Miguel Lepiani
956 21 18 53

Aumento de Capital

6

Rafael de Cózar Pardo

Notario

Avda. Ramón de Carranza, 34 Bis - 3.º
Teléfono, 956 287 411 — Fax. 956 263 152
11006 - CADIZ

Registro único de expediente:
ITPAJD-EH1101-2000/4683

Fecha de presentación: 28-03-2000

D.P. CONS.EC.Y HACIENDA CADIZ

JUNTA DE ANDALUCIA

Número: 969 15-03-2000

AUMENTO CAPITAL Y DESEMBOLSO

Otorgada por:
EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS

- 3 MAY 2000

Registro Mercantil de Cádiz
EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS SA
Presentación: 1/109/1.089 Folio: 173
Prot.: 969/N/15/03/2000
Fecha: 30/03/00 Hora: 10:52
N.Entrada: 1/2000/2.796,0

3F9116956

D. RAFAEL DE COZAR PARDO
NOTARIO
AV. RAMON DE CARRANZA, 34 Bis 3º
11006-CADIZ
TF:28 74 11 FAX:26 31 52

JARP

AUMENTO DE CAPITAL, DESEMBOLSO PASIVO Y MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS

NÚMERO NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE ----------

En Cádiz, mi residencia, a quince de Marzo del año dos mil.----------

Ante mi, **RAFAEL DE CÓZAR PARDO**, Notario del Ilustre Colegio de Sevilla.----------

---------- **COMPARECE:** ----------

DON MIGUEL LEPIANI VELAZQUEZ, nacido el 31 de Octubre de 1.967, casado, de esta vecindad, Antonio López, 14, con D.N.I. 31.245.494-V.----------

INTERVIENE en nombre y representación de la entidad mercantil, EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS, S.A., de nacionalidad española, domiciliada en Cádiz, calle Doctor Herrera Quevedo, número 5; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el Notario de Cádiz, don Rafael de Cózar Pardo, el día diez de Marzo de 1.987, al número 573 de su protocolo, inscrito en el

Registro Mercantil de ésta Provincia, al tomo 418, general 249 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 114, hoja número 3857, inscripción 1ª, con C.I.F. A-11062106.----------

Actua en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, nombrado por acuerdos sociales elevados a público en escritura otorgada ante el Notario de Cádiz, don Rafael de Cózar Pardo, el día 23 de Julio de 1.997, número 2.908 de protocolo; le conozco y tiene a mi juicio, la capacidad legal necesaria, para formalizar la presente escritura de AUMENTO DE CAPITAL, DESEMBOLSO PASIVO Y MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS, a cuyo efecto,----------

---------- **EXPONE:** ----------

I. Que la EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS, S.A. es titular de la Concesión Administrativa relativa a la ocupación privativa y singular del dominio público subterraneo de la llamada "Plaza Reina Sofía" de esta Capital, en la siguiente finca:

DESCRIPCIÓN: SOLAR en la calle GOYA sin número, y Plaza REINA SOFÍA, de esta Ciudad, con una superficie de tres mil doscientos setenta y cinco metros cuadrados. Linda: al Norte, con calle Goya; al Sur, con futura prolongación de la calle Juan-

3F9116955

D. RAFAEL DE COZAR PARDO
NOTARIO
AV. RAMON DE CARRANZA, 34 Bis 3º
11006-CADIZ
TF:28 74 11 FAX:26 31 52

Luis Vassallo Parodo; al Este, con calle Pintor Sorolla; y por el Oeste, con Plaza César Vallejo.---

TÍTULO: La finca descrita procede de agrupación de las registrales 3.443-N, 27.140, 27.141, 28.087 y 28.096.----------

Dicha Concesión fue aprobada por acuerdo del Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz, en sesión celebrada el día 4 de Febrero del corriente, según me acredita con el documento expedido por la Secretaría del Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz, cuyo testimonio dejo unido a esta matriz.----------

INSCRIPCIÓN: Tomo 1.420, libro 362, folio 97, finca nº23.043, inscripción 1ª.----------

CARGAS y ARRENDAMIENTOS: Libre de cargas y arrendamientos, según manifiesta.----------

REFERENCIA CATASTRAL: Advierto expresamente a los otorgantes de la obligación del Artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y de las sanciones en caso de incumplimiento.----------

La referencia castastral, caso de serme acreditada antes de la expedición de la copia mediante el último recibo del I.B.I. o la documentación subsidiaria pertinente, quedará reflejada en el folio adicional de papel timbrado notarial que, al efecto, quedará incorporado a ésta matriz y por mí rubricado y sellado.----------

VALOR: Dicha Concesión ha sido valorada en CIENTO VEINTINUEVE MILLONES (129.000.000) DE PESETAS (SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO), según acredita con el informe de la valoración del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil, la entidad mercantil KRATA, S.A, cuyo testimonio dejo unido a esta matriz.----------

II. Que la Junta General Universal de la Sociedad celebrada el dia 15 de Febrero del corriente, con asistencia del único socio, el Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz, en Pleno, acordó aumentar el capital social en la cifra de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES (129.000.000) DE PESETAS (SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS Y SESENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO), mediante la creación de SEISCIENTAS CUARENTA Y CINCO (645) ACCIONES, de

3F9116954

D. RAFAEL DE COZAR PARDO
NOTARIO
AV. RAMON DE CARRANZA, 34 Bis 3º
11006-CADIZ
TF:28 74 11 FAX:26 31 52

DOSCIENTAS MIL (200.000) PESETAS (MIL DOSCIENTOS DOS EUROS Y DOS CÉNTIMOS DE EURO) de valor nominal cada una de ellas, idénticas a las preexistentes. Dichas acciones son íntegramente suscritas y desembolsadas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz e intransferibles a persona distinta, mediante aportación de la Concesión Administrativa descrita en el anterior expositivo.----------

Que igualmente dicha Junta aprobó la valoración dada a la aportación no dineraria.----------

