos, minas y demás obras necesarias, aunque sean en terranos ajenos, satisfaciendo los daños qu ocasionar con tal que con las mamposterias de lamina no levante al alveo y arenal de dicha riera, con facultad de dar, cambiar y enajenar dichas aguas, cuya concesión fue otrogada por el Señor Administrador Bayle General del patrimonio, a favor de los consortes DON SEBASTIÁN SOBREGRAU Y DOÑA JOSEFA DELLEGAT, como usufructuario y propietaria, respectivamente, ante el escribano mayor de la Real Intendencia y Baylia General del Ejercito y Principado de Catalunya, don antonio Bonet, a veinte de Noviembre de mil ochocientos dieciocho, cuyos derechos constan inscritos a favor de Doña María de la Concepción Regordosa Jover, como heredera de Doña Concepción Soldevila Pujol, en virtud de testamento que entregó cerrado al Notario de Barcelona, Don José Fontanals arater, a dicisiete de Septiembre de mil ochocientos noventa y cinco, mismas fecha d de su otorgamiento , abierto y publicado por el Juzgado de Primera Instancia del distrito de la Universidad de Barcelona, a veinticinco de Noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, de luna escritura de inventario autorizada por el mismo Notario a diecinueve del siguiente mes de una solicitud de fecha doce de Diciembre de mil novecientos trece, cuyos documentos fueren presentados e inscritos el trece de los pro pios mes y año, en el tomo 298, 116 de Cerdanyola del Vallés, folio 112, finca 83, inscripción 25."

DOCUMENTS PENDENTS DE DESPATX:





# CERTIFICACIÓN



NO hi ha documents pendants.

**SEGONA:** Que la descripció de la finca 12.743 de Ripollet, resulta de la inscripció 1 i de nota al marge de la anotació lletra A, al full 26 del volum 1.096, llibre 286 de Ripollet, i es aquesta:

**"URBANA:** PORCION DE TERRENO sita en el término municipal de Ripollet, de superficie DIEZ MIL TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS. Linda: por el Norte, con finca matriz de donde se segrega; por el Sur, con finca propiedad de Ofirex S.A.; por el Este, con finca propiedad de Saeta; y por el Oeste, con finca de Uralita S.A.

AL MARGEN DE SU ANOTACION LETRA A, CONSTA EXTENDIDA NOTA DE HABERSE SEGREGADO UNA PORCION DE TERRENO DE SUPERFICIE NOVECIENTOS METROS CUADRADOS, QUEDANDO ESTA FINCA CON UN RESTO DE SUPERFICIE DE NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS.

IDUFIR: 08075000179980"

**a):** Que el ple domini de la finca descrita, amb excepció de la porció segregada, consta inscrita en favor de "BARICENTR MOTORS S.A.", amb CIF. A59113092, per títol de compra, inscripció 1, en virtut de escriptura autoritzada pel Notari de Ripollet, N' ENRIQUE RUIZ DE BUSTILLO PONT el 3 de Abril de 1990.

**b):** Que la finca de que es tracta consta **GRAVADA** amb:

Per raó de la seva procedència i de la registral 55 de Ripollet:

"Al derecho de aprovechamiento de las aguas vistas y subterráneas que se encuentran en un trozo de terreno que es parte de la Heredad Pallarés y de otra llamada Farigola, dividido en cuatro porciones, y de cuyo terreno forma una parte la porción que forma la finca de este número, de que trata su inscripción 2, al folio 10 del tomo 36, libro 2 de Ripollet, escritura autorizada el día treinta de Diciembre de mil ochocientos setenta y cinco por el Notario Don Joaquin de Marimon; inscrito a favor de "Empresa de Aguas del Rio Besós Sociedad Anónima", según resulta de su inscripción 15, al folio 46,

del tomo 188, libro 41 de Ripollet, escritura autorizada el día veinte de Diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro por el Notario de Madrid Don Toribio Gimeno Bayón. "

