

Proposta de modificació puntual del POUM. MP106.

I. Annexes

N U A

**Proposta de modificació
puntual del POUM de
Salou referent l'ordenació
del solar situat entre els
carrers València, Jaume
Nualart, i Ponent nº24 de
Salou. MP106. (clau 13e₄).**

Arnau Tiñena Ramos
NUA architectures
C/Baixada de toro nº5, baixos
43003 Tarragona.
977505247

www.nuaarquitectures.com
estudi@nuaarquitectures.com
autor

FARCAM AGRÍCOLA SL.
c/Roger de Llúria 4 bis, altell 1,
25005. Lleida.
promotor

desembre 2018
data

I. ANNEXES.

1. Fitxa cadastral.
2. Escriptura de compra venta de la parcel·la.
3. Identitat de propietaris dels 5 últims anys de la finca i relació de certificats del Registre de la propietat.
4. Estudi de viabilitat econòmica i financera.

1. Fitxa cadastral.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2991104CF4429B0001HO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL PONENT 24		
	43840 SALOU [TARRAGONA]		
USO PRINCIPAL	Ocio, Hostelería	AÑO CONSTRUCCIÓN	1968
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	1.550

PARCELA CATASTRAL

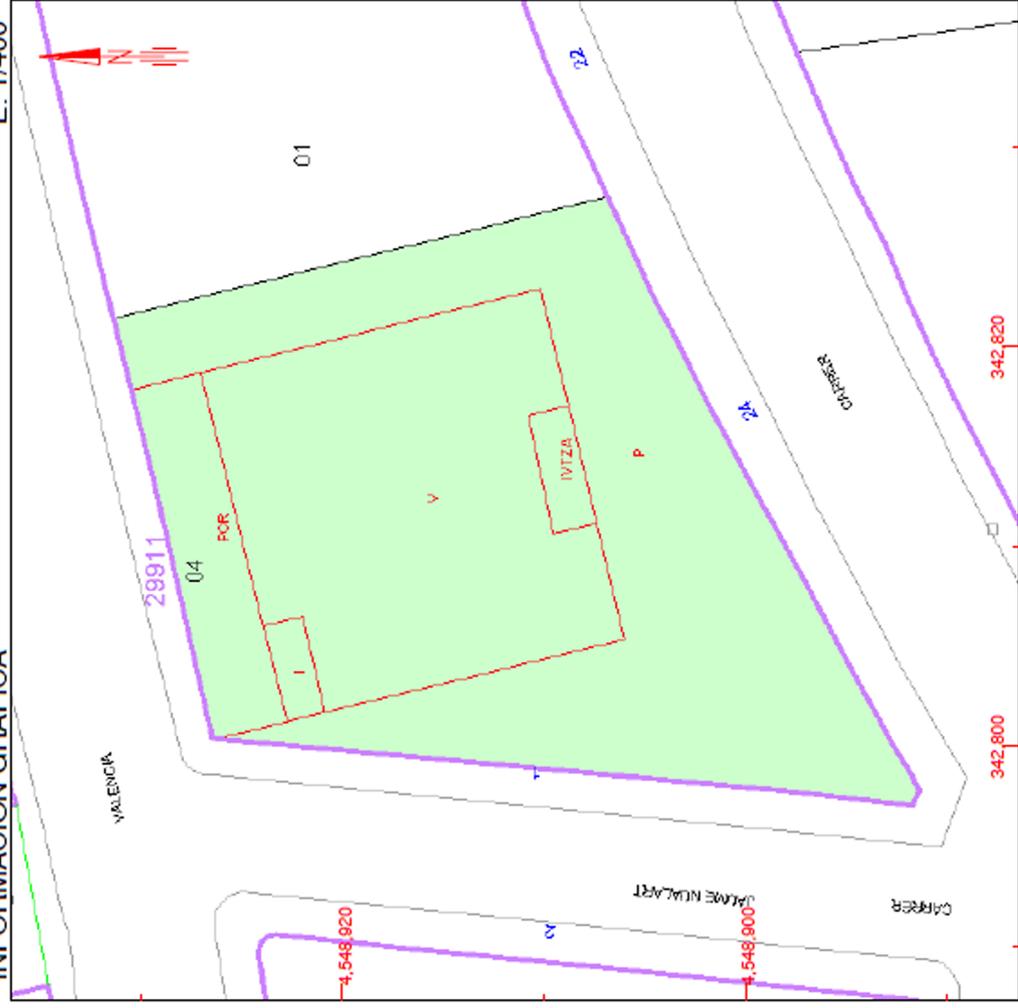
SITUACIÓN	CL PONENT 24		
	SALOU [TARRAGONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	1.550	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²) TIPO DE FINCA	775
			Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1	00	01	367
HOTELERO	1	01	01	307
HOTELERO	1	02	01	292
HOTELERO	1	03	01	292
HOTELERO	1	04	01	292

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400



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.

342,820 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- 342,820 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 10 de Octubre de 2018

2. Escritura de compra venta de la parcel·la

DL1902747

01/2017



Ángel María Doblado Romo
 NOTARIO
 Rambla Nova 117, 2-2ª
 Telef. 977.25.45.05—Fax 977.22.66.44
 43001 Tarragona
 Email: info@notariadoblado.com

NÚMERO DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO (2.174) .

«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

En TARRAGONA, mi residencia, a seis de julio de
 dos mil diecisiete. -----

Ante mí, **ÁNGEL MARÍA DOBLADO ROMO**, Notario de
 Tarragona y del Ilustre Colegio Notarial de
 Catalunya. -----

==== COMPARECEN ====

*De una parte, en representación de la
 transmitente:* -----

DON JOSEP ANTONI FONT RODRÍGUEZ, de profesión
 Empresario, mayor de edad, soltero, vecino de Salou,
 provincia de Tarragona, con domicilio en plaza
 Europa, 3-5-104, Edificio Mercurio; provisto de
 Documento Nacional de Identidad y Número de
 Identificación Fiscal, según me acredita,
 47.773.620-K. -----

*Y de la otra, en representación de la parte
 adquirente:* -----

DON JOSEP VALL ESQUERDA, de profesión

empresario, mayor de edad, casado, vecino de Lleida, con domicilio en calle Industria, parcela 410, Polígono Industrial "El Segre", como domicilio profesional; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, 43.746.238-P.-----

==== I N T E R V I E N E N ====

1).- **DON JOSEP ANTONI FONT RODRÍGUEZ** en nombre y representación, como administrador único, de la mercantil **"2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U."**, de nacionalidad española, con domicilio en Vila-seca, provincia de Tarragona avenida Generalitat 34; constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura autorizada ante la Notario de Tarragona, doña María Sáenz de Santa María García, el día 23 de julio de 2015 bajo el número 1.035 de orden de su protocolo.-----

Declarada la adquisición de unipersonalidad en virtud de escritura autorizada ante mí, Notario de Tarragona, el día 31 de marzo de 2016 bajo el número 934 de orden de mi protocolo.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Tarragona al tomo 2.895, folio 27, hoja número T-48.716.----

Tiene asignado el C.I.F. número B55663181.----

DL1902746

01/2017



Código C.N.A.E. número 6810. -----
 Constituye su objeto social, según el artículo
 2º de sus Estatutos Sociales: *"La compra, venta,
 alquiler, explotación, gestión, construcción,
 rehabilitación y promoción de todo tipo de obras y
 bienes inmuebles."* -----

Titularidad real.- Manifiesta el representante
 de la entidad "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U.", que
 se ha dado cumplimiento del deber de identificación
 del titular real regulado en el artículo 4 de la Ley
 10/2.010, de 28 de Abril, de prevención del blanqueo
 de capitales y de la financiación del terrorismo, en
 virtud de escritura autorizada ante mí, Notario de
 Tarragona, el día 2 de junio de 2017, bajo el número
 1785 de orden de mi protocolo, manifestando asimismo
 que desde el otorgamiento de la referida escritura
 acreditativa de la titularidad real de la mercantil
 a la que representa ésta no ha sufrido variación
 alguna. -----

Legitimación de su actuación: -----

Resulta su cargo de Administrador Único, para el que fue nombrado por plazo indefinido, y facultades inherentes al mismo, de la propia escritura fundacional, cuya copia autorizada, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Tarragona en fecha 7 de agosto de 2015, tengo a la vista y devuelvo al interesado, y de la que resultan facultades que yo, el Notario, juzgo suficientes para el presente otorgamiento.-----

Me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa.-----

Habiendo yo el Notario informado a la legítima representación de esta entidad de lo dispuesto en el art. 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, ésta hace constar: que la transmisión de las fincas objeto de la presente supone para su representada un activo esencial, y el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos en el último balance aprobado, por lo que el representante de la parte vendedora me exhibe certificado del acuerdo adoptado por la Junta

01/2017



12-21110



General Extraordinaria y Universal de la sociedad a los efectos previstos en el artículo 160.f de la Ley 1/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, cuyo original, firmado por él mismo, y cuya firma considero legítima, dejo incorporado a continuación de la presente matriz. -

2).- **DON JOSEP VALL ESQUERDA** en nombre y representación de la mercantil "FARCAM AGRÍCOLA, S.L.U.", de nacionalidad española, con domicilio en Barcelona, Calle Travessera de Gràcia, 18, 4º-1; constituida por tiempo indefinido y con la denominación de "2002 LAREDA, S.L." en virtud de escritura autorizada ante el Notario que fue de Lleida, Don Antonio Rico Morales, el día 21 de octubre de 2002, bajo el número 5981 de orden de su protocolo; adoptada su actual denominación en virtud de escritura de fusión por absorción autorizada ante el Notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch, el día 28 de marzo de 2006 bajo el número 1231 de su

protocolo.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona
al tomo 36.807, folio 180, hoja B-264.966.-----

Tiene asignado el C.I.F. número B63018634.----

Código C.N.A.E. número 6810.-----

Constituye su objeto social la realización de
todo tipo y clase de actividades y operaciones
inmobiliarias sobre fincas urbanas o rústicas, tanto
por cuenta propia como ajena, tales como adquisición
tenencia, arrendamiento, enajenación, etc.-----

Titularidad real.- Manifiesta el representante
de la sociedad "FARCAM AGRÍCOLA, S.L." que se ha
dado cumplimiento del deber de identificación del
titular real regulado en el artículo 4 de la Ley
10/2.010, de 28 de Abril, de prevención del blanqueo
de capitales y de la financiación del terrorismo, en
virtud de escritura autorizada ante el Notario de
Lleida, don Manuel Soler Lluch, el día 14 de
diciembre de 2015, bajo el número 3.343 de orden de
su protocolo, manifestando asimismo que desde el
otorgamiento de la referida escritura acreditativa
de la titularidad real de la mercantil a la que
representa ésta no ha sufrido variación alguna.---

Legitimación de su actuación:-----

01/2017



DON JOSEP VALL ESQUERDA actúa como persona física designada para el ejercicio de las funciones del **Administrador único**, esta es, la también mercantil de nacionalidad española denominada "**CAVA ROURE, S.L.U.**", con domicilio en Madrid, calle Núñez de Balboa, número 35A, 4º, oficinas B-C; constituida por tiempo indefinido por escisión de la compañía mercantil "INVAES, S.L." mediante escritura autorizada ante el Notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch, el día 29 de julio de 2015 bajo el número 2141 de orden de su protocolo.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.834, folio 16, hoja número M-608.894.-----