Como consecuencia de dichos acuerdos, se dió nueva redacción al artículo 5° de los Estatutos, que quedó de idéntico tenor literal que el transcrito en la Certificación unida.----------

III. Y ello expuesto, el señor compareciente, según interviene, ----------

---------- **OTORGA:** ----------

PRIMERO. Que eleva a público, los acuerdos adoptados por la Junta General Universal de la Sociedad, celebrada el día 15 de Febrero de 2.000,

que constan en la certificación que me entrega, expedida por el propio compareciente, en su calidad de Secretario, con el V°B° del Presidente, don José Blas Fernández Sánchez cuyas firmas legitimo y dejo unida a esta matriz, formando parte de ella, dándose aquí por reproducida.----------

SEGUNDO. Que, como consecuencia del Aumento de capital, la Sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS, S.A. queda como titular de los derechos de la referida concesión, subrogándose ésta en todas las responsabilidades y obligaciones de la misma.----------

---------- **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION**----------

Así lo dice y otorga el señor compareciente, a quien hago las reservas y advertencias legales y, en especial, las de caracter fiscal y las del articulo 82 del Reglamento del Registro Mercantil relativa a la obligatoriedad de la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.----------

Le leo íntegra la presente, previa advertencia y renuncia de su derecho a hacerlo por sí, la encuentra conforme y firma.----------

De todo lo cual y de ir extendido este instrumento público en cuatro folios de papel

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

25 PTA VEINTICINCO PESETAS

3F9116953

timbrado notarial de la serie 3F, números 8603439, los dos anteriores en orden y el presente yo, el Notario, doy fé.=Está la firma del compareciente.Signado y sellado:Rafael de Cozar.Rubricados.----------

ES PRIMERA COPIA de su matriz, con la que concuerda y donde queda anotada. Y para la parte otorgante, la libro en cuatro folios de papel timbrado notarial, serie 3F, numeros 9116956, los dos anteriores en orden y el presente, que signo, firmo, rubrico y sello en Cádiz el mismo dia de su fecha.- Doy fe.=

NOTARIA DE D. RAFAEL DE COZAR PARDO -CADIZ- NIHIL PRIUS FIDE DE 1867

ARANCEL
BASE: 129,000,000
Números 2-4-7
Honorarios:133,700 pts

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0004826517

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

Por declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento, ha sido ingresada la cantidad de 1.290.000 pesetas según carta de pago número 600 9 007965581 de 28-03-2000. El interesado ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina para comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectificación o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan.

D.P. CONS.EC.Y HACIENDA CADIZ

28 de Marzo de 2000

Por el Jefe de Sección

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Economía y Hacienda
Delegación Provincial
CADIZ
28 82

JUNTA DE ANDALUCIA

Registro Mercantil de Cádiz

GARCIA CARRERA, 2 DPLDO. - 11009 CADIZ

EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS SA

DOCUMENTO : 1/2000/2.796,0 **DIARIO :** 109 **ASIENTO :** 1089

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en el:

TOMO : 1232 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 185

SECCION : 8 **HOJA** : CA-18244 **HOJA BIS:**

INSCRIP.: 13 **INS. BIS :**

HONORARIOS (sin I.V.A.): 89000 Pts. (534,90 Euros) **N.FACTURA:** 1/2000/3867

CADIZ , 16 de Mayo de 2000

EL REGISTRADOR

REGISTRO MERCANTIL
CADIZ

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

SECRETARÍA

Sección 4ª

Negociado 2º

Exp:99/167
FMP/fomm

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 2000, adoptó el siguiente acuerdo:

"6º.- <u>Expediente de Concesión del Dominio Público Subterráneo de la Plaza Reina Sofía a la Empresa E.M.A.S.A., con destino a aparcamiento.</u>

Vista la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Hacienda, dictaminada por la Comisión Informativa de Hacienda, Personal y Fomento, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda, por unanimidad:

<u>Primero.</u>- Aprobar las condiciones y marco jurídico de la concesión administrativa que el Ayuntamiento otorga a EMASA del dominio público subterráneo de la Plaza Reina Sofía, con destino a aparcamiento subterráneo.

<u>Segundo.</u>- Adjudicar a EMASA la concesión administrativa del dominio público subterráneo de la Plaza Reina Sofía, en la extensión y límite que marca el proyecto básico aprobado por el Ayuntamiento, debiendo EMASA proceder a ampliar el capital social emitiendo las acciones que correspondan en contrapartida."

Lo que le comunico a Vd., para su conocimiento y efectos oportunos.

Cádiz, 18 de febrero de 2000
EL JEFE DE LA SECCIÓN

Fdo. FÉLIX MERCHÁN PALACIOS

Mod. 1

EMASA.

Yo, Rafael de Cózar Pardo, Notario del ilustre Colegio de Sevilla con residencia en Cádiz.

DOY FE: Que la precedente fotocopia concuerda exactamente con su original, que figura incorporada a la escritura matriz número 969 de mi protocolo

Cádiz 15 de [illegible] de 2010

NOTARIA DE RAFAEL DE CÓZAR PARDO - CADIZ

835406,83

1202,024215

3F9119782

D. MIGUEL LEPIANI VELAZQUEZ, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS, SOCIEDAD ANONIMA (EMASA).

CERTIFICO:

Que en el punto Primero de la Sesión Extraordinaria celebrada el pasado dia quince de febrero de dos mil, por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, constituido como JUNTA GENERAL de la Empresa Municipal de Aparcamientos, S.A., se aprobó la Modificación de los Estatutos de la Empresa Municipal de Aparcamientos, S.A. y mas concretamente el artículo Quinto de los referidos Estatutos aumentado el Capital Social de la Empresa mediante aportación no dineraria consistente en Concesión Administativa relativa a la ocupación privativa y singular del dominio público subterraneo de la llamada Plaza Reina Sofía de esta Capital (Finca Registral número 23.043 del Registro de la Propiedad número Uno de los de Cádiz con una superficie de 3.275,0000 m2, linda al Norte con calle Goya, al Sur con futura prolongación de la calle Juna Luis Vassallo Parodo, al Este con calle Pintor Sorolla y al Oeste con Plaza Cesar Vallejo). Dicha concesión se valora en la suma de 129.000.000 pesetas, por lo que el Capital Social se aumentaría en 129.000.000 pesetas divididas en 645 acciones con un valor nominal de cada una de ellas de 200.000. pesetas.

