



Aribau 143, 1º - 2º 08036 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 60
ed@edenginyeria.eu www.edenginyeria.eu

DOCUMENT: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLIGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA JOVENTUT, DE MÀLAGA, D'EXTREMADURA I DE LA RIERA DEL FONOLLAR

CLIENT: MATIGÓN S.A.

SITUACIÓ: SANT BOI DE LLOBREGAT

DATA: OCTUBRE 2012

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

1.1. OBJECTE DEL PROJECTE

1.2. ANTECEDENTS

1.3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

1.4. MARC NORMATIU

1.4.1. Marc urbanístic

1.4.2. Legislació aplicable

1.4.3. Règim jurídic de l'actuació

1.5. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I RESULTANTS I DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

1.5.1. Criteris de Valoració

1.5.2. Interessats

1.6. DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

1.6.1. Quadre resum de propietaris i drets sobre les finques

1.6.2. Descripció de les finques aportades

1.7. FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ

1.7.1. Criteris de valoració i adjudicació de finques resultants i de repartiment de càrregues

1.7.2. Valoració de finques resultants i adjudicació

1.7.3. Descripció de finques resultants i adjudicació

1.8. DESPESES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DE LES PERSONES PROPIETÀRIES

2. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

3. ANNEX I. CESSIÓ D'APROFITAMENT.

4. ANNEX II . DADES I CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT-MÈTODE RESIDUAL

5. PLÀNOLS

1. Situació i àmbit. Foto aèria

2. Topogràfic actual

3. Planejament a executar: Zonificació

4. Planejament a executar: Ordenació

5. Finques aportades

6. Finques resultants i adjudicació

7. Superposició finques aportades i finques resultants

8. Documentació fotogràfica

6. DADES CADASTRALS I REGISTRALS

7. CERTIFICAT BANKIA



ED Ingeniería

Aribau 143, 1º - 2º 08036 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 61
e d @ e d e n g i n e r i a . e u
http://www.edenginyeria.eu

PROJECTE: PROYECTE REPARCELACIÓ
PROMOTOR: MATIGÓN S.A.
SITUACIÓ: SANT BOI DE LLOBREGAT
DATA: OCTUBRE 2012

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLIGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I DE LA RIERA DEL FONOLLAR

1. MEMÒRIA

1.1. OBJECTE DEL PROJECTE

Donar compliment al deure de formulació d'un instrument que contempli i reguli l'execució del planejament urbanístic, i de forma especial, als efectes de fer efectiva la cessió de l'aprofitament urbanístic pertinent, la seva quantificació i distribució i determinar la forma de la seva satisfacció, en l'àmbit del Polígon II determinat i configurat en el Text Refós del Pla de Millora Urbana de les parcel·les compreses en l'illa situada entre els carrers de la Joventut, Málaga, Extremadura i Riera del Fonollar de la localitat de Sant Boi de Llobregat.

1.2. ANTECEDENTS

El Text Refós del Pla de Millora Urbana de les parcel·les compreses en l'illa situada entre els carrers de la Joventut, Málaga, Extremadura i Riera del Fonollar del sector industrial Fonollar-Nord d'aquesta localitat de Sant Boi de Llobregat va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona en data 15 de desembre de 2.011.

L'esmentat acord d'aprovació definitiva va ser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de data 13 de gener de 2.012 a efectes de la seva immediata executivitat.

L'article 20 de la Normativa del Text Refós, de conformitat amb que assenyala l'apartat 1.10 de la Memòria del Text Refós delimita quatre Polígons d'actuació per tal de fer efectiva la cessió del aprofitament que correspon a l'Administració municipal i en defineix un Pla d'etapes.

El Polígon II delimita l'àmbit que ara es objecte d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

En l'apartat 3 de la Memòria del Text Refós del Pla de Millora Urbana que s'executa, es determina un Pla d'etapes per la tramitació i execució dels instruments de gestió com el present, trobant-se comprés aquest Polígon en el primer període o etapa de quatre anys des de l'aprovació del esmentat Pla de Millora Urbana.

1.3. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

L'àmbit d'aquest Polígon està constituït per una sola parcel·la de 6.836,07 m² de superfície, totalment construïda i ocupada per diverses edificacions de tipus Industrial, que es troben jurídicament conformades en aquesta data per dos finques registral, ambdues propietat d'un sol propietari, la societat MATIGON S.A. com més endavant es detallarà.

Aquesta parcel·la està situada, conforme resulta del plàtol 2.04 que ara s'adjunta, en la zona o part Oest del sector, en la confluència dels carrers Riera del Fonollar i carrer de Joventut.