Tiene asignado el C.I.F. número B87355442.-----

Código C.N.A.E. número 6810.-----

Resulta el cargo de administrador único de la mercantil "Cava Roure, S.L.U.", para el que fue nombrada por tiempo indefinido, y designación del Sr. Vall como persona física designada para el ejercicio de sus funciones, en virtud de escritura

autorizada ante el Notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch, el día 14 de diciembre de 2015 bajo el número 3.325 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada me exhibe y tengo a la vista, debidamente inscrita en el Registro mercantil de Barcelona, causando la inscripción 10ª de fecha 18 de marzo de 2016, y de la que resultan facultades que yo, el Notario, juzgo suficientes para el presente otorgamiento.-----

Me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa.-----

Habiendo yo el Notario informado a la legítima representación de esta entidad de lo dispuesto en el art. 160 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, ésta hace constar que ninguno de los bienes objeto de la presente escritura tienen la condición de activo esencial de la sociedad; y que, en cualquier caso, el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado de la entidad.-----

Me aseguro de su identidad por la documentación

01/2017



reseñada, con fotografía y firma, que me exhiben y devuelvo a los interesados. Tienen, a mi juicio, en el concepto en que respectivamente intervienen, capacidad legal necesaria y facultades representativas suficientes para otorgar la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, y al efecto: ---

=== E X P O N E N ===

I.- Que la PARTE TRANSMITENTE es propietaria, por el título y en la forma que se dirá, de las fincas siguientes:-----

1).- URBANA.- **EDIFICIO conocido por "JAUME I"**, en Salou, calle Ponent, número veinticuatro. Compuesto de planta baja y cuatro plantas altas. Superficie construida, con cada una de las plantas baja, primera y segunda, de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, aunque en la primera planta hay una terraza descubierta en la parte Norte, que quedará sin edificar en la segunda; y de doscientos noventa y ocho metros, diez decímetros cuadrados en cada una de las plantas tercera y cuarta. La planta

baja está distribuida en bar, comedor, recepción, conserjería, salón social, cocina-office, dos vestuarios con sus correspondientes aseos, lavandería-planchado, despensa, un aseo de señoras y un aseo de caballeros, y seis habitaciones con sus correspondientes aseos. Las plantas 1ª y 2ª, están destinadas a ocho habitaciones dobles, con aseo, aunque en la 2ª, cuatro de ellas son trasteros, y un cuarto de lencería. La planta tercera está destinada a once habitaciones. Y la planta cuarta está destinada a doce habitaciones. En total tiene una superficie construida de dos mil metros, veinte decímetros cuadrados. Construido sobre un solar de unos setecientos treinta metros cuadrados aproximadamente, de los que ocupa cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, estando destinado el resto a pasos, terrazas y jardines. Linda: al Norte, con calle Valencia; Sur, calle Poniente; Este, chalet de Maria Angeles Padró; y Oeste, calle les Hortes.-----

SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la propiedad de SALOU, tomo 2386, libro 1067, folio 55, finca 3875.-----

SITUACIÓN CATASTRAL: Figura catastrada con el

DL1902742

01/2017



número de referencia: 2991104CF4429B0001HO. -----

TÍTULO: Pertenece a la mercantil "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." en pleno dominio a título de aportación social en virtud de escritura autorizada ante mí, Notario que suscribe, el día 31 de marzo de 2016 bajo el número 935 de orden de mi protocolo. -

VALOR: UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL EUROS (1.900.000,00 €). -----

2).- URBANA.- NÚMERO DIECISIETE (17).- Plaza de aparcamiento señalada con el número 17, sita en la planta sótano, del edificio denominado "CUBIC", ubicado en la Parcela Número 04-A2, del Plan Parcial Residencial PPR1, en término de Salou, partida Barenys, hoy Avenida Pau Casals, número uno, esquina calle Montserrat. Tiene una superficie de diez metros con noventa decímetros cuadrados (10,90 m²) aproximadamente. Linda: frente, paso de acceso y maniobra; derecha entrando, pared de cerramiento del edificio; izquierda, plaza de aparcamiento número 18; y fondo, pared de cerramiento del edificio. ---

CUOTA: CERO CON TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS POR CIENTO (0,366 %).-----

SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la propiedad de SALOU, tomo 2287, libro 1016, folio 101, finca 64822.-----

SITUACIÓN CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia: 2794415CF4429D0017YJ.-----

TÍTULO: Pertenece a la mercantil "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." en pleno dominio a título de compra en virtud de escritura autorizada ante mí, Notario que suscribe, el día 2 de junio de 2017 bajo el número 1.786 de orden de mi protocolo; pendiente de inscripción, de lo que advierto.-----

VALOR: VEINTE MIL EUROS (20.000,00 €).-----

3).- URBANA.- **NÚMERO QUINCE (15) DE ORDEN CORRELATIVO.-** Plaza de aparcamiento señalada con el número 15, sita en la planta sótano del edificio denominado "CUBIC", ubicado en la Parcela Número 04-A2, del Plan Parcial Residencia PPR1, en término de Salou, partida Barenys, hoy Avenida Pau Casals, número uno, esquina calle Montserrat. Tiene una superficie de diez metros con ochenta decímetros cuadrados (10,80 m²) aproximadamente. Linda: frente, paso de acceso y maniobra; derecha entrando, plaza

DL1902741

01/2017



de aparcamiento número 14; izquierda, plaza de aparcamiento número 16; y fondo, pared de cerramiento del edificio. -----

CUOTA: CERO CON TRESCIENTOS SESENTA Y TRES POR CIENTO (0,363 %). -----

SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la propiedad de SALOU, tomo 2287, libro 1016, folio 97, finca 64818. -----

SITUACIÓN CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia: 2794415CF4429D0015RG. -----

TÍTULO: Pertenece a la mercantil "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." en pleno dominio a título de compra en virtud de escritura autorizada ante mí, Notario que suscribe, el día 5 de junio de 2017 bajo el número 1.794 de orden de mi protocolo; pendiente de inscripción, de lo que advierto. -----

VALOR: VEINTE MIL EUROS (20.000,00 €). -----

4).- URBANA.- NÚMERO DICEISÉIS (16) DE ORDEN CORRELATIVO.- Plaza de aparcamiento señalada con el número 16, sita en la planta sótano del edificio

denominado "CUBIC", ubicado en la Parcela Número 04-A2, del Plan Parcial Residencia PPR1, en término de Salou, partida Barenys, hoy Avenida Pau Casals, número uno, esquina calle Montserrat. Tiene una superficie de nueve metros con noventa decímetros cuadrados (9,90 m²) aproximadamente. Linda: frente, paso de acceso y maniobra; derecha entrando, plaza de aparcamiento número 15; izquierda, pared de cerramiento del edificio; y fondo, pared de cerramiento del edificio.-----

CUOTA: CERO CON TRESCIENTOS TREINTA Y TRES POR CIENTO (0,333 %).-----

SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la propiedad de SALOU, tomo 2287, libro 1016, folio 99, finca 64820.-----

SITUACIÓN CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia: 2794415CF4429D0016TH.-----

TÍTULO: Pertenece a la mercantil "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." en pleno dominio a título de compra en virtud de escritura autorizada ante mí, Notario que suscribe, el día 5 de junio de 2017 bajo el número 1.794 de orden de mi protocolo; pendiente de inscripción, de lo que advierto.-----

VALOR: VEINTE MIL EUROS (20.000,00 €).-----

01/2017



5).- URBANA.- NÚMERO VEINTITRÉS.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO DOS, situada en la planta sótano -1 "que es la más superficial", del edificio en Salou, calle Barcelona, número ocho, haciendo esquina con la calle Levante, por donde tiene su entrada. Tiene una superficie útil aproximada de doce metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados (12,88 m²) y linda: al frente, tomando como tal su acceso, con la zona de circulación, paso y maniobra; a la derecha entrando, según se mira desde dicho frente, con la plaza de aparcamiento número uno; a la izquierda, con la plaza de aparcamiento número tres; y al fondo, con muro de cerramiento.-----

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en el valor total de la edificación de cero enteros, cuarenta y seis centésimas por ciento.-----

SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la propiedad de SALOU, tomo 2343, libro 1043, folio 148, finca 65866.-----

SITUACIÓN CATASTRAL: Figura catastrada con el

número de referencia: 3191507CF4439A0023FB.-----

TÍTULO: Pertenece a la mercantil "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." en pleno dominio a título de compra en virtud de escritura autorizada ante mí, Notario que suscribe, el día 5 de julio de 2017 bajo el número 2.162 de orden de mi protocolo; pendiente de inscripción, de lo que advierto.-----

VALOR: VEINTE MIL EUROS (20.000,00 €).-----

6).- URBANA.- **NÚMERO VEINTICUATRO.- PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO TRES,** situada en la planta sótano -1 "que es la más superficial", del edificio en Salou, calle Barcelona, número ocho, haciendo esquina con la calle Levante, por donde tiene su entrada. Tiene una superficie útil aproximada de trece metros con setenta y un decímetros cuadrados (13,71 m²) y linda: al frente, tomando como tal su acceso, con la zona de circulación, paso y maniobra; a la derecha entrando, según se mira desde dicho frente, con la plaza de aparcamiento número dos; a la izquierda, con la plaza de aparcamiento número cuatro; y al fondo, con muro de cerramiento.-----

CUOTA: Le corresponde una cuota de participación en el valor total de la edificación de cero enteros, cuarenta y nueve centésimas por ciento.-----

DL1902739

01/2017



ESPANIA



SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la propiedad de SALOU, tomo 2343, libro 1043, folio 151, finca 65868.-----

SITUACIÓN CATASTRAL: Figura catastrada con el número de referencia: 3191507CF4439A0024GZ.-----

TÍTULO: Pertenece a la mercantil "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." en pleno dominio a título de compra en virtud de escritura autorizada ante mí, Notario que suscribe, el día 5 de julio de 2017 bajo el número 2.162 de orden de mi protocolo; pendiente de inscripción, de lo que advierto.-----

VALOR: VEINTE MIL EUROS (20.000,00 €).-----

=====DATOS COMUNES A LAS FINCAS:=====

CARGAS Y GRAVÁMENES:-----

Se hallan afectas a las cargas que resultan de las notas simples informativas obtenidas por mí de las que informo a los comparecientes y a las que me remito, dándose por enterados de su contenido, entre las que se encuentran las siguientes:-----

.- Constan de las afecciones fiscales

habituales.-----

La finca descrita bajo el número 1).-, registral
3.875, correspondiente al edificio, está gravada
con:-----

.- HIPOTECA a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, hoy BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.. por importe de TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS EUROS (36.800,00 €) de principal, constituida en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Salou, don Pedro Soler Dorda, el día 29 de septiembre de 2009, bajo el número 1.705 de protocolo.-----

.- HIPOTECA a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE CATALUNYA, hoy BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.. por importe de CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS EUROS (43.200,00 €) de principal, constituida en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Salou, don Pedro Soler Dorda, el día 28 de enero de 2010, bajo el número 129 de protocolo.-----

Se hace constar que las citadas hipotecas han sido canceladas en virtud de escritura autorizada ante mí, Notario que suscribe, el día 5 de julio de 2017 bajo el número 2.155 de orden de mi protocolo, si bien se encuentra pendiente de cancelación formal en el Registro de la Propiedad, comprometiéndose la

DL1902738

01/2017



parte VENDEDORA a satisfacer de su cuenta y cargo exclusivo los honorarios, gastos, tributos que dicha cancelación ocasione, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, con entera indemnidad para FARCAM AGRÍCOLA, S.L.U. -----