En consecuencia el artículo Quinto de los Estatutos de la Sociedad queda redactado del siguiente tenor:

"Artículo 5º.- El Capital Social se fija en la cantidad de 139.000.000 pesetas, dividido en seiscientas noventa y cinco acciones nominativas de 200.000 pesetas cada una de ellas, suscritas y desembolsadas íntegramente.

Dichas acciones son propiedad exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz e intransferibles a persona distinta."

Los referidos Estatutos quedan modificados en los términos contenidos en el acta de la Sesión Celebrada por la Junta General de la Empresa Municipal de Aparcamientos, S.A.celebrada el dia 15 de Febrero de 2000; la cual se une al presente certificado.

Se une igualmente al presente certificado informe de valoración emitido por experto independiente D. Antonio Jim´nez López-Colmenar, nombrado por el Registro Mercantil de Cádiz , perteneciendo dicho experto la entidad KRATA, S.A.

Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, tomo 418, general 249 de la Sección 3ª del libro de Sociedades, folio 114, hoja número 3857, C.I.F. A-11062106

EMASA

ASIMISMO CERTIFICO: Que dicha modificación fué aprobada por unanimidad de la Junta General de la Empresa Municipal de Aparcamientos, S.A., asistiendo a dicha sesión, Dª. Teófila Martínez Sáiz, D. Enrique García-Agulló y Orduña, D. José Blas Fernández, Dª. Maria Isabel Bueso Nuñez, D. Francisco Vivas Martíno, D. Francisco Carnota Acera, Dª. Mercedes Colombo Roquette, D. Juan Antonio Guerrero Vázquez, D. Antonio Castillo Rama, D. Jesus de Sobrino Grosso, Dª. Ana Peral Pérez, Dª. Rosario Soto Cruz, Dª. Maria Luisa Beares Ordás, D. Vicente Sánchez Acosta, Dª. Carolina Martínez Sánchez, D. Jose Ignacio Romaní Cantera, Dª. Maria de la O Jiménez Otero, D. Antonio Perales Pizarro, Dª. Adela del Moral Pino, D. José Aquiles Pettenghi Lachambre, D. Jesús María Gargallo Martínez y D. Gervasio Hernández Palomeque.

ASIMISMO CERTIFICO, que el acta de la mentada sesisón de a Junta General de la Empresa Municipal de Aparcamientos, S.A. se aprobó el dia de la misma es decir el dia quince de febrero de dos mil, al punto segundo del orden del dia; siendo aprobada tras su lectura por unanimidad.

Y para que conste y surta efecto donde proceda, extiendo y firmo el presente de orden y con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, en Cádiz a 29 de Febrero de dos mil.

Fdo.: Miguel Lepiani Velázquez
SECRETARIO

V°.B°. Jose Blas Fernández Sánchez.
PRESIDENTE

Yo, Rafael de Cózar Pardo, Notario del ilustre Colegio de Sevilla con residencia en Cádiz.
DOY FE: Que la precedente fotocopia concuerda exactamente con su original, que figura incorporada a la escritura matriz numero 969 de mi protocolo
Cádiz 15 de Febrero de 2010

NOTARIA DE RAFAEL DE CÓZAR PARDO - CÁDIZ

Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz tomo 418, general 249 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 114, hoja número 3857, C.I.F. A-11062106

KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACION
Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 819, Libro 580, Sección 3.ª de Sociedades, Folio 71, Hoja 12.340, C.I.F. A-41176924

NOTARIA DE RAFAEL DE LOZAR PARDO - CADIZ

INFORME-VALORACION DE LA CONCESION ADMINISTRATIVA DEL APARCAMIENTO SUBTERRANEO A CONSTRUIR EN LA PLAZA REINA SOFIA, EN CADIZ.

Valoración nº: 3160/11

Sevilla, 7 de Enero de 2.000

Krata, S.A. - Sevilla. C/ San Pablo, nº 1 Casa F, 3ª planta. Telf. 95 421 32 54. Fax 95 422 84 19. E-mail: krata.sevilla@jet.es
Krata, S.A. - Madrid. C/Goya, nº41 - 5º Dcha. Telf.: 91 578.37.17 Fax: 91 576.31.53. E-mail: valoraciones@krata.com
Krata, S.A. - Basauri (Vizcaya). Avda. Cervantes, 51. Edi. Denac, Mód. 8000. Tel.: 944 49 20 00/04. Fax: 944 26 30 61. E-Mail:assets@jet.es
Almería - Barcelona - Málaga - Granada - Córdoba - Valencia - Valladolid - Vigo - La Coruña - Pamplona - Huelva - Murcia

KRATA S.A.

Inscrita en el Banco de España con el Nº 43-23

Caduca: 10/07/00
Páginas: 1/1
Informe nº: 3160/11
Fecha Informe: 10/01/00

CERTIFICADO DE TASACIÓN

PASTORA BLASCO RODRIGUEZ, como Representante Legal de KRATA, S.A.

M A N I F I E S T A :

Que según antecedentes que obran en archivos de esta Sociedad relativos a:

La Concesión Administrativa del Aparcamiento Subterráneo a construir en la Plaza Reina Sofia, término Municipal de Cádiz, provincia de Cádiz, visitada el día 4 de Enero del 2000, y según relación aportada por la propiedad y que se incluye en el Informe-Valoración de 11 Páginas de extensión, sin incluir los anexos que forman parte del mismo.

Y resultado del Informe-Valoración realizado por los técnicos cualificados, según disposición que exige la O.M. de 30 de Noviembre de 1.994, y Circular 2/96 del Banco de España, y a solicitud de EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS, S.A. (E.M.A.S.A.), con la finalidad de Asesoramiento.