**Càrregues pròpies:**

"Anotación preventiva de embargo letra A, PRORROGADA POR LA ANOTACION DE EMBARGO LETRA C, de fecha tres de julio de mil novecientos noventa y siete, a favor de AYUNTAMIENTO RIPOLLET, en el Expediente Administrativo de apremio que se instruye en la Recaudación del Organismo Autónomo Local de Gestión Tributaria de la Diputación de Barcelona, para responder de un principal de MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS, recargos apremio TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON DOCE CENTIMOS, intereses de demora CIENTO CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS y reserva para costas SEISCIENTOS Y CUATRO EUROS CON DOCE CENTIMOS. A CUYO MARGEN CONSTA EXTENDIDA NOTA DE FECHA 8 DE JULIO DE 1.997, PREVENIDA EN EL ARTICULO 143 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. "

Gravada amb ANOTACIÓ d'embargament lletra I, de data dos de Juliol de dos mil catorze, a favor de l'AJUNTAMENT DE RIPOLLET, expedient administratiu de constrenyiment T/09348706. per respondre de TRENTA-DOS MIL TRES-CENTS SEIXANTA-DOS EUROS SIS CENTIMS D'EURO de principal, recàrrec de constrenyiment SIS MIL QUATRE-CENTS SETANTA-DOS EUROS QUARANTA-UN CENTIMS D'EURO, interessos de demora per NOU MIL TRES-CENTS TRENTA EUROS VINT-I-NOU CENTIMS D'EURO, i reserva pressupostada per a costes de DOS-CENTS EUROS, en total QUARANTA-VUIT MIL TRES-CENTS SEIXANTA-QUATRE EUROS SETANTA-SIS CENTIMS D'EURO. Segons anotació lletra I de data 2 de Juliol de 2.014, al seu marge consta extendida nota previnguda a l'article 143 del RH d'igual data.

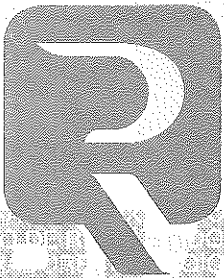
**DOCUMENTS PENDENTS DE DESPATX:**

NO hi ha documents pendents.

**TERCERA:** Que la descripció de la finca 7.723 de Ripollet, resulta de la inscripció 3, al full 127, del volum 627, llibre 147 de Ripollet, i de tres notes marginals de segregació i es la següent:

"URBANA: PORCION DE TERRENO sita en Ripollet, procedente de la Casa Manso y Heredad llamada Pallarés. Tiene una superficie de TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, después de las segregaciones efectuadas y de Expropiaciones de Autopistas y Obras Públicas. LINDANTE: Por el Norte, con la Autopista de Barcelona-Sabadell-Tarrassa y acceso a la misma; por el Este, con "Comercial de Cerámicas Reunidas, Sociedad Anónima"; y al Sur y Oeste, con terreno de "Uralita, Sociedad Anónima".

Constan extendidas dos notas marginales de haberse practicado dos



# CERTIFICACIÓN



segregaciones: una de una porción de 2.229 metros cuadrados, vendidos a "Riposar S.A." -finca 12.067 de Ripollet- y otra de superficie 2.514,50 metros cuadrados -finca 15.346 de Ripollet-, quedando la finca vez llevada las anteriores dos segregaciones con una superficie, según el Registro de 32.201,50 m<sup>2</sup>, conservando la finca de este número los mismos linderos.

Y una tercera nota de segregación de fecha quince de mayo de dos mil catorce, por la que la finca queda reducida en 2.233 metros cuadrados, quedando modificado su linde sur, que limitara con el vial cedido al Ayuntamiento de Ripollet, calle Virgen de Montserrat."

IDUEFIR: 08075000275088.

**a):** Que el ple domini de la finca descrita, amb excepció de les porcions segregades, consta inscrita en favor de "LUBRIFICANTES Y COMBUSTIBLES SOCIEDAD ANONIMA", amb CIF. A08221657, por título de permuta, inscripció 3, en virtud de la escriptura autorizada pel Notari de Barcelona, En MANUEL OCANA CAMPOS el 17 de Setembre de 1980.