Y según manifiesta la parte transmitente, las fincas se hallan libres de otras cargas, gravámenes, arrendatarios, terceros ocupantes, y al corriente en el pago de gastos y contribuciones. -----

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

De la registral 3.875: -----

Número 179 del Diario 74 de fecha 29 de junio de 2017: Presentada escritura de fecha 27 de junio de 2017 autorizada ante mí, Notario que suscribe, número 2.050 de protocolo, por la que se desvinculan de la finca registral 3.875 diecinueve plazas de aparcamiento del edificio sito en la calle Barcelona número ocho, registrales 65822, 65824, 65826, 65828, 65832, 65834, 65836, 65838, 65840, 65842, 65844, 65846, 65848, 65850, 65852, 65854, 65860, 65862 y

65874.-----

De la registral 64.822:-----

Número 2817 del Diario 73 de fecha 2 de junio de 2017: Presentada escritura de fecha 2 de junio de 2017 autorizada ante mí, Notario que suscribe, número 1.786 de protocolo por la que Construcciones Via de Om, S.L. VENDE a 2F Impuls Golden Coast, S.L. la finca número 64.822.-----

De las registrales 64.818 y 64.820:-----

.- Número 2828 del Diario 73 de fecha 5 de junio de 2017: Presentada escritura de fecha 5 de junio de 2017 autorizada ante mí, Notario que suscribe, número 1.794 de protocolo por la que La Primavera Salou, S.L. VENDE a 2F Impuls Golden Coast, S.L. la finca número 64.818 y 64.820.-----

.- Número 217 del Diario 74 de fecha 3 de julio de 2017: Presentada escritura de Cancelación de hipoteca de fecha 26 de junio de 2017 autorizada ante mí, Notario que suscribe, número 2.028 de protocolo por la que Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. CANCELA las hipotecas constituidas sobre las fincas número 64.818 y 64.820.-----

ARRENDAMIENTOS:-----

Libres de arrendatarios y de ocupantes, según

DL1902737

01/2017



manifiesta la parte transmitente.-----

JUSTIFICACIÓN DE LAS REFERENCIAS CATASTRALES: -

Así resulta de los títulos previos.-----

Advierto a los interesados de la obligación de acreditar la referencia catastral en la forma, a los efectos, y con las consecuencias que del incumplimiento de dicha obligación se derivan de lo previsto en el título V del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.----

Al respecto se incorpora a esta escritura certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de consulta a la Oficina Virtual del Catastro (obtenidas por la notaría), de las que resultan que las fincas descritas tienen las referencias catastrales reseñadas.-----

Ambas partes manifiestan que la descripción contenida en las certificaciones catastrales incorporadas se corresponde con la realidad física de las fincas.-----

GASTOS Y TRIBUTOS: -----

"2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U.", por medio de su representante compareciente, manifiesta hallarse al corriente en el pago de todos y cualesquiera impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones que puedan afectar a las Fincas objeto de esta compraventa. En concreto, "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U.", por medio de su representante compareciente, manifiesta que las Fincas se encuentran al corriente de pago del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, incluido el del ejercicio 2017.-----

En caso de que fuera girada cualquier cantidad en concepto de impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones sobre la Finca que traiga causa anterior a la presente transmisión, tal como pudiera resultar de expedientes de inspección o comprobación de valores, "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." responderá de tales cantidades con plena indemnidad de "FARCAM AGRÍCOLA, S.L.U.".-----

LA PARTE VENDEDORA responderá, igualmente en relación con la Tasa de Recogida de Residuos Urbanos.

Yo, el Notario, he solicitado información referente a la posible existencia de deudas

DL1902736

01/2017



SAC. B. T. N. C.



pendientes en cuanto a los Impuestos que gravan las fincas descritas, asegurando los comparecientes no tener conocimiento de la existencia de deuda alguna de carácter fiscal; no obstante lo cual les hago las advertencias previstas en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y en los artículos 38, 40.1.b) y 42 y 70.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de Marzo de 2.004, según la redacción dada a los mismos por la Ley 36/2006 de 29 de Noviembre.-----

Hago la advertencia de que las fincas quedarán afectas al pago de la totalidad de la cuota tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que pudiera haber pendiente.-----

GASTOS DE COMUNIDAD: -----

Declara la parte transmitente, de conformidad con lo ordenado por la legislación vigente, que no existen a su cargo, gasto alguno a cuyo pago esté afecto lo que transmite por medio de la presente, y, en particular, que está al corriente en los gastos

de comunidad, extremo que acredita con las certificaciones prevenidas en el Artículo 553-5.2 de la vigente Ley 5/2006 de 10 de mayo, que me entrega y dejo incorporadas a esta matriz.-----

Asimismo, informo a la parte adquirente sobre su obligación de comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad el presente cambio de titularidad, y de la responsabilidad solidaria del transmitente, en tanto, no se produzca esta comunicación, y a la parte adquirente sobre su obligación de comunicar (por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción) un domicilio en España a efectos de notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad.-----

CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: -----

EXCLUSIÓN.- La parte transmitente declara bajo su responsabilidad, que las fincas objeto de la presente compraventa NO entran dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Y ello en atención a tratarse de un edificio que se adquiere para reformas que implican una renovación de más del 25% de la superficie de la

01/2017



EXCISE



envolvente del edificio y plazas de aparcamiento. -

Hago constar que, yo, el Notario, advertí de cuanto dispone el R.D. 235/2013, y en particular del régimen de inspección y sancionador en él previsto.

Todavía, atendidas las circunstancias, habiéndome asegurado las partes que su presente relación contractual NO entra dentro del ámbito de la legislación de consumidores y usuarios, "ad cautelam" la parte adquirente manifiesta su voluntad de exonerar en todo caso a la transmitente de toda obligación que pudiese eventualmente corresponderle de poner a su disposición dicha certificación energética, insistiendo en este otorgamiento.-----

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL: Manifiesta "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U.", por medio de su representante compareciente, que no tiene conocimiento de que las Fincas se encuentren afectadas por incidencia ambiental alguna. Tampoco tiene conocimiento de que el suelo sobre el que se ha construido el edificio descrito bajo el número

1).- así como los edificios en los que se integran las plazas de aparcamiento se encuentren contaminados ni que en el mismo se haya desarrollado ninguna actividad contaminante o potencialmente contaminante, que impida destinar las Fincas a los usos permitidos por la normativa urbanística de aplicación.-----

SOLICITUD DE INFORMACIÓN REGISTRAL PREVIA: ----

La descripción de las fincas, su titularidad y el estado de cargas, gravámenes y arrendamientos resultan de las manifestaciones de la parte transmitente, los títulos invocados y de las notas simples informativas obtenidas por medio de fax recibidas los días 4 y 5 de julio de 2017, que incorporo a la matriz, manifestando los otorgantes conocerlas y aceptar su contenido.-----

No obstante, advierto a los señores comparecientes que la situación registral preexistente con anterioridad a la presentación de la copia de la presente escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre las afirmaciones de la parte transmitente y las aludidas notas simples informativas.-----

II.- Que la mercantil "FARCAM AGRICOLA, S.L.U."

01/2017



tiene intención de transformar el uso del Edificio descrito en el Expositivo I.1) anterior, en un establecimiento hotelero de tres estrellas, con capacidad para treinta (30) habitaciones y un Restaurante, según los parámetros y características fijados en el Proyecto Básico de Adaptación de Edificio para uso de Aparthotel (en adelante, Proyecto Básico), redactado por el Arquitecto Joaquin Lacruz Laclaustra a instancias de "FARCAM AGRICOLA, S.L.U.". Se adjunta como documento unido a la presente Escritura testimonio del citado Proyecto.-----

III.- Por su parte, la mercantil "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." es concedora del citado Proyecto Básico y se compromete a prestar a "FARCAM AGRÍCULA, S.L.U." toda la ayuda necesaria ante las administraciones competentes para gestionar la obtención de la correspondiente licencia de obra y la obtención del preceptivo informe favorable de Bombers de la Generalitat, que permitan adaptar el

edificio objeto de la presente compra para uso hotelero con capacidad aproximada para 30 habitaciones y un Restaurante, de conformidad con los acuerdos alcanzados por las partes, que se adjuntan a la presente mediante testimonio obtenido por mí.-----

IV.- Que asimismo "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U." manifiesta expresamente a "FARCAM AGRÍCOLA, S.L.U." que las plazas de aparcamiento objeto de la presente compraventa, cumplen con los requisitos urbanísticos necesarios para poderlas vincular, en su día, al uso del Aparthotel referido en el expositivo II anterior, esto es:-----

a) Que están en un radio máximo de 500 metros de la finca descrita en el Expositivo I.1) anterior.-

b) Que dichas plazas de aparcamiento provienen de un exceso de las plazas de aparcamiento necesarias que requiere el edificio donde están ubicadas.-----

V.- Que "FARCAM AGRÍCOLA, S.L.U." está interesada en adquirir a "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U.", que está interesada en vender, las Fincas referidas en el Expositivo I anterior, en los términos y condiciones que se dirán a continuación.

En consecuencia, las Partes, de su libre y

01/2017



espontánea voluntad, convienen en suscribir la presente Escritura de Compraventa, que se registrá por las siguientes: -----

=====ESTIPULACIONES=====

PRIMERA.- COMPRAVENTA: -----

La mercantil "2F IMPULS GOLDEN COAST, S.L.U.", por medio de su representante compareciente, VENDE Y TRANSMITE a la mercantil "FARCAM AGRÍCOLA, S.L.U.", que COMPRA Y ADQUIERE, para sí por medio de su representante compareciente, el pleno dominio de las fincas descritas en el expositivo de la presente escritura, libres de cargas, con todos sus derechos, usos, posesiones y servidumbres inherentes. -----

Este otorgamiento equivale a la entrega o tradición de las fincas vendidas, que se transmiten con cuanto les es anejo y accesorio, al corriente de tributación fiscal y de sus obligaciones comunitarias y con las cargas y gravámenes y en la situación arrendaticia antes apuntada. -----

La mercantil adquirente, "FARCAM AGRÍCOLA,

3. Identitat de propietaris dels 5 últims anys de la finca i relació de certificats del Registre de la propietat.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU REFERENT L'ORDENACIÓ DEL SOLAR SITUAT ENTRE ELS CARRERS VALÈNCIA, JAUME NUALART, I PONENT Nº24 DE SALOU. (CLAU 13e4)

A continuació s'exposa la relació de propietaris de la finca dels últims 5 anys:

Període	Propietaris
- 2013 - 2015:	RESCAT SL
- 2015 - 2017:	DUE EFFE SL
- 2017:	2F IMPULS GOLDEN COAST SLU
- 2017 - Actualitat:	FARCAM AGRÍCOLA SL

Seguidament, s'adjunten els certificats del registre de la propietat que ho acrediten complementant la informació de l'escriptura de compra-venta de l'any 2017 adjuntada anteriorment, on l'actual propietari, FARCAM AGRÍCOLA, compra el solar a 2F IMPULS GOLDEN COAST SLU.



c/ Montsià, 2, bajos
43840 Salou
Tel. 977.38.49.42
Fax 977.38.34.59

e-mail: salou@registrodelapropiedad.org

Registro de la Propiedad de Salou

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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.