C E R T I F I C A :

Que el valor del citado inmueble, obtenido de acuerdo con la Instrucción IV para la Tasación de Derechos Reales, del Anexo 4 de la Orden Ministerial de Economía y Hacienda de 30 de Noviembre de 1994 sobre normas de valoraciones de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, asciende al día de hoy, a la cantidad de:

Valor de Tasación: 125.461.487 Ptas.

(CIENTO VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA Y UNA MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y SIETE PESETAS)

Advertencias: Las superficies adoptadas corresponden a las obtenidas por aplicación de las cotas contenidas en el Proyecto Básico aportado.

Para determinar el Valor Medio ponderado de las plazas de garaje se ha adoptado una superficie construida media.

Krata, S.A. no se responsabiliza de las modificaciones que pudieran producirse en el Proyecto Reformado ni durante la ejecución de las obras, tanto en las superficies adoptadas en este Informe como en las calidades medias de los materiales y acabados de la construcción.

Y para que así conste, firmo la presente Certificación en Sevilla, a diez de Enero del dos mil.

KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACION

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

3F9119748

CONTENIDO DEL INFORME

Valoración nº: 3160/11

0.- OBJETO DEL INFORME VALORACION

El objeto del presente Informe Valoración es determinar el Valor de la Concesión Administrativa del Aparcamiento Subterráneo a construir en la Plaza Reina Sofía, en Cádiz, por encargo de la EMPRESA MUNICIPAL DE APARCAMIENTOS, S.A. (E.M.A.S.A.) NIF: A-11062106 a KRATA, S.A. Sociedad de Tasación, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 819, Libro 560, Sección 3ª de Sociedades, Folio 71, Hoja 12.340 y en el Banco de España con el número 43-23.

1.- FINALIDAD Y NORMATIVA

1.1.- Finalidad: Asesoramiento.

1.2.- Normativa

Para la redacción de este Informe se han seguido los Criterios, Métodos de Valoración e Instrucciones Técnicas contenidos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de Noviembre de 1.994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.

2.- IDENTIFICACION

2.1.- Dirección del inmueble

Plaza Reina Sofía. Cádiz.

2.2.- Tipo de inmueble

Edificio en Proyecto destinado a aparcamiento subterráneo.

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.- Población

Capital de la Provincia de su nombre, con una población de derecho de 154.511 habitantes según el Padrón Municipal de habitantes a 1° de Enero de 1.995 y actividad económica múltiple, destacando la industria naval, el turismo y los servicios.

La Plaza Reina Sofía está situada en el Barrio de La Laguna en la zona de extramuros de la Ciudad.

3.2.- Rasgos urbanos del entorno

3.2.1.- Significación: Zona urbana constituida por bloques alineados a vial de 7 a 11 plantas de altura sobre rasante destinados a viviendas y locales comerciales y algunos edificios dotacionales (Iglesia, Centro de Salud, Colegio Público, etc.).

3.2.2.- Grado de Consolidación: 100%

3.2.3.- Nivel de renta: Medio.

3.2.4.- Infraestructura: Completa y bien conservada.

3.2.5.- Equipamiento: Suficiente, excepto aparcamientos.

3.2.6.- Comunicaciones: Buenas.

3.2.7.- Comentarios sobre el entorno: Zona urbana con una densidad de población de las más altas de España y una antigüedad de sus edificios comprendida entre 25 y 30 años. La tipología de las viviendas varía desde las más antiguas, de Protección Oficial, hasta otras más modernas y de mejor calidad.

Es de destacar la inexistencia de plazas de garaje en los los edificios y la insuficiencia de aparcamientos en superficie.

4.- EL TERRENO

4.1.- Descripción del solar

Plaza pública de planta sensiblemente rectangular, comprendida entre las calles Goya, Pintor Sorolla, Escultor Juan Luis Vasallo Parodi y la Plaza César Vallejo, donde se encuentra la Iglesia de San Servando y San Germán.

La zona de actuación bajo rasante comprende un rectángulo de 65,60 m. de longitud y 49,60 m. de anchura.

4.2.- Superficies

La superficie de actuación es de 3.253,76 M2 por planta.

5.- EL EDIFICIO

5.1.- Descripción del edificio

El Proyecto Básico que nos ha sido aportado para la redacción de este Informe contempla la construcción de un aparacamiento suterráneo de tres plantas, así como la ordenación y urbanización de la Plaza Reina Sofía a nivel de calle.

La superficie total construida es de 9.761,28 M2, de acuerdo con el siguiente desglose según plantas:

PLANTA	N° PLAZAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA
SOTANO 1	99	3.253,76
SOTANO 2	104	3.253,76
SOTANO 3	107	3.253,76
TOTAL	310	9.761,28

El acceso de vehículos al aparcamiento se proyecta mediante una rampa de tramo recto, situada en sentido perpendicular a la Calle Pintor Sorolla, mientras que la salida se hará a través de otra rampa recta, paralela a la Calle Goya.

Se proyectan dos accesos peatonales desde la Plaza, situados en dos esquinas diagonalmente opuestas, disponiendo ambas de ascensor y escalera.

5.2.- Características constructivas

En el Proyecto Básico no se definen de forma precisa las características constructivas del edificio que se proyecta si bien es suficiente a efectos de valoración estimando un coste unitario por metro cuadrado.

Lo mismo ocurre en cuanto a la ordenación y urbanización de la Plaza, que se diseña como un paseo público con pérgolas, bancos y zona de juegos infantiles.

5.3.- Instalaciones

El Proyecto de Ejecución contemplará las siguientes instalaciones:

* Megafonía.
* CCTV con grabación en video.
* Puertas peatonales y rampas de vehículos automáticas.
* Sistemas de control de vehículos (barreras, expendedoras y cajeros automáticos).
* Ascensores.
* Alumbrado.
* Comunicaciones telefonicas.
* Interfonía interior.
* Vestuarios de personal.
* Fontanería, desagües y electricidad de aseos públicos.
* Circuitos de detección de monóxido vinculado al sistema de ventilación.
* Sistema completo contraincendios.
* Grupo electrógeno de autoabastecimiento eléctrico.
* Bombas extractoras de pluviales y fecales.