**b):** Que la finca de que es tracta NO TE CÀRREGUES REGISTRADAES.

## DOCUMENTS PENDENTS DE DESPATX:

NO hi ha documents pendents de despatx.

**CUARTA:** Que la descripción de la finca 10.493 de Ripollet, resulta de la inscripció 8, al full 200 del volum 1.683, llibre 608 de Ripollet, i es la següent:

"**URBANA: LOCAL** sito en Ripollet, compuesto de planta baja y altillo, frente al Passatge Can Tiana número nueve, antes calle Sant Pere, sin número. Con una superficie de CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS, la planta baja, de los cuales CINCO MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS están destinados a almacén y DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS a servicios y oficinas y DOSCIENTOS METROS CUADRADOS al altillo, destinado a sala de exposición. Edificado sobre una porción de terreno, procedente de la casa-mansó y heredad llamada Pallares, de superficie DIECISEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. **LINDA:** al Norte y al Este, con el límite de expropiación de la Autopista B-29 de Barcelona a Sabadell y Terrassa; al Sur, con terrenos pertenecientes a la finca Can Tiana y al Oeste con terreno de SAETA, Shopping Centres S.A. y Vial. **Referencia Catastral**

número 8450702DF2985A0001KH. IDUFIR: 08075000171175.

a): Que la finca descrita consta inscrita en favor de "GRUP SERHS SOCIEDAD ANONIMA" amb C.I.F.: A58482480, per títol de compra, inscripció 5, en virtut de la escriptura autoritzada pel Notari de Pineda de Mar, En SANTIAGO LÓPEZ-LEIS GONZÁLEZ el 23 de Diciembre de 1999.

b): Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

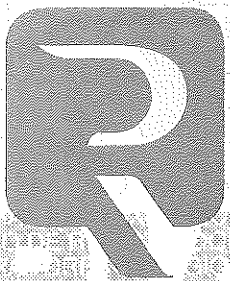
Por raó de la seva procedència i de la registral 55 de Ripollet:

"Al derecho de aprovechamiento de las aguas vistas y subterráneas que se encuentran en un trozo de terreno que es parte de la Heredad Pallarés y de otra llamada Farigola, dividido en cuatro porciones, y de cuyo terreno forma una parte la porción que forma la finca de este número, de que trata su inscripción 2, al folio 10 del tomo 36, libro 2 de Ripollet, escritura autorizada el día treinta de Diciembre de mil ochocientos setenta y cinco por el Notario Don Joaquin de Marimon; inscrito a favor de "Empresa de Aguas del Rio Besós Sociedad Anónima", según resulta de su inscripción 15, al folio 46, del tomo 188, libro 41 de Ripollet, escritura autorizada el día veinte de Diciembre de mil novecientos cuarenta y cuatro por el Notario de Madrid Don Toribio Gimeno Bayón. "

Càrregues pròpies:

" Hipoteca de su inscripción 6, a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA, en garantía de un préstamo confesado recibido por la entidad "Grupo Serhs Sociedad Anónima" por un principal de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS, de sus intereses ordinarios de dos años, hasta el tipo máximo del 6,80 %, de los intereses de demora de dos años, hasta el 10,80 % y de la cantidad de SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS para costas y gastos. **Vencimiento:** veintisiete de Octubre de dos mil diecisiete. **Valor de tasación:** el importe de la responsabilidad por principal. **Domicilio a efectos de notificaciones:** calle Garbí número ochenta y ocho, de Pineda de Mar. Escritura autorizada el día veintisiete de octubre de dos mil cinco por la Notario de PINEDA DE MAR Doña BLANCA VALENZUELA FERNANDEZ. "

" Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de DIEZ MIL CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia, según la nota al margen de la inscripción 8. Cerdanyola Del Vallés a 28 de Abril de 2015.".