1.4. MARC NORMATIU

1.4.1. MARC URBANISTIC

Ve constituït d'una banda pel Pla Especial de Reforma Interior del sector Industrial Fonollar Nord" que va ser aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Barcelona en sessió del 22 de setembre de 1.993, i que va configurar, per aquest àmbit, dues Claus 22al per petita i mitjana empresa i el 22all per mitjana i gran empresa, aquest planejament resta pendent d'execució urbanística prevista, que és reparcel·lació econòmica.

El Pla de Millora Urbana de les parcel·les compreses en l'illa situada entre els carrers de la Joventut, Málaga, Extremadura i Riera del Fonollar, en execució parcial del qual s'elabora aquest Projecte de Reparcel·lació, es l'antecedent urbanístic i normatiu mes proper i constitueix de fet el seu marc urbanístic en efectuar i introduir les modificacions en els paràmetres de superfície de parcel·la, alineació i ocupació que figuren en la seva Memòria i incorporen al seu text normatiu.

Finalment, i amb les finalitat abans expressades, el Pla de Millora Urbana va configurar quatre Polígons d'actuació urbanística i en va determinar el corresponent pla d'etapes pel seu desenvolupament.

La totalitat de la superfície d'aquest Polígon està compresa en Zona quina qualificació es la de 22 all*, sent els seus paràmetres essencials urbanístics els següents, segons defineix la Normativa del Pla de Millora Urbana:

- Parcel·la mínima: 1.600,00 m2.
- Tipus d'edificació: entre mitgeres i segons alineació a vial.
- Ocupació: 90%.
- Edificabilitat: 2 m2 sostre / m2 de sol.
- Alçada màxima edificació: 16 m (PB + 3P)
- Façana mínima de parcel·la: 16 m.
- Profunditat mínima de parcel·la: 30 m.
- Usos: industrials, comercials, oficines, Religiós i cultural, Recreatiu i Esportiu, amb les limitacions definides a l'article 12 de la Normativa de PMU"

1.4.2. LEGISLACIÓ APLICABLE

La legislació aplicable per la present reparcel·lació és la següent:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

El Projecte de Reparcel·lació es formula d'acord amb les determinacions del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost del 2.010 pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb les modificacions introduïdes en aquell per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de forma especial respecte a les determinacions relatives a actuacions de dotació urbanística i deures de cessió d'aprofitament que es contenen en el seu article 43 i Disposició Addicional Segona.

La tramitació del Projecte s'ha de dur a terme de conformitat amb el que regula el Capítol II del Títol V del Decret 305/2006 de 18 de Juliol de 2.006.

Correspon l'iniciativa per la formulació d'aquesta actuació al propietari únic del sol corresponent a l'àmbit d'aquesta actuació en virtut del que disposa l'article 116 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010.

Les valoracions a efectes de determinar el deure de cessió d'aprofitament estan realitzades de conformitat amb el que es determina en el "Real el Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo", i en "Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo."

1.4.3. RÈGIM JURÍDIC DE L'ACTUACIÓ

De conformitat amb el que disposa l'article 20 de la Normativa del Text Refós del Pla de Millora Urbana de les parcel·les compreses en l'illa situada entre els carrers de la Joventut, Málaga, Extremadura i Riera del Fonollar, aquesta actuació de gestió urbanística s'ha de dur a terme mitjançant el sistema de reparcel·lació per compensació bàsica que regulen, respecte a la pròpia reparcel·lació, el seu contingut i determinacions, finques aportades i resultants, eficàcia i efectes els articles 124 a 129 de la Llei d'urbanisme i 130 a 169 del Decret 305/2006, i per lo que fa al sistema de compensació bàsica, els articles 130 a 134 de la Llei d'urbanisme i 170 i següents del esmentat text reglamentari.

Atesa la configuració com a propietari únic de l'unitat d'actuació, el règim jurídic a aplicar serà el de reparcel·lació voluntària, amb propietari únic, en la forma de tramitació establerta en els articles 164 i 167 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Finalment, i per lo que fa a les cessions no hi ha establerta en el Pla de Millora Urbana cap tipus de cessió llevat de la corresponent a la del increment d'aprofitament urbanístic, de conformitat

amb el que disposa l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010 i la Disposició Addicional segona del mateix, modificats pels articles 9 i 82, respectivament, de la Llei 3/2012.

1.5. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I RESULTANTS I DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

1.5.1. CRITERIS DE VALORACIÓ

No es necessari establir cap d'aquests criteris donada la consolidació de l'edificació en les finques aportades, i que, mes enllà de determinar i quantificar l'eventual increment d'aprofitament quina cessió correspongui no s'ha de produir cap tipus de distribució de beneficis i càrregues, al no haver-hi ni existeixen drets de tercers a indemnitzar, i que les eventuals despeses de planejament i per suposat que el deure de cessió del aprofitament urbanístic recau de forma exclusiva sobre l'únic propietari existent, la societat MATIGON S.A.