Todas las instalaciones cumplirán la normativa vigente y dispondrán de los correspondientes Certificados de Instalación.

5.4.- Presupuesto

El Proyecto Básico contiene el siguiente resumen de Presupuesto:

PEM. Aparcamiento:	292.838.400 Pts.
PEM. Plaza Pública:	39.045.120 Pts.
PEM. TOTAL	331.883.520 Pts.
Gastos Generales 17%	56.420.198 Pts.
Beneficio Industrial 6%	19.913.011 Pts.
PRESUPUESTO DE CONTRATA INICIAL:	408.216.729 Pts.

6.- SITUACION URBANISTICA

Normativa de aplicación: Plan General de Ordenación Urbana de Cádiz.
La edificación que se proyecta cumple la Normativa Urbanística vigente.

7.- ESTUDIO DE MERCADO

7.1.- Oferta

Como ya se ha indicado anteriormente no existe oferta de plazas de garaje en sótanos en esta zona.

En el entorno próximo se está terminando de construir el Aparcamiento La Bolera, entre el Estadio Ramón de Carranza y la Avenida de Cayetano del Toro, también en régimen de concesión, con un total de 189 plazas.
En este Aparcamiento ya no quedan plazas a la venta.

7.2.- Demanda

La demanda de plazas de garaje en Cádiz es muy alta, tanto en intramuros como en extramuros, siendo concretamente la zona de La Laguna la de mayor demanda, debido a la alta densidad de población y a la proximidad a la zona de turismo en verano.

7.3.- Precios de venta y alquiler

Los precios de venta y alquiler de las plazas de aparcamiento de La Bolera han sido los siguientes:

TIPO PLAZA	DIMENSIONES	ALQUILER	PRECIO VENTA
Central	2,35 x 4,80	12.500	2.300.000
Lateral	2,35 x 4,80	13.500	2.385.000
Grandes	2,50 x 5,00	15.000	2.485.000
Con trastero		15.000	2.585.000

7.4.- Expectativas

Las expectativas de venta de plazas de garaje en el inmueble objeto de este Informe, a corto plazo, son excelentes por las razones expuestas.

7.5.- Valor Medio Ponderado

Con los datos de Mercado obtenidos podemos esperar para las plazas de aparcamiento que nos ocupan un Valor Medio Ponderado (VMP) de 2.375.000 Pts.

8.- CALCULO DE VALORES TECNICOS

8.1.- Método de Valoración

La Valoración de la Concesión Administrativa objeto del presente Informe se hará de acuerdo con la Instrucción IV para la Tasación de Derechos Reales, del Anexo 4 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de noviembre de 1.994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.

El Apartado 1 de dicha Instrucción IV. establece que la concesión o el derecho de superficie se valorarán restando del valor del inmueble, supuesto en régimen de plena propiedad, las siguientes cantidades:

a) El valor actual de todas las cantidades, si las hubiera, que deba pagar en el futuro por razón de la cesión del derecho, el concesionario o superficiario.
b) El valor actual del valor de reversión del inmueble en el momento de terminar la concesión o el derecho de superficie.

Para ello determinaremos los siguientes valores:

8.1.1.- Valor de Mercado del Inmueble para la hipótesis de Edificio Terminado (VM)

El Valor de Mercado del inmueble, supuesto en régimen de plena propiedad, en la hipótesis de Edificio Terminado, lo determinaremos por el Método de Comparación aplicando el Valor Medio Ponderado adoptado.

VM = 310 Pl. aparcam. x 2.375.000 Pts = 736.250.000 Pts.

8.1.2.- Valor Total de los gastos pendientes (G)

En este apartado calcularemos el Valor Actual de todos los gastos necesarios para la construcción del aparcamiento y la urbanización de la Plaza.

Para determinar este valor utilizaremos costes unitarios medios basados en el Cuadro de Precios de Referencia para el año 1.999 del COAAT, incrementando dicha cantidad con un porcentaje de imprevistos, así como los Honorarios técnicos, Tasas e Impuestos municipales, etc.

Dado que se espera que las obras puedan comenzar en un corto plazo de tiempo y que la duración de las mismas no excederá de 18 meses, realizaremos los cálculos en pesetas constantes.

9.761,28 M2 Aparcamiento	37.375	364.827.840
3.253,76 M2 Urbaniz.	8.125	26.436.800
Total Ejecución Material		391.264.640
Imprevistos (5%)	19.563.232	
Total Ejecución Material		410.827.872
Gastos Generales (17%)	69.840.738	
Beneficio Industrial (6%)	24.649.672	
Total Margen Industrial		94.490.410
PRESUPUESTO DE CONTRATA		505.318.282
Honorarios Proyecto (3,64%)	14.954.135	
Honorarios Seguridad y Salud	2.629.298	
Honorarios Dirección (3,12%)	12.817.830	
Total Honorarios		30.401.263
Tasas e Impuestos (4%)		16.433.115
TOTAL COSTE DE LA CONSTRUCCION (Cc)		552.152.660

8.1.3.- Otros gastos

Por otra parte aunque, de acuerdo con la O.M. de 30 de noviembre de 1.994 la vida útil del inmueble es de 35 años y la concesión se lleva a cabo por un período de 75 años, adoptaremos esta ultima cifra, con lo que el Valor Residual del inmueble se habrá reducido al valor del suelo dentro de 75 años.

Sin embargo, el adjudicatario habrá de abonar los gastos necesarios para la conservación del inmueble durante el período de la concesión.

El importe de estos gastos será el Valor Actual Neto (V.A.N) de los costes necesarios, que estimamos en un 1% anual de los gastos totales obtenidos anteriormente.