Salou a 16 de Abril de 2013

Finca: 3875
(nº de idufir 43024000024991)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: EDIFICIO conocido por "JAUME I", destinado a "Centre Residencial per a Gent Gran", en Salou, C/ Ponent número veinticuatro.- Compuesto de planta baja y cuatro plantas altas. Superficie construida, en cada una de las plantas baja, primera y segunda, de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, aunque en la primera planta hay una terraza descubierta en la parte Norte, que quedará sin edificar en la segunda; y de doscientos noventa y ocho metros, diez decímetros cuadrados en cada una de las plantas tercera y cuarta. La planta baja está distribuida en bar, comedor, recepción conserjería, salón social, cocina-office, dos vestuarios con sus correspondientes aseos, lavandería-planchado, despensa, un aseo de señoras y un aseo de caballeros, y seis habitaciones con sus correspondientes aseos. Las plantas 1ª y 2ª, están destinadas a 8 habitaciones dobles, con aseo, aunque en la 2ª, 4 de ellas son trasteros, y un cuarto de lencería. La planta 3ª está destinada a 11 habitaciones. Y la planta 4ª está destinada a 12 habitaciones. En total tiene una superficie construida de dos mil metros, veinte decímetros cuadrados. Construido sobre un solar de unos setecientos treinta metros cuadrados aproximadamente, de los que ocupa cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, estando destinado el resto a pasos, terrazas y jardines. Linda: al Norte, con calle Valencia; Sur, calle Poniente; Este, chalet de Mª Angeles Padró; y Oeste, calle les Hortes.=

TITULARIDAD

RESCAT SL, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU
Nº PROTOCOLO: 1.286 DE FECHA: 29/05/07
INSCRIPCIÓN: 30ª TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44 FECHA: 05/07/07

CARGAS

- SERVIDUMBRE:
Servidumbre de uso de una conducción subterránea de agua, que afecta a la matriz de donde procede.

Nº PROTOCOLO:
INSCRIPCIÓN: 4ª TOMO: 586 LIBRO: 112 FOLIO: 154 FECHA: 07/07/28

- HIPOTECA:
HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA
PARTICIPACIÓN: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 2.375.000 EUROS
INTER. ORDINAR. ANUAL: 403.750 EUROS TIPO: 3,5% MAX: 8,5% MESES: 24
INTER. DEMORA ANUAL: 641.250 EUROS MAX: 18,5% MESES:
COSTAS / GASTOS: 118.750 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 3.263.843 EUROS

RESPONDIENDO POR: 3.538.750 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 126 meses VENCIMIENTO: 31 de Enero de 2018
OBSERVACIONES:
MODIFICADA POR LA INSCRIPCION 31a.=

AUTORIZANTE: DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA POBLACIÓN: REUS
Nº PROTOCOLO: 381 DE FECHA: 31/01/06
INSCRIPCION: 27ª TOMO: 1.779 LIBRO: 691 FOLIO: 157 FECHA: 02/06/06

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 02/06/2006.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 27.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 27 TOMO: 1.779 LIBRO: 691 FOLIO: 157 FECHA: 02/06/2006

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 05/06/2006.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 28.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 28 TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 43
FECHA: 05/06/2006

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 07/05/2007.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 29.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 29 TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 43
FECHA: 07/05/2007

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 05/07/2007.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 30.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 30 TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44
FECHA: 05/07/2007

- MODIFICACION DE HIPOTECA:
HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 3.375.000 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 664.402,5 EUROS TIPO: 4,843% MAX: 9,843% MESES: 24
INTER.DEMORA ANUAL: 664.402,5 EUROS MESES:
COSTAS / GASTOS: 168.750 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 3.263.843 EUROS
RESPONDIENDO POR: 4.872.555 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 36 meses VENCIMIENTO: 1 de Junio de 2010
OBSERVACIONES:

MODIFICADA por la inscripción 35a de fecha 16/02/2011.- En virtud de escritura otorgada en Salou ante el Notario don Jesús-Alfredo Fdez.Reyes el 27/12/2010, se ha modificado el PLAZO de duración/amortización del préstamo, quedando fijado por todo hasta el 31 de Diciembre del 2.042.- Se ha modificado asimismo el tipo de INTERES a aplicar al préstamo.- NO se ha modificado la responsabilidad hipotecaria.=

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU
Nº PROTOCOLO: 1.287 DE FECHA: 29/05/07
INSCRIPCION: 31ª TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44 FECHA: 19/07/07

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 19/07/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 31.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 31 TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44
FECHA: 19/07/2007

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 15/11/2007.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 32.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 32 TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44
FECHA: 15/11/2007

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 36.800 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 8.280 EUROS TIPO: 6% MAX: 15% MESES: 18

INTER.DEMORA ANUAL: 11.776 EUROS

MESES:

COSTAS / GASTOS: 7.360 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 8.744.897 EUROS

RESPONDIENDO POR: 64.216 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 120 meses DESDE: 1 de Octubre de 2009

HIPOTECANTE: RESCAT SL

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 1.705 DE FECHA: 29/09/09

INSCRIPCION: 33ª TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44 FECHA: 24/11/09

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 24/11/2009.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 33.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 33 TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44
FECHA: 24/11/2009

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 43.200 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 9.720 EUROS TIPO: 6% MAX: 15% MESES: 18

INTER.DEMORA ANUAL: 13.824 EUROS

MESES:

COSTAS / GASTOS: 8.640 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 8.744.897 EUROS

RESPONDIENDO POR: 75.384 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 120 meses DESDE: 1 de Febrero de 2010

HIPOTECANTE: RESCAT SL

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: 129 DE FECHA: 28/01/10

INSCRIPCION: 34ª TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 51 FECHA: 10/03/10

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 10/03/2010.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 34.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 34 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 51
FECHA: 10/03/2010

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 16/02/2011.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 35.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 35 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 53

FECHA: 16/02/2011

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/02/2011.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 36.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 36 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 53

FECHA: 25/02/2011

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

----- ADVERTENCIA -----

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Escuellar
nota simple genérica 21.14



c/ Montsià, 2, bajos
43840 Salou
Tel. 977.38.49.42
Fax 977.38.34.59

e-mail: salou@registrodelapropiedad.org

Registro de la Propiedad de Salou

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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.

Salou a 2 de Diciembre de 2014

Finca: 3875
(nº de idufir 43024000024991)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: EDIFICIO conocido por "JAUME I", destinado a "Centre Residencial per a Gent Gran", en Salou, C/ Ponent número veinticuatro.- Compuesto de planta baja y cuatro plantas altas. Superficie construida, en cada una de las plantas baja, primera y segunda, de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, aunque en la primera planta hay una terraza descubierta en la parte Norte, que quedará sin edificar en la segunda; y de doscientos noventa y ocho metros, diez decímetros cuadrados en cada una de las plantas tercera y cuarta. La planta baja está distribuida en bar, comedor, recepción conserjería, salón social, cocina-office, dos vestuarios con sus correspondientes aseos, lavandería-planchado, despensa, un aseo de señoras y un aseo de caballeros, y seis habitaciones con sus correspondientes aseos. Las plantas 1ª y 2ª, están destinadas a 8 habitaciones dobles, con aseo, aunque en la 2ª, 4 de ellas son trasteros, y un cuarto de lencería. La planta 3ª está destinada a 11 habitaciones. Y la planta 4ª está destinada a 12 habitaciones. En total tiene una superficie construida de dos mil metros, veinte decímetros cuadrados. Construido sobre un solar de unos setecientos treinta metros cuadrados aproximadamente, de los que ocupa cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, estando destinado el resto a pasos, terrazas y jardines. Linda: al Norte, con calle Valencia; Sur, calle Poniente; Este, chalet de Mª Angeles Padró; y Oeste, calle les Hortes.= Tiene VINCULADAS diecinueve plazas de aparcamiento del edificio sito en la calle Barcelona número ocho, que constituye la finca registral número 1/5022.-

TITULARIDAD

RESCAT SL, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU
Nº PROTOCOLO: 1.286 DE FECHA: 29/05/07
INSCRIPCIÓN: 30ª TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44 FECHA: 05/07/07

CARGAS

- SERVIDUMBRE:
Servidumbre de uso de una conducción subterránea de agua, que afecta a la matriz de donde procede.

Nº PROTOCOLO:
INSCRIPCIÓN: 4ª TOMO: 586 LIBRO: 112 FOLIO: 154 FECHA: 07/07/28

- HIPOTECA:
HIPOTECA A FAVOR DE: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.
PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 2.375.000 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 403.750 EUROS TIPO: 3,5% MAX: 8,5% MESES: 24
INTER.DEMORA ANUAL: 641.250 EUROS MAX: 18,5% MESES:
COSTAS / GASTOS: 118.750 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 3.263.843 EUROS
RESPONDIENDO POR: 3.538.750 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 126 meses VENCIMIENTO: 31 de Enero de 2018
HIPOTECANTE: RESCAT SL
OBSERVACIONES:

MODIFICADA POR LA INSCRIPCION 31a.= Ha ADQUIRIDO el derecho real de hipoteca constituido por la inscripción 27ª, modificada por las 31ª y 35ª, la entidad SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A., por cesión de la primitiva entidad acreedora, Catalunya Banc, S.A.. antes Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona I Manresa, según la inscripción 37ª, de fecha 2 de diciembre de 2.013.=

AUTORIZANTE: DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA POBLACIÓN: REUS
Nº PROTOCOLO: 381 DE FECHA: 31/01/06
INSCRIPCION: 27ª TOMO: 1.779 LIBRO: 691 FOLIO: 157 FECHA: 02/06/06

- MODIFICACION DE HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 3.375.000 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 664.402,5 EUROS TIPO: 4,843% MAX: 9,843% MESES: 24
INTER.DEMORA ANUAL: 664.402,5 EUROS MESES:
COSTAS / GASTOS: 168.750 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 3.263.843 EUROS
RESPONDIENDO POR: 4.872.555 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 36 meses VENCIMIENTO: 1 de Junio de 2010

OBSERVACIONES:

MODIFICADA por la inscripción 35a de fecha 16/02/2011.- En virtud de escritura otorgada en Salou ante el Notario don Jesús-Alfredo Fdez.Reyes el 27/12/2010, se ha modificado el PLAZO de duración/amortización del préstamo, quedando fijado por todo hasta el 31 de Diciembre del 2.042.- Se ha modificado asimismo el tipo de INTERES a aplicar al préstamo.- NO se ha modificado la responsabilidad hipotecaria.= Ha ADQUIRIDO el derecho real de hipoteca constituido por la inscripción 27ª, modificada por las 31ª y 35ª, la entidad SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A., por cesión de la primitiva entidad acreedora, Catalunya Banc, S.A.. antes Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona I Manresa, según la inscripción 37ª, de fecha 2 de diciembre de 2.013.=

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU
Nº PROTOCOLO: 1.287 DE FECHA: 29/05/07
INSCRIPCION: 31ª TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44 FECHA: 19/07/07

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 36.800 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 8.280 EUROS TIPO: 6% MAX: 15% MESES: 18
INTER.DEMORA ANUAL: 11.776 EUROS MESES:
COSTAS / GASTOS: 7.360 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 8.744.897 EUROS
RESPONDIENDO POR: 64.216 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 120 meses DESDE: 1 de Octubre de 2009
HIPOTECANTE: RESCAT SL

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU
Nº PROTOCOLO: 1.705 DE FECHA: 29/09/09
INSCRIPCION: 33ª TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44 FECHA: 24/11/09

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 43.200 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 9.720 EUROS TIPO: 6% MAX: 15% MESES: 18
INTER.DEMORA ANUAL: 13.824 EUROS MESES:
COSTAS / GASTOS: 8.640 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 8.744.897 EUROS