# CERTIFICACIÓN



"En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18.2 penúltimo párrafo del RDLEG 1/2004 que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro se expide comunicación sobre la no identidad entre la descripción registral de la finca y la del inmueble catastral, según nota al margen de la inscripción 8ª. "

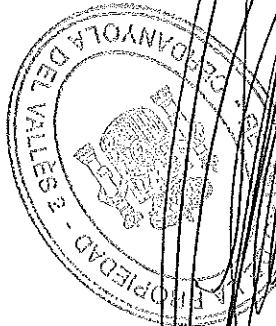
"HIPOTECA de su inscripción 8, junto con otras fincas, registral 2.398 sita en Palafolls propiedad de "Distribuidora del Baix Marcóeme SL" y registrales 14.745 y 5.501 sitas en Calella propiedad de "Hotel Kent S.L.", a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, en garantía de un préstamo confesado recibido por "INVERSERHS, S.L.", de la cantidad global de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS, dos años de intereses ordinarios al SEIS ENTEROS CINCUENTA CENTIMOS DE OTRO ENTERO POR CIENTO máximo previsto en el apartado 3.4 de la cláusula PRIMERA de la escritura que se registra, dos años de intereses de demora al tipo máximo del DIEZ ENTEROS CINCUENTA CENTIMOS DE OTRO ENTERO POR CIENTO reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA y una cantidad adicional de QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (quince por ciento del principal por no ser vivienda habitual) para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario, CORRESPONDIENDOLE A LA FINCA DE ESTE NÚMERO UNA RESPONSABILIDAD DE: CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS por principal, el importe de dos años de intereses ordinarios al SEIS ENTEROS CINCUENTA CENTIMOS DE OTRO ENTERO POR CIENTO, máximo previsto en el apartado 3.4 de la cláusula PRIMERA de la escritura que se registra, el importe de dos años de intereses de demora al tipo máximo del DIEZ ENTEROS CINCUENTA CENTIMOS DE OTRO ENTERO POR CIENTO reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA y una cantidad adicional de SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (quince por ciento del principal por no ser vivienda habitual) para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. El plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media hasta el día CUATRO DE ABRIL DE DOS MIL VEINTICINCO. Se señala como domicilio legal para la práctica de los requerimientos, notificaciones y citaciones a que haya lugar, a saber: "INVERSERHS S.L.", domiciliada en Pineda de Mar, calle Garbí número ochenta y ocho; "GRUP SERHS S.A.", domiciliada en Arenys de Munt, calle Catell Jalpí sin número; tasada en el importe de UN MILLON QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON VEINTE CENTIMOS para la finca de este número. Mediante escritura autorizada el día trece de Marzo de dos mil quince por el Notario de Blanes DON ANTONIO VALCARCEL SANCHEZ, número de protocolo 147."

## DOCUMENTS PENDENTS DE DESPATX:

NO hi ha documents pendents de despatx.

CINQUÈ: Previament s'ha cancel·lat tres notes d'afecció fiscal, una anotació preventiva d'embarçament i una nota marginal prevista a l'article 143 RH.

I als efectes oportuns, sent les nou hores del dia de la data, estenc la present certificació per duplicat, un dels exemplars del qual deixo arxivada en aquesta Oficina, en el seu lligall corresponent sota el número **dos-cents cinquanta-set**, en **quatre fulles** de paper que segello i signo, en Cerdanyola del Vallés a vint-i-vuit de setembre de dos mil setze.



BASE: N°2-2 incisió 2ª D.A.D. 3ª Ley 8/1989.  
Honoraris incluit I.V.A.:.....EUROS.  
Números Arancel:.....  
Minuta número:.....

**ADVERTIMENTS:**

Queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la present certificació a fitxers o bases de dades informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència (Instrucció de la D.G.R.N. 17/02/98; BOE 17/02/98)

A l'efecte de la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre, de Protecció de Dades de caràcter personal que informat que:

1-Conforme al que es disposa en les clàusules informatives incloses en el model de sol·licitud les dades personals expressades en el present document han estat incorporats als llibres d'aquest Registre i als fitxers que es porten sobre la base d'aquests llibre, el responsable del qual és el Registrador.

2-Quan resulti compatible amb la legislació específica del Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició establerts en la Llei Orgànica citada podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre.

.....  
.....  
.....  
.....