Para calcular el V.A.N. adoptaremos los siguientes supuestos:

Períodos de pagos: Cada 5 años. (5% anual)

Incremento medio anual IPC (i): 2,5%

Tasa de Retorno (t): 10,70%

AÑO	GASTOS	$\frac{(1+i)^n}{(1+t)^n}$	IMPORTE TOTAL
5	27.607.633	0,6806	18.789.755
10	27.607.633	0,4632	12.787.856
15	27.607.633	0,3152	8.701.926
20	27.607.633	0,2145	5.921.837
25	27.607.633	0,1460	4.030.714
30	27.607.633	0,0994	2.744.199
35	27.607.633	0,0676	1.866.276
40	27.607.633	0,0460	1.269.951
45	27.607.633	0,0313	864.119
50	27.607.633	0,0213	588.043
55	27.607.633	0,0145	400.311
60	27.607.633	0,0099	273.316
65	27.607.633	0,0067	184.971
70	27.607.633	0,0046	126.995
75	27.607.633	0,0031	85.584
V.A.N. TOTAL GASTOS CONSERVACION			58.635.853

8.2.- Valor Actual de la concesión administrativa (VA)

VA = VM - (Cc + V.A.N);

VA = 736.250.000-(552.152.660+58.635.853)= 125.461.487 Pts

9.- VALOR DE TASACION

El Valor de Tasación, al día de hoy de la Concesión Administrativa del Aparcamiento Subterráneo a construir en la Plaza Reina Sofía, en Cádiz, supuesto el solar libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, asciende a CIENTO VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA Y UNA MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y SIETE PESETAS.

10.- OBSERVACIONES

El presente Informe se ha redactado de acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de noviembre de 1.994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras.

11.- ADVERTENCIAS

Las superficies adoptadas corresponden a las obtenidas por aplicación de las cotas contenidas en el Proyecto Básico aportado.
Para determinar el Valor Medio ponderado de las plazas de garaje se ha adoptado una superficie construida media.

KRATA, S.A. no se responsabiliza de las modificaciones que pudieran producirse en el Proyecto Reformado ni durante la ejecución de las obras, tanto en las superficies adoptadas en este Informe como en las calidades medias de los materiales y acabados de la construcción.

12.- FECHA Y FIRMA

Fecha: 7 de Enero de 2.000.

Fecha de la visita: 4 de Enero de 2.000.

Nombre de la persona que ha realizado la visita: Antonio Jiménez López-Colmenar.

El Tasador, KRATA, S.A.

Antonio Jiménez López-Colmenar
Colegiado n° 579 del COAAT de Sevilla.