RESPONDIENDO POR: 75.384 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 120 meses DESDE: 1 de Febrero de 2010
HIPOTECANTE: RESCAT SL

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU
Nº PROTOCOLO: 129 DE FECHA: 28/01/10
INSCRIPCIÓN: 34ª TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 51 FECHA: 10/03/10

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 10/03/2010.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 34.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 34 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 51
FECHA: 10/03/2010

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 16/02/2011.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 35.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 35 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 53
FECHA: 16/02/2011

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/02/2011.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 36.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 36 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 53
FECHA: 25/02/2011

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 02/12/2013.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 37.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 37 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 54
FECHA: 02/12/2013

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

----- ADVERTENCIA -----

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



C/ Montaña, 2. baixos
43640 Salou
Tel. 977.36.49.42
Fax 977.36.34.39
e-mail: salou@registrodelapropiedad.org



Registro de la Propiedad de Salou

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN 03.439.220-F
Salou a 26 de Noviembre de 2015

Nota informativa que corresponde a la solicitud nº C-514 del Notario de Tarragona, Ángel María Doblado Romo.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: 3875
Nº de idufir 4302400024991
Datos Registrales:
Tomo: 2386 Libro: 1067 Folio: 54

URBANA: EDIFICIO conocido por "JAUME I", destinado a "Centre Residencial per a Gent Gran", en Salou, C/ Ponent número veinticuatro.- Compuesto de planta baja y cuatro plantas altas. Superficie construida, en cada una de las plantas baja, primera y segunda, de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, aunque en la primera planta hay una terraza descubierta en la parte Norte, que quedará sin edificar en la segunda; y de doscientos noventa y ocho metros, diez decímetros cuadrados en cada una de las plantas tercera y cuarta. La planta baja está distribuida en bar,comedor, recepción conserjería, salón social, cocina-office, dos vestuarios con sus correspondientes aseos, lavandería-planchado, despensa, un aseo de señoras y un aseo de caballeros, y seis habitaciones con sus correspondientes aseos. Las plantas 1ª y 2ª, están destinadas a 8 habitaciones dobles, con aseo, aunque en la 2ª, 4 de ellas son trasteros, y un cuarto de lencería. La planta 3ª está destinada a 11 habitaciones. Y la planta 4ª está destinada a 12 habitaciones. En total tiene una superficie construida de dos mil metros, veinte decímetros cuadrados. Construido sobre un solar de unos setecientos treinta metros cuadrados aproximadamente, de los que ocupa cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, estando destinado el resto a pasos, terrazas y jardines. Linda: al Norte, con calle Valencia; Sur, calle Poniente; Este, chalet de Mª Angeles Padró; y Oeste, calle les Hortes.- Tiene VINCULADAS diecinueve plazas de aparcamiento del edificio sito en la calle Barcelona número ocho, que constituye la finca registral número 1/5022.-

TITULARES

RESCAT SL, con C.I.F. número B43212521, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.
AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA POBLACIÓN: SALOU
NºPROTOCOLO: 1.286 DE FECHA: 29/05/07

INSCRIPCION: 30ª TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44 FECHA: 05/07/07

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afectá a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

- SERVIDUMBRE:

Servidumbre de uso de una conducción subterránea de agua, que afecta a la matriz de donde procede.

Inscripción 4ª, de fecha 7 de Julio de 1928, al folio 154, del Libro 112 del término municipal de , Tomo 586 del Archivo, por Servidumbre.

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 2.375.000 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 403.750 EUROS TIPO: 3,5% MAX: 8,5% MESES: 24

INTER.DEMORA ANUAL: 641.250 EUROS MAX: 18,5% MESES:

COSTAS / GASTOS: 118.750 EUROS

RESPONDIENDO POR: 3.538.750 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 126 meses VENCIMIENTO: 31 de Enero de 2018

HIPOTECANTE: RESCAT SL

OBSERVACIONES:

MODIFICADA POR LA INSCRIPCION 31a.= Ha ADQUIRIDO el derecho real de hipoteca constituido por la inscripción 27ª, modificada por las 31ª y 35ª, la entidad SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A., por cesión de la primitiva entidad acreedora, Catalunya Banc, S.A.. antes Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa, según la inscripción 37ª, de fecha 2 de diciembre de 2.013.=

AUTORIZANTE: DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA, REUS

NºPROTOCOLO: 381 DE FECHA: 31/01/06

INSCRIPCION: 27ª TOMO: 1.779 LIBRO: 691 FOLIO: 157 FECHA: 02/06/06

- MODIFICACION DE HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 3.375.000 EUROS



INTER.ORDINAR.ANUAL: 664.402,5 EUROS **TIPO:** 4,843% **MAX:** 9,843% **MESES:** 24
INTER.DEMORA ANUAL: 664.402,5 EUROS **MESES:**
COSTAS / GASTOS: 168.750 EUROS
RESPONDIENDO POR: 4.872.555 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 36 meses **VENCIMIENTO:** 1 de Junio de 2010
OBSERVACIONES:

MODIFICADA por la inscripción 35a de fecha 16/02/2011.- En virtud de escritura otorgada en Salou ante el Notario don Jesús-Alfredo Fdez.Reyes el 27/12/2010, se ha modificado el PLAZO de duración/amortización del préstamo, quedando fijado por todo hasta el 31 de Diciembre del 2.042.- Se ha modificado asimismo el tipo de INTERES a aplicar al préstamo.- NO se ha modificado la responsabilidad hipotecaria.= Ha ADQUIRIDO el derecho real de hipoteca constituido por la inscripción 27ª, modificada por las 31ª y 35ª, la entidad SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A., por cesión de la primitiva entidad acreedora, Catalunya Banc, S.A., antes Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa, según la inscripción 37ª, de fecha 2 de diciembre de 2.013.=

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA, SALOU
NºPROTOCOLO: 1.287 **DE FECHA:** 29/05/07
INSCRIPCION: 31ª **TOMO:** 2.275 **LIBRO:** 1.011 **FOLIO:** 44 **FECHA:** 19/07/07

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 36.800 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 8.280 EUROS **TIPO:** 6% **MAX:** 15% **MESES:** 18
INTER.DEMORA ANUAL: 11.776 EUROS **MESES:**
COSTAS / GASTOS: 7.360 EUROS
RESPONDIENDO POR: 64.216 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 120 meses **DESDE:** 1 de Octubre de 2009
HIPOTECANTE: RESCAT SL

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA, SALOU
NºPROTOCOLO: 1.705 **DE FECHA:** 29/09/09
INSCRIPCION: 33ª **TOMO:** 2.275 **LIBRO:** 1.011 **FOLIO:** 44 **FECHA:** 24/11/09

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 43.200 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 9.720 EUROS **TIPO:** 6% **MAX:** 15% **MESES:** 18
INTER.DEMORA ANUAL: 13.824 EUROS **MESES:**
COSTAS / GASTOS: 8.640 EUROS
RESPONDIENDO POR: 75.384 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 120 meses **DESDE:** 1 de Febrero de 2010
HIPOTECANTE: RESCAT SL



AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA, SALOU
NºPROTOCOLO: 129 **DE FECHA:** 28/01/10
INSCRIPCIÓN: 34ª **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 51 **FECHA:** 10/03/10

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 10/03/2010.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 34.

- **AFECCIÓN:** EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 16/02/2011.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 35.

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/02/2011.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 36.

- **AFECCIÓN:** EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 02/12/2013.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 37.

- **ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.**

Según la anotación letra E de fecha 26 de Febrero de 2015 al folio 54, del Tomo 2386 del Archivo, Libro 1067, y en virtud de mandamiento administrativo de Anotación de Embargo expedido en Salou, por el AJUNTAMENT DE SALOU, con número de mandamiento 2.014. 00.081, el 20 de Enero de 2015. La Totalidad de esta finca, propiedad de Rescat SL, se encuentra gravada con la Anotación referida a favor de la entidad Ayuntamiento de Salou, por un importe total de TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS, de los que treinta mil ochocientos treinta y cuatro euros con veintinueve céntimos corresponden al principal, seis mil ciento sesenta y seis euros con ochenta y tres céntimos a recargo de apremio, dos mil quinientos nueve euros con setenta y un céntimos a intereses de demora y, setenta y cinco euros con setenta y un céntimos a costas del procedimiento.

EXP. CERTIFICACIÓN:

En virtud del procedimiento a que se refiere la anotación letra E, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 20 de Enero de 2.015, presentado en el Diario 71, asiento 150.=
Salou, a 20 de Enero de 2.015.=



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

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

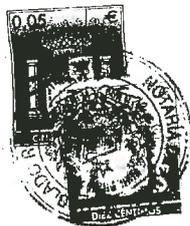
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

ADVERTENCIA:

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

La presente nota simple informativa está extendida en las páginas que se indican en el pie de la presente. Por favor, si no reciben todas correctamente, póngase en contacto con esta Oficina. teléfono 977384942.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SALOU
calle Montsia,2, bajos
43840 Salou

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN 03.439.220-F

Salou a 30 de Marzo de 2016

Nota informativa que corresponde a la solicitud nº C-123 del Notario de Tarragona, Ángel María Doblado Romo.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: 3875

Nº de idufir 43024000024991

Datos Registrales:

Tomo: 2386 Libro: 1067 Folio: 54 Inscripción: 39

URBANA: EDIFICIO conocido por "JAUME I", destinado a "Centre Residencial per a Gent Gran", en Salou, C/Ponent número veinticuatro.- Compuesto de planta baja y cuatro plantas altas. Superficie construida, en cada una de las plantas baja, primera y segunda, de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, aunque en la primera planta hay una terraza descubierta en la parte Norte, que quedará sin edificar en la segunda; y de doscientos noventa y ocho metros, diez decímetros cuadrados en cada una de las plantas tercera y cuarta. La planta baja está distribuida en bar,comedor, recepción conserjería, salón social, cocina-office, dos vestuarios con sus correspondientes aseos, lavandería-planchado, despensa, un aseo de señoras y un aseo de caballeros, y seis habitaciones con sus correspondientes aseos. Las plantas 1ª y 2ª están destinadas a 8 habitaciones dobles, con aseo, aunque en la 2ª, 4 de ellas son trasteros, y un cuarto de lencería. La planta 3ª está destinada a 11 habitaciones. Y la planta 4ª está destinada a 12 habitaciones. En total tiene una superficie construida de dos mil metros, veinte decímetros cuadrados. Construido sobre un solar de unos setecientos treinta metros cuadrados aproximadamente, de los que ocupa cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, estando destinado el resto a pasos, terrazas y jardines. Linda: al Norte, con calle Valencia; Sur, calle Poniente; Este, chalet de Mª Angeles Padró; y Oeste, calle les Hortes.-

Tiene **VINCULADAS** diecinueve plazas de aparcamiento del edificio sito en la calle Barcelona número ocho, que constituye la finca registral número 1/5022.-

TITULARES

DUE EFFE, S.L., con C.I.F. número B43202068, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON ÁNGEL MARÍA DOBLADO ROMO **POBLACIÓN:**
TARRAGONA

NºPROTOCOLO: 3.271 **DE FECHA:** 30/11/15

INSCRIPCION: 39ª **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 54 **FECHA:** 21/01/16

CARGAS

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

- SERVIDUMBRE:

Servidumbre de uso de una conducción subterránea de agua, que afecta a la matriz de donde procede.