ANEXO

FOTOGRAFIAS

KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACION

3F9119743

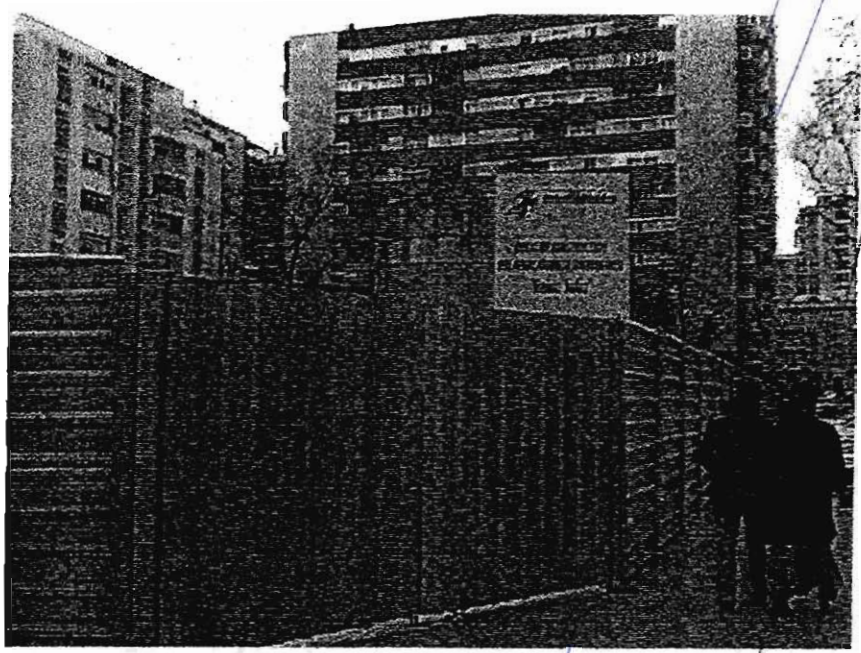


Imagen01

Imagen02

KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACION

3F911197402

Imagen03

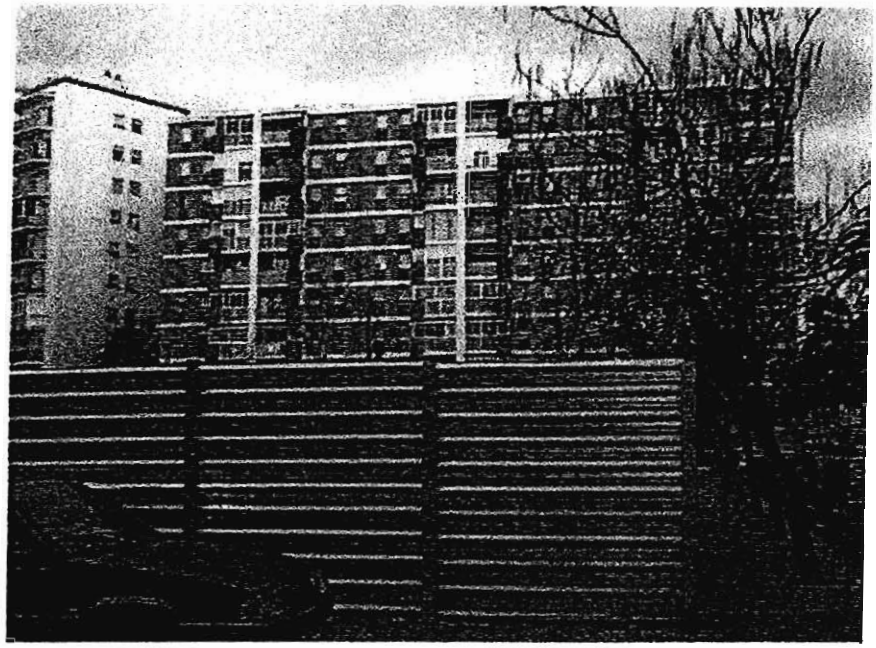


Imagen04

KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACION

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

3F9111997391

NOTARIA DE RAFAEL DE COZAR PARDO - CADIZ

Imagen05

Imagen06

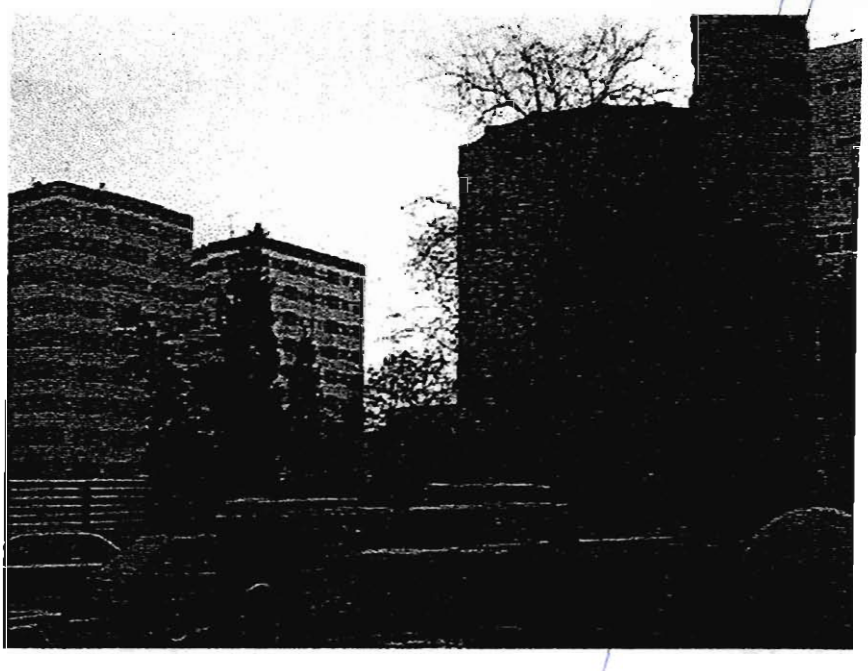


Imagen07

Imagen08

Imagen09

PLANOS

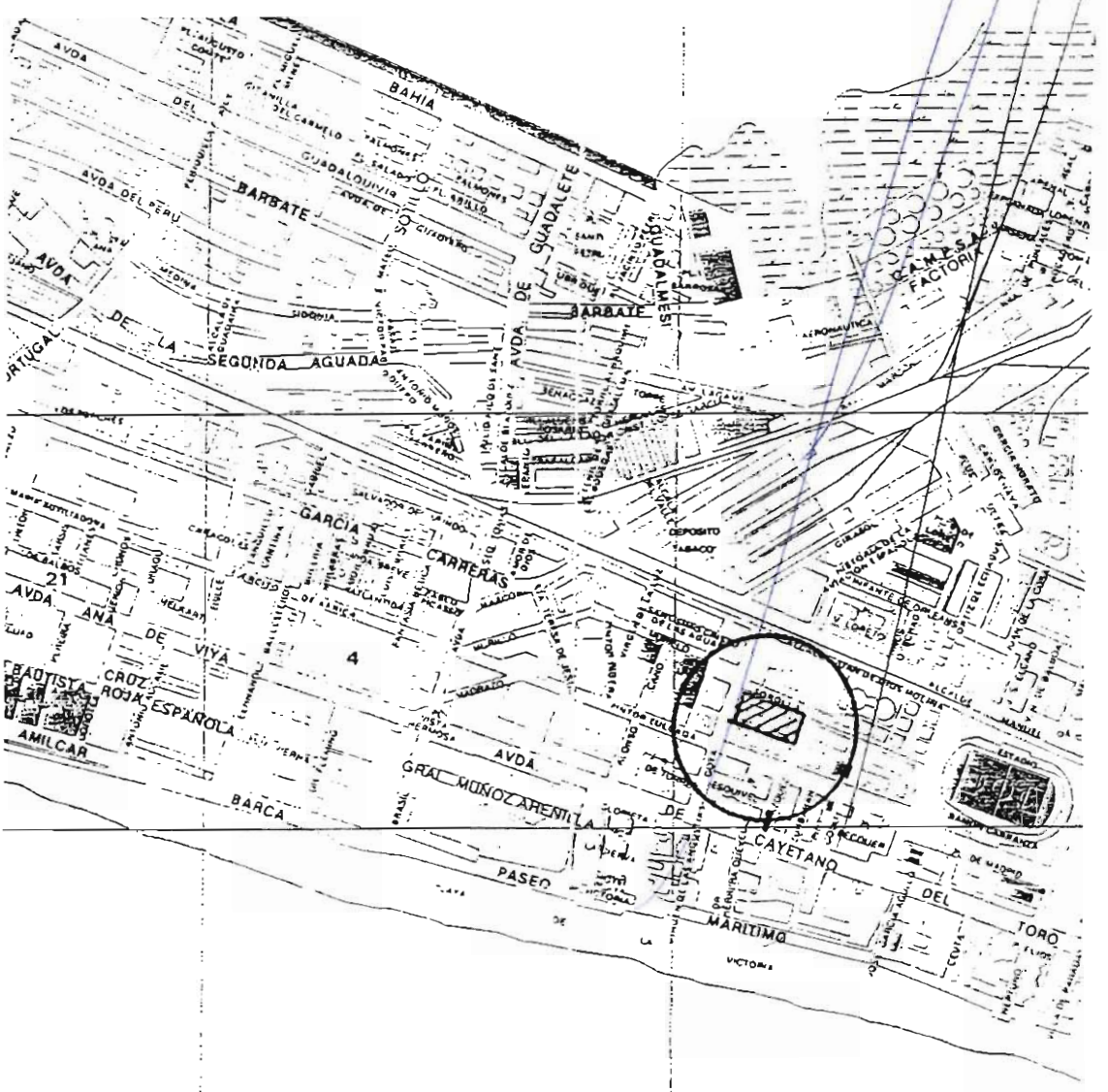
KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACION

25 PTAS
VEINTICINCO PESETAS

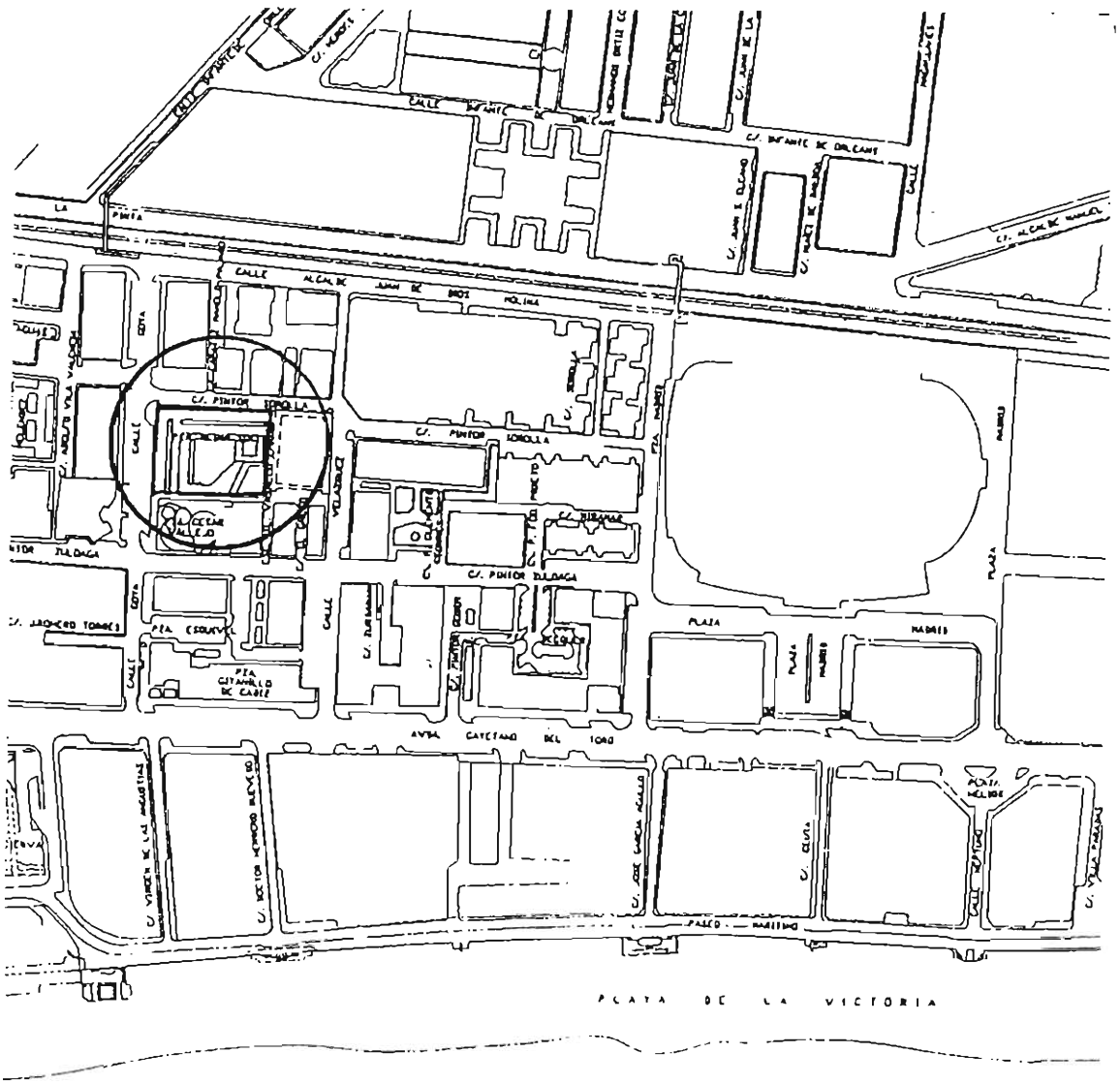
3F9119738

NOTARIA DE RAFAEL DE COZAR PARDO

PLANO DE SITUACION



PLANO DE SITUACION



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACION

3F 91119767

NOTARIA DE RAFAEL DE COZAR PARDO - CADIZ

DOCUMENTACION APORTADA

RAFAEL DE COZAR PARDO, Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, con residencia en Cádiz.

DOY FE: Que el presente documento compuesto de quince folios de papel timbrado, serie 3F. numeros 9119781, los trece anteriores y en el presente, concuerda fielmente con su original que he tenido a la vista.

Cádiz á 15 de marzo del año 2.000.-

NOTARIA DE RAFAEL DE COZAR PARDO - CADIZ -

RAFAEL DE COZAR PARDO, Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, con residencia en Cádiz.

DOY FE: Que el presente documento compuesto de quince folios de papel timbrado, concuerda fielmente con el que figura incorporado a la escritura matriz numero 969 de mi Protocolo de fecha 15 de Marzo del año en curso.

Cádiz a 15 de Marzo del 2.000.-

NOTARIA DE RAFAEL DE COZAR PARDO - CADIZ -

Registro Mercantil de Cádiz

GARCIA CARRERA, 2 DPLDO. - 11009 - CADIZ

Lepiani,Miguel 956211853

Recibo justificativo de la entrada de documentos para su despacho, con la provisión y bajo el número que a continuación se indica:

NºEntrada: 1/2000/2796,0 Fecha entrada: 30/03/2000

Imprescindible para retirar los documentos