Inscripción 4ª, de fecha 7 de Julio de 1928, al folio 154, del Libro 112 del término municipal de , Tomo 586 del Archivo, por Servidumbre.

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 36.800 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 8.280 EUROS TIPO: 6% MAX: 15% MESES: 18

INTER.DEMORA ANUAL: 11.776 EUROS MESES:

COSTAS / GASTOS: 7.360 EUROS

RESPONDIENDO POR: 64.216 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 120 meses DESDE: 1 de Octubre de 2009

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA, SALOU

NºPROTOCOLO: 1.705 DE FECHA: 29/09/09

INSCRIPCION: 33ª TOMO: 2.275 LIBRO: 1.011 FOLIO: 44 FECHA: 24/11/09

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 43.200 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 9.720 EUROS TIPO: 6% MAX: 15% MESES: 18

INTER.DEMORA ANUAL: 13.824 EUROS MESES:

COSTAS / GASTOS: 8.640 EUROS

RESPONDIENDO POR: 75.384 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 120 meses DESDE: 1 de Febrero de 2010

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA, SALOU

NºPROTOCOLO: 129 DE FECHA: 28/01/10

INSCRIPCION: 34ª TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 51 FECHA: 10/03/10

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.



Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 10/03/2010. Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 34.

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 16/02/2011. Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 35.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/02/2011. Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 36.

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 02/12/2013. Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 37.

- ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

Según la anotación letra E de fecha 26 de Febrero de 2015 al folio 54, del Tomo 2386 del Archivo, Libro 1067, y en virtud de mandamiento administrativo de Anot Embargo expedido en Salou, por el AJUNTAMENT DE SALOU, con número de mandamiento 2.014. 00.081, el 20 de Enero de 2015. La Totalidad de esta finca se encuentra gravada con la Anotación referida a favor de la entidad Ayuntamiento de Salou, por un total de 30.834,29 euros del principal; con 2.509,71 euros por intereses; con 75,71 euros por costas; con un recargo de apremio de 6.166,83 euros, según resolución de fecha 20 de Enero de 2015.

EXP. CERTIFICACIÓN:

En virtud del procedimiento a que se refiere la anotación letra E, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 20 de Enero de 2.015, presentado en el Diario 71, asiento 150.= Salou, a 20 de Enero de 2.015.=

OBSERVACIÓN:

por un importe total de TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS, de los que treinta mil ochocientos treinta y cuatro euros con veintinueve céntimos corresponden al principal, seis mil ciento sesenta y seis euros con ochenta y tres céntimos a recargo de apremio, dos mil quinientos nueve euros con setenta y un céntimos a intereses de demora y, setenta y cinco euros con setenta y un céntimos a costas del procedimiento.

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 21/01/2016. Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 38



- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 21/01/2016.
Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 39.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

ADVERTENCIA:

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

La presente nota simple informativa está extendida en las páginas que se indican en el pie de la presente. Por favor, si no reciben todas correctamente, póngase en contacto con esta Oficina. teléfono 977384942.



c/ Montsià, 2, bajos
43840 Salou
Tel. 977.38.49.42
Fax 977.38.34.59
e-mail: salou@registrodelapropiedad.org

Registro de la Propiedad de Salou

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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.

Salou a 11 de Abril de 2017

Finca: 3875
(nº de idufir 43024000024991)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: EDIFICIO conocido por "JAUME I", destinado a "Centre Residencial per a Gent Gran", en Salou, C/Ponent número veinticuatro.- Compuesto de planta baja y cuatro plantas altas. Superficie construida, en cada una de las plantas baja, primera y segunda, de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, aunque en la primera planta hay una terraza descubierta en la parte Norte, que quedará sin edificar en la segunda; y de doscientos noventa y ocho metros, diez decímetros cuadrados en cada una de las plantas tercera y cuarta. La planta baja está distribuida en bar, comedor, recepción conserjería, salón social, cocina-office, dos vestuarios con sus correspondientes aseos, lavandería-planchado, despensa, un aseo de señoras y un aseo de caballeros, y seis habitaciones con sus correspondientes aseos. Las plantas 1ª y 2ª, están destinadas a 8 habitaciones dobles, con aseo, aunque en la 2ª, 4 de ellas son trasteros, y un cuarto de lencería. La planta 3ª está destinada a 11 habitaciones. Y la planta 4ª está destinada a 12 habitaciones. En total tiene una superficie construida de dos mil metros, veinte decímetros cuadrados. Construido sobre un solar de unos setecientos treinta metros cuadrados aproximadamente, de los que ocupa cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, estando destinado el resto a pasos, terrazas y jardines. Linda: al Norte, con calle Valencia; Sur, calle Poniente; Este, chalet de Mª Angeles Padró; y Oeste, calle les Hortes.=

Tiene **VINCULADAS** diecinueve plazas de aparcamiento del edificio sito en la calle Barcelona número ocho, que constituye la finca registral número 1/5022.- Tales plazas de aparcamiento son las registrales 65822, 65824, 65826, 65828, 65832, 65834, 65836, 65838, 65840, 65842, 65844, 65846, 65848, 65850, 65852, 65854, 65860, 65862 y 65874.

Referencia catastral: 2991104CF4429B0001HO. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

2F IMPULS GOLDEN COAST SLU, con C.I.F. número B55663181, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Aportacion Social.

AUTORIZANTE: DON ÁNGEL MARÍA DOBLADO ROMO **POBLACIÓN:** TARRAGONA
Nº PROTOCOLO: 935 **DE FECHA:** 31/03/16
INSCRIPCIÓN: 4ª **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 55 **FECHA:** 30/01/17

CARGAS

- **SERVIDUMBRE:**
Servidumbre de uso de una conducción subterránea de agua, que afecta a la matriz de donde procede.

Nº PROTOCOLO:
INSCRIPCIÓN: 4ª **TOMO:** 586 **LIBRO:** 112 **FOLIO:** 154 **FECHA:** 07/07/28

- **HIPOTECA:**
HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA

PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 36.800 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 8.280 EUROS **TIPO:** 6% **MAX:** 15% **MESES:** 18
INTER.DEMORA ANUAL: 11.776 EUROS **MESES:**
COSTAS / GASTOS: 7.360 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 8.744.897 EUROS
RESPONDIENDO POR: 64.216 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 120 meses **DESDE:** 1 de Octubre de 2009

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA **POBLACIÓN:** SALOU
NºPROTOCOLO: 1.705 **DE FECHA:** 29/09/09
INSCRIPCION: 33ª **TOMO:** 2.275 **LIBRO:** 1.011 **FOLIO:** 44 **FECHA:** 24/11/09

- HIPOTECA:
HIPOTECA A FAVOR DE: CAIXA ESTALVIS CATALUNYA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 43.200 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 9.720 EUROS **TIPO:** 6% **MAX:** 15% **MESES:** 18
INTER.DEMORA ANUAL: 13.824 EUROS **MESES:**
COSTAS / GASTOS: 8.640 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 8.744.897 EUROS
RESPONDIENDO POR: 75.384 EUROS
PLAZO AMORTIZACION: 120 meses **DESDE:** 1 de Febrero de 2010

AUTORIZANTE: DON PEDRO SOLER DORDA **POBLACIÓN:** SALOU
NºPROTOCOLO: 129 **DE FECHA:** 28/01/10
INSCRIPCION: 34ª **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 51 **FECHA:** 10/03/10

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 02/12/2013.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 37.
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 37 **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 54
FECHA: 02/12/2013

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 21/01/2016.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 38.
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 38 **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 54
FECHA: 21/01/2016

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 21/01/2016.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 39.
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 39 **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 54
FECHA: 21/01/2016

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/04/2016.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: F.
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** F **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 55 **FECHA:** 25/04/2016

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 30/01/2017.
Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 40.
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 40 **TOMO:** 2.386 **LIBRO:** 1.067 **FOLIO:** 55

FECHA: 30/01/2017

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

----- ADVERTENCIA -----

Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tifno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

BINERA SL.

con DNI/CIF: B25439316



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F03FP86M7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Salou a 17 de Octubre de 2018

Finca: 3875

(Código Registral Único, "C.R.U.", nº: 43024000024991)

DATOS DE LA FINCA

URBANA: EDIFICIO conocido por "JAUME I", sito en Salou, calle Ponent, número veinticuatro. Compuesto de planta baja y cuatro plantas altas. Superficie construida, en cada una de las plantas baja, primera y segunda, de cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, aunque en la primera planta hay una terraza descubierta en la parte Norte, que quedará sin edificar en la segunda; y de doscientos noventa y ocho metros, diez decímetros cuadrados en cada una de las plantas tercera y cuarta. La planta baja está distribuida en bar, comedor, recepción conserjería, salón social, cocina-office, dos vestuarios con sus correspondientes aseos, lavandería-planchado, despensa, un aseo de señoras y un aseo de caballeros, y seis habitaciones con sus correspondientes aseos. Las plantas 1ª y 2ª, están destinadas a 8 habitaciones dobles, con aseo, aunque en la 2ª, 4 de ellas son trasteros, y un cuarto de lencería. La planta 3ª está destinada a 11 habitaciones. Y la planta 4ª está destinada a 12 habitaciones. En total tiene una superficie construida de dos mil metros, veinte decímetros cuadrados. Construido sobre un solar de unos setecientos treinta metros cuadrados aproximadamente, de los que ocupa cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados, estando destinado el resto a pasos, terrazas y jardines. Linda: al Norte, con calle Valencia; Sur, calle Poniente; Este, chalet de Mª Angeles Padró; y Oeste, calle les Hortes.=

Referencia catastral: 2991104CF4429B0001HO. No coordinada con Catastro.

TITULARIDAD

FARCAM AGRICOLA SLU, con C.I.F. número B63018634, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON ÁNGEL MARÍA DOBLADO ROMO POBLACIÓN: TARRAGONA

NºPROTOCOLO: 2.174 DE FECHA: 06/07/17

INSCRIPCION: 43ª TOMO: 2.487 LIBRO: 1.149 FOLIO: 6 FECHA: 29/11/17

CARGAS

- SERVIDUMBRE:

Servidumbre de uso de una conducción subterránea de agua, que afecta a la matriz de donde procede.

NºPROTOCOLO:

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

INSCRIPCIÓN: 4ª TOMO: 586 LIBRO: 112 FOLIO: 154 FECHA: 07/07/28

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 02/12/2013.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 37.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 37 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 54 FECHA: 02/12/2013

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 21/01/2016.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 38.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 38 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 54 FECHA: 21/01/2016

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 21/01/2016.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 39.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 39 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 54 FECHA: 21/01/2016

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 25/04/2016.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: F.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: F TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 55 FECHA: 25/04/2016

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y

Actos Jurídicos Documentados. 30/01/2017.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 40.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 40 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 55 FECHA: 30/01/2017

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 13/07/2017.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 41.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 41 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 55 FECHA: 13/07/2017

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 16/11/2017.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 42.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 42 TOMO: 2.386 LIBRO: 1.067 FOLIO: 55 FECHA: 16/11/2017

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 29/11/2017.

Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 43.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 43 TOMO: 2.487 LIBRO: 1.149 FOLIO: 6 FECHA: 29/11/2017

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



4. Estudi de viabilitat econòmica i financera

1. Introducció

La situació del solar objecte d'aquest estudi de viabilitat econòmica de la proposta de modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal MP106 és propietat de FARCAM AGRÍCOLA SL i es troba entre els carrers València, Jaume Nualart i el carrer Ponent nº24 de Salou. Pel costat orientat a est, la finca limita amb una finca veïna. El solar té la següent referència cadastral: 2991104CF4429B0001HO.

Es tracta d'un solar de geometria irregular de 775m² de superfície que forma una de les cantonades de la Plaça Mossèn Muntanyola. Aproximadament en el centre del solar hi ha construït un edifici de planta rectangular conegut com "Edifici Jaume I", que en planta baixa ocupa 384m² on també hi ha un dipòsit de bombers existent de 20m². L'edifici és de planta baixa + 4 pisos i un attell, data de l'any 1.968, i es troba en mal estat de conservació ja que està abandonat des de l'any 2007.

2. Metodologia

La proposta de modificació puntual del POUM que ens ocupa afecta un solar urbà qualificat com a sol urbà consolidat al centre del municipi de Salou. Ens trobem davant d'una actuació de transformació urbanística de dotació on la proposta no comporta la reordenació general de l'àmbit sinó la seva consolidació, i la MP li atorga una major edificabilitat (Disposició addicional segona apartat 3). Per donar compliment a la Disposició addicional segona apartat 4 i a l'article 99. 1c) del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, es preceptiu efectuar una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, en la qual s'haurà de justificar en termes comparatius (article 43.1.b del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya) :

- El rendiment econòmic de l'ordenació mitjançant la determinació de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el planejament vigent.
- El rendiment econòmic i la justificació de la viabilitat econòmica i financera de la MP a partir de l'avaluació econòmica i financera del nou planejament proposat.
- Establir el valor de l'augment de l'aprofitament urbanístic derivat de la MP.
- Estimar el valor econòmic del 15% de cessió d'aprofitament a favor de la administració actuant, en el nostre cas, Ajuntament de Salou.

Ja que no ens trobem davant d'una actuació de transformació urbanística d'un sector de planejament, sinó de l'edificació d'un solar que constitueix una única unitat de negoci, que pot iniciar la seva construcció en el curt termini, i segons es desprèn del contingut de l'article 21 Ley del Suelo 2/2008; la metodologia per determinar la viabilitat econòmica i financera d'aquesta actuació urbanística pot ser aplicada en el present expedient amb la particularitat, pel que fa a les determinacions urbanístiques, a allò que determini art. 43 del DL 1/2010 amb la redacció que va introduir la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

Per tant, es proposa com a metodologia de càlcul de l'aprofitament urbanístic per als diferents escenaris, la fórmula següent:

$$VRS = V_v / K - V_c$$

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU REFERENT L'ORDENACIÓ DEL SOLAR SITUAT ENTRE ELS CARRERS VALÈNCIA, JAUME NUALART, I PONENT Nº24 DE SALOU. (CLAU 13e₄)

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat

Vv = Valor en venda en €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat.

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 de promoció immobiliària necessària per a la materialització de la edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

El que ens proposem, doncs, és avaluar el rendiment econòmic del solar i l'activitat econòmica objecte d'estudi. Donat que, segons el planejament, els usos principals són turístic hotelier (i residència especial), cal avaluar a data de 2018:

- En primer lloc, la possible construcció d'un aparthotel de 3* ajustat als paràmetres actuals urbanístics de la clau 11, subclau C segons el planejament vigent.
- En segon lloc, s'avalua el rendiment de la reforma i adequació de l'edifici existent per transformar-lo en un aparthotel de 3* d'acord amb els paràmetres proposats a la MP.



1. Edifici "Jaume I". Estat actual.

3. Projecte d'aparthotel segons planejament vigent

3.1. Inversió inicial

La clau 11n subclau 11c estableix com a ús principal, el turístic hotelier. A continuació es detalla el càlcul dels m² sobre rasant per la construcció d'un apartotel de 3* segons els paràmetres urbanístics vigents.

Sup. solar (m ²)	775,00
Coef. edificabilitat	1,00
Sup. sobre rasant (m ²)	775,00
Sup. sota rasant (m ²)	250,00
TOTAL	1025,00

Tenint en compte els serveis i el nombre d'habitacions de l'hotel es requereix construir un aparcament soterrani, així es compleix també amb la normativa municipal que obliga a tenir un plaça d'aparcament per cada 10 places d'allotjament. El sostre sobre rasant es configura amb un edifici de planta baixa i 4 plantes i una ocupació del sòl del 20% de la parcel·la, que equival a 775m². El programa de superfícies es detalla a continuació.

Sup. apartaments (m ²)	520,00
Sup. espais comuns (m ²)	
PB Recepció (m ²)	255,00
PB Hall (m ²)	
PB Cuina / Restaurant (m ²)	
PS Zones Comuns (m ²)	250,00
PS Pàrking (m ²)	
TOTAL	1.025,00
RATI M ² TOTALS/APARTAMENT	73,21
M ² /APARTAMENT	37,14
NUM. APARTAMENTS	14,00

El màxim nombre d'apartaments sorgeix de comptabilitzar els metres quadrats per habitació i els metres quadrats per altres serveis. Això permet projectar un apartotel de 14 apartaments amb un rati de 37,14m²/habitació (rati adequat per un apartotel 3*) i de 73,21m² totals/habitació imprescindibles per a la prestació dels serveis propis d'un apartotel de 3*. El cost de construcció d'un apartotel de 3* es desglossa per àrees amb un cost de 1.184.000€.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU REFERENT L'ORDENACIÓ DEL SOLAR SITUAT ENTRE ELS CARRERS VALÈNCIA, JAUME NUALART, I PONENT Nº24 DE SALOU. (CLAU 13e4)

Dependències	Sup. (m ²)	COST PEC (m ²)	COST TOTAL
Sup. apartaments (m ²)	520,00	1400,00	728.000,00
Sup. espais comuns (m ²)			
PB Recepció (m ²)	255,00	1200,00	306.000,00
PB Hall (m ²)			
PB Cuina / Restaurant (m ²)			
PS Zones Comuns (m ²)	250,00	600,00	150.000,00
PS Pàrking (m ²)			
TOTAL	1025,00		1.184.000,00

A més a més dels costos de construcció, cal sumar-hi els costos d'equipament i de promoció del projecte, que es detallen a continuació:

€ TOTALS	
Despeses generals	224.960,00
Equipament habitacions	183.580,10
Equipament cuina	55.086,20
Equipament restaurant	41.805,00
Equipament bar	12.590,00
Equipament general	93.917,50
TOTAL EQUIPAMENT	386.978,80

En conseqüència, la inversió total de l'aparthotel de 3* de 14 apartaments segons el planejament vigent es:

€ TOTALS	
Costos de construcció	1.184.000,00
Despeses generals	224.960,00
Total Equipament	386.978,80
TOTAL	1.795.938,80

SUP (m ²) SOBRE RASANT	775,00
€/m ² s	2.317,34

3.2. Variables d'exploració

Els paràmetres d'exploració d'un ús hotelier es basen en les 4 variables de la taula següent que, per un aparthotel de 3* tenen el següent valor:

	Ús hotelier
Apartaments/Estudis (N)	14
Preu €/Apart.	110,80
Ocupació anual	85%
EBITDA ¹ (% ingressos anual totals)	40%

El preu per apartament de 110,80€ és l'ingrés que rebrà el titular de la explotació hotelera. Aquest preu no és el preu que acabarà pagant un turista que contracti l'habitació en qüestió, ja que si haurà d'afegir el marge de les agències de viatge que comercialitza les habitacions.

El diferencial és entre un 15% i un 25%, que és el marge que es queda l'intermediari.

L'index d'ocupació estimat del 85% implica assolir unes ocupacions que van en la línia d'anar trencant amb l'estacionalitat pròpia de la Costa Daurada.

D'acord amb els paràmetres anteriors, l'ingrés anual de l'aparthotel de 3* és de 481.259,80€ que descomptades les despeses d'exploració ens dona un EBITDA de 192.503,92€. Aquest rendiment operatiu, capitalitzat amb una taxa de retorn del 7.50% equival a un valor en venda de 2.566.718,93€ o un valor en venda/m² de sostre sobre rasant de 3.311,90€.

Ingressos anuals totals		481.259,80
EBITDA (% ingressos anual totals)	40%	
EBITDA		192.503,92
Rendibilitat	7,50%	
Valor venda (€ totals)		2.566.718,93
Sup. sobre rasant (m2)		775,00
Valor venda (€/m ² sobre rasant)		3.311,90

Aquest valor en venda és el que prendrem com a referència per calcular el valor residual del sol en l'apartat 5b.

4. Projecte d'aparthotel 3* segons proposta de MP.

A continuació, analitzarem el cas del projecte de reforma i adequació de l'edifici existent per convertir-lo en un apartahotel de 3* modificant els paràmetres urbanístics vigents segons la proposta de MP.

4.1. Inversió inicial

En el següent quadre es detalla el quadre de superfícies d'un apartahotel de 3* d'acord amb els nous paràmetres urbanístics proposats a la present proposta de MP.

Sup. solar (m ²)	775,00
Coef. edificabilitat	2,12
Sup. sobre rasant (m ²)	1639,80
Sup. sota rasant (m ²)	0,00
TOTAL	1639,80

La reforma i adequació de l'edifici existent segons MP manté el volum i l'edificabilitat actuals de l'immoble de Planta baixa + 4 plantes. En el quadre següent es detallen la distribució de superfícies del projecte.

Sup. apartaments (m ²)	1279,57
Sup. espais comuns (m ²)	
PB Recepció (m ²)	360,23
PB Hall (m ²)	
PB Cuina / Restaurant (m ²)	
TOTAL	1.639,80
RATI M ² TOTALS/APARTAMENT	52,90
M ² /APARTAMENT	41,28
NUM. APARTAMENTS	31,00

El rati de m²/apartament es molt semblant a l'aparthotel 3* segons el planejament vigent, augmenta lleugerament. Pel que fa al rati m² totals/apartament es redueix bastant respecte a l'aparthotel 3* segons el planejament vigent, passant de 73,21m²/habitació a 52,90m²/habitació. Aquesta reducció, implica que la major edificabilitat de l'aparthotel en l'edifici existent aporta un rendiment creixent dels espais comuns i del serveis, que creixen en menor proporció que els metres destinats a habitacions. En conclusió, l'augment d'apartaments (17) es tradueix en un augment de la rendibilitat del projecte, necessari per a consolidar l'ús i activitat hotelera.

El cost de construcció de l'aparthotel segons proposta de MP es pot veure a continuació, aplicant la nova distribució de superfícies.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU REFERENT L'ORDENACIÓ DEL SOLAR SITUAT ENTRE ELS CARRERS VALÈNCIA, JAUME NUALART, I PONENT Nº24 DE SALOU. (CLAU 13e.)

Dependències	Sup. (m ²)	COST PEC (m ²)	COST TOTAL
Sup. apartaments (m ²)	1279,57	1400,00	1.791.398,00
Sup. espais comuns (m ²)			
PB Recepció (m ²)	360,23	1200,00	432.276,00
PB Hall (m ²)			
PB Cuina / Restaurant (m ²)			
PCOB Sales tècniques	105,10	600,00	63.060,00
TOTAL	1639,80		2.286.734,00

Als costos de construcció de l'hotel, cal afegir-hi els costos d'equipament i de promoció del projecte, que son superiors als de l'aparthotel de 3* segons en planejament vigent degut a l'augment de l'edificabilitat.

€ TOTALS	
Despeses generals	434.479,46
Equipament habitacions	355.686,44
Equipament cuina	68.857,75
Equipament restaurant	62.707,50
Equipament bar	18.885,00
Equipament general	122.092,75
TOTAL EQUIPAMENT	628.229,44

En conseqüència, la inversió total de l'aparthotel de 3* de 31 apartaments segons proposta de MP es:

€ TOTALS	
Costos de construcció	2.286.734,00
Despeses generals	434.479,46
Total Equipament	628.229,44
TOTAL	3.349.442,90
SUP (m ²) SOBRE RASANT	1.639,80
€/m ² s	2.042,59

Es pot observar que com que la dimensió de l'edifici actual és superior, es redueix el cost per metre quadrat sobre rasant, passant de 2.317,34 €/m² sobre rasant a 2.042,59 €/m² sobre rasant.

4.2. Variables d'exploració

De la mateixa manera que hem fet en el cas del projecte de l'aparthotel 3* segons el planejament vigent, els paràmetres d'exploració d'un us hoteler es basen en les quatre variables que hem vist anteriorment:

	Ús hoteler
Apartaments/Estudis (N)	31
Preu €/Apart.	110,80
Ocupació anual	85%
EBITDA ¹ (% ingressos anual totals)	40%

Segons els paràmetres anteriors, l'ingrés anual de l'aparthotel 3* de 31 apartaments. és de 1.065.646,70€ que, ens dona un EBITDA de 426.258,68€. Aquest rendiment operatiu, capitalitzat a una taxa de retorn del 7.5% equival a un valor en venda de 5.683.449,07€ o un valor en venda/m2 de sostre sobre rasant de 3.465,94€.

Ingressos anuals totals		1.065.646,70
EBITDA (% ingressos anual totals)	40%	
EBITDA		426.258,68
Rendibilitat	7,50%	
Valor venda (€ totals)		5.683.449,07
Sup. sobre rasant (m2)		1.639,80
Valor venda (€/m ² sobre rasant)		3.465,94

Aquest valor en venda serà el que farem servir per calcular, pel mètode estàtic, el valor residual del sòl.

5. Valor dels aprofitaments urbanístics segons planejament vigent i proposta de modificació.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU REFERENT L'ORDENACIÓ DEL SOLAR SITUAT ENTRE ELS CARRERS VALÈNCIA, JAUME NUALART, I PONENT Nº24 DE SALOU. (CLAU 13e4)

Els condicionants urbanístics de la valoració, atès l'art. 43 del DL 2/2010, situen com a aprofitament urbanístic del planejament vigent aquell que el propi planejament atribueix als terrenys en l'àmbit d'actuació.

En el següent quadre es detallen les claus urbanístiques vigents així com l'edificabilitat admesa segons el planejament vigent i la proposada a la MP, amb l'objectiu de calcular l'aprofitament urbanístic segons el planejament vigent i segons MP.

Planejament vigent:

CLAU URBANÍSTICA

CODI PGL	11C
CLAU URBANÍSTICA	ZONA DE BLOCS AÏLLATS
VOLUM:	PB+4PP
ARM	15,25 m
USOS:	PRINCIPAL Habitatge, turístic-hoteler i residència especial COMPLEMENTARIS Restauració (PB o edifici exclusiu), aparcament (PB o soterrani)
PARCEL·LA MÍNIMA:	500 m ²
EDIFICABILITAT	1,00 m ² /m ² s
OCUPACIÓ MÀXIMA PARCEL·LA:	20,00%
FAÇANA MÍNIMA	20,00 m
LLINDARS	FRONTAL 5,00 m
LLINDARS	RESTA 4,00 m
NOTA:	MINIM DE 30% DE PARCEL·LA NO PAVIMENTADA

EDIFICABILITAT

Sup. Edificable	775,00		Tipologia construcció	Residencial
	Ud.	Sup /ud.		Superfície (m2)
Planta soterrani	1	300,00	APARCAMENT	300,00
Planta baixa	1	155,00	LOCAL	155,00
Planta tipus	4	155,00	APARTHOTEL	620,00
			SUPERFÍCIE SOBRE RASANT	775,00
			TOTAL SUPERFÍCIE	1.075,00

Modificació Puntual:

CLAU URBANÍSTICA

CODI PGL	13e4
CLAU URBANÍSTICA	ZONA DE BLOCS AÏLLATS
VOLUM:	PB+4PP
ARM	15,02 m
EDIFICABILITAT	1.639,80 m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA PARCEL·LA:	53,00%
LLINDARS	FRONTAL ACTUALS
LLINDARS	RESTA ACTUALS
NOTA:	MINIM DE 25m ² DE SUPERFÍCIE ENJARDINADA APARCAMENT SEGONS RÀTIO ESTABLIMENTS HOTELERS ADAPTACIÓ DE LA RAMPA DEL CL VALÈNCIA PER ACCESSIBILITAT

EDIFICABILITAT

Sup. Edificable	1.639,80		Tipologia construcció	Residencial
	Ud.	Sup /ud.		Superfície (m2)
Planta soterrani	-	-	APARCAMENT	-
Planta baixa	1	410,75	APARTHOTEL + LOCAL	410,75
Planta tipus	4	307,26	APARTHOTEL	1.229,05
			SUPERFÍCIE SOBRE RASANT	1.639,80
			TOTAL SUPERFÍCIE	1.639,80

5.1. Valor dels aprofitaments urbanístics segons planejament vigent i proposta de modificació.

5.1.1. Vv=Valor en venda €/m2 edificable dels usos com a producte immobiliari acabat. Preus de l'immobiliari referits a l'ús urbanístic hotelier

El valor en venda de qualsevol activitat econòmica es determina en funció de la capacitat de l'activitat d'alliberar recursos i generar retorns als qui han invertit en una activitat de risc.

En el cas d'un negoci hotelier, la taxa de retorn se situa entre el 7% i el 8%, es a dir, un inversor no pagarà per un establiment hotelier un muntant superior al resultat de capitalitzar el seu resultat operatiu a un tipus per sota del 7,5%, com més alta sigui la taxa de retorn, menor serà el preu que està disposat a pagar.

Aquesta taxa de retorn equival al cost d'oportunitat del capital, el qual es calcula a partir d'alternatives sense risc, com per exemple les obligacions de l'estat a 10 anys (amb un valor mitjà en els últims anys del 3.80%) afegint-hi una prima de risc per tractar-se d'una activitat empresarial, en el nostre cas un negoci hotelier. En el nostre cas, considerem raonable que es situï al voltant del 3.5%, d'aquí que operem amb una taxa de retorn del 7.5%. Operar amb una prima del 3,5% és més que raonable atenent a les normes de valoracions administratives.

Tal com es detalla en el quadre següent, elaborat en els capítols 3.2 i 4.2 del present treball, el valor en venda de l'ús urbanístic hotelier 3* se situen en 3.311,90€/m² de sostre sobre rasant segons el planejament vigent i 3.465,94€/m² de sostre sobre rasant segons proposta de MP.

	POUM	MP
Ingressos anuals totals	481.259,80	1.065.646,70
EBITDA (% ingressos anual totals)	40%	40%
EBITDA	192.503,92	426.258,68
Rendibilitat	7,5%	7,5%
Valor venda (€ totals)	2.566.718,93	5.683.449,07
Sup. sobre rasant (m2)	775,00	1.639,80
Valor venda (€/m2 sobre rasant)	3.311,90	3.465,94

5.1.2. Coeficient K

Els usos principals tant en el planejament com en la proposta de MP constitueixen activitats habituals en el municipi de Salou.

Salou és un municipi enfocat plenament al turisme amb més de 2 milions de visitants i amb una indústria turística molt potent, que consta de 53 establiments hotelers amb més de 30.000 places hoteleres ofertades, majoritàriament en hotels de 3* i 4*, amb una dimensió mitja de més de 200 habitacions per establiment. Per tant, aquest us hotelier habitual en el municipi ens porta a aplicar el coeficient K igual a 1,40.

5.1.3. Vc=Valor de la construcció €/m2 edificable del usos considerats

Els costos de construcció d'un projecte hotel·ler, estan calculats en els apartats 3.1 i 4.1 del present treball, i ens dona un cost total de l'edificació de 2.317,34€/m²st segons el planejament vigent i de 2.042,59€/m²st segons MP.

	POUM	MP
Cost edificació (€/m ² st.)	1.527,74	1.394,52
Despeses generals	290,27	264,96
Cost equipament hotel	499,33	383,11
Total Costos Edificació (€/m ² st.)	2.317,34	2.042,59

5.1.4. VRS = Valor de repercussió del sòl

Segons els valors calculats dels diferents components del càlcul de l'aprofitament urbanístic, el VRS €/M2 de sostre és igual a:

VRS hotel·ler segons planejament vigent:

$$VRS = (3.311,90€/m^2 / 1,4) - 2.317,34€/m^2st = 48,30 €/m^2 st.$$

VRS hotel·ler segons proposta MP:

$$VRS = (3.465,94€/m^2 / 1,4) - 2.042,59€/m^2st = 433,08 €/m^2 st.$$

5.2. Valor residual del sòl segons planejament vigent i segon MP

Multiplicant el valor unitari de repercussió del sol per els metres de sostre segons el planejament i segons la proposta MP, trobem el Valor Residual del Sol (VRS).

	POUM	MP
Us principal	Hotel·ler	Hotel·ler
m ² st. Clau 11c	775,00	
m ² st. Clau 13e4		1.639,80
VRS €/m ² st.	48,30	433,08
TOTAL VRS	37.431,87	710.163,57

Segons els càlculs anteriors veiem que el VRS segons el planejament vigent es de 37.431,87€ i segons la proposta de MP ascendeix a 710.163,57€. Aquest resultats indiquen el valor que podria arribar a pagar un inversor que volgués tirar endavant el projecte hotel·ler analitzat.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SALOU REFERENT L'ORDENACIÓ DEL SOLAR SITUAT ENTRE ELS CARRERS VALÈNCIA, JAUME NUALART, I PONENT Nº24 DE SALOU. (CLAU 13e4)

El VRS de 37.431,87€ segons el planejament vigent ens indica que construir un aparthotel de 14 apartaments en el solar estudiat, faria que un inversor com a màxim pagaria aquest import pel solar. En canvi, segons la MP el VRS passa a ser de 710.163,57€, és a dir, trobaríem inversors disposats a pagar fins a aquest preu per construir un aparthotel de 31 apartaments. S'ha produït, doncs, un increment important de Valor de Repercussió del sòl.

5.3. Augment de l'aprofitament urbanístic

Tal com hem vist en el quadre anterior, la MP proposada ens mostra un aprofitament urbanístic de 710.163,57€, valor a que es compromet FARCAM AGRÍCOLA SL des del moment que proposa la MP.

El VRS segons el planejament vigent ascendeix a 37.431,87€, clarament inferior al que ens dona la MP, mostrant com l'increment en el nombre d'habitacions fa viable el projecte hotelier.

l càlcul de l'augment de l'aprofitament urbanístic es pot calcular segons es detalla en el quadre següent:

	POUM	MP	DIFERENCIA
Us principal	Hoteler	Hoteler	
m ² st. Clau 11c	775,00		
m ² st. Clau 13e4		1.639,80	864,80
VRS €/m ² st.	48,30	433,08	433,08
TOTAL VRS	37.431,87	710.163,57	
Augment Aprofitament Urbanístic			374.527,58
Cessió del 15% de l'augment de l'aprofitament urbanístic			56.179,14

Tarragona, 29 d'Octubre de 2018

Arnau Tiñena Ramos

Arquitecte