Solament es obligatòria la cessió del deu (10%) del increment d'aprofitament, segons els criteris que seguidament s'exposen, i quina determinació, quantificació i forma de fer-se efectiu dintre del termini màxim dels tres mesos següents a la fermesa de l'aprovació del present projecte de Reparcel·lació, i sempre com a condició prèvia a l'atorgament de qualsevol llicència, sent preferent el seu pagament al de la resta de les eventuals càrregues urbanístiques de conformitat amb el que determina l'article 142.3 del decret 305/2006.

Respecte als esmentats criteris que determinen l'eventual cessió d'aprofitament urbanístic, cal establir que deriven de les següents disposicions legals:

a) Disposició transitòria segona del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

b).- L'apartat 4 de la Disposició Addicional Segona del D.L. 1/2010, en la que es determina l'existència d'aquesta obligació de cessió en el supòsit d'actuacions de transformació urbanística de dotacions aïllades o puntuals sobre terrenys que originàriament tinguessin la consideració de sol urbà consolidat – como succeeix en aquest cas – i que sense comportar una reordenació general del sector, doni lloc entre d'altres, a una transformació d'usos com, també succeeix en aquest cas.

c).- L'article 43.1.b) modificat per l'article 9 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, en el que es determina que, en el supòsit d'actuació urbanística de dotació contemplada en l'esmentada D.A. Segona de Llei, hi haurà deure de cessió del 10% del increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte al aprofitament urbanístic abans atribuït als terrenys inclosos en l'àmbit de la dotació.

d) L'Article 43.3 modificat per l'article 9 de la Llei 3/2012

e).- Es tracta per tant d'un criteri d'eventuals diferencies d'aprofitament entre el que atribueix l'actuació de dotació, en aquest cas una potencial ampliació dels usos, respecte al vigent amb anterioritat. La disminució de la parcel·la mínima, i altres paràmetres comporta un increment en l'aprofitament que es valora degudament a **I'ANNEX I**.

1.5.2. INTERESSATS

De conformitat amb el disposat a l'article 145 del decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme, a continuació s'enumeren les entitats que tenen consideració de interessats en aquest expedient:

- a) **BANKIA S.A.**, agència número 9918, amb domicili a Plaça de Catalunya núm. 1 de Sant Boi de Llobregat, com a titular de la càrrega hipotecària descrita a l'apartat 1.6.2. A.
- b) **BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A.** Avda Gran Vía de Hortaleza nº3, 28033 Madrid com a titular del predi dominant de la servitud descrita a l'apartat 1.6.2. B.

1.6. DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES AL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

1.6.1. PROPIETARIS

La societat MATIGON S.A. , amb domicili social a Sant Boi de Llobregat, carrer Riera del Fonollar número 9, C.I.F. A58627886.

1.6.2. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Es tracta d'una sola finca cadastral i de configuració i llindes, si bé està constituïda fins a la data per dos finques registral, per raó de la seva adquisició com a tals, i són les següents:

A.- URBANA; tierra conocida por "Viña Sales" y "Candelaria" término de Sant Boi de Llobregat, dentro de la cual hay una nave industrial que ocupa cincuenta y dos metros de fondo por veinte de fachada, lo que hace un total de mil cuarenta metros, otra nave industrial de una sola planta, prolongación por el lado Norte de la anterior, que ocupa quinientos noventa metros cuadrados de superficie cubierta; y otra nave industrial contigua a esta, por el lado Oeste, que ocupa tres mil ciento dieciséis metros cuatro decímetros cuadrados y es de una sola planta como la anterior que ya había construida, habiéndose edificado además, en el extremo Noroeste una casilla de planta baja y piso alto que ocupa una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados y está destinada exclusivamente a estación transformadora, teniendo en la planta baja el cuadro de mandos eléctrico de la fábrica y el transformador en la planta alta. El conjunto está dentro del perímetro del terreno, quedando el resto del terreno, o sea ciento setenta y cinco metros cuarenta y un decímetros cuadrados para construcción de oficinas y dependencias de la fábrica, cuya obra ya está iniciada, con los cimientos colocados y en vías de elevación, y ciento veintidós metros cuadrados a patio y desahogo de la fábrica; todo lo cual hace una superficie de cinco mil ciento noventa y dos metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados, que es la del terreno. Linda, Norte con calle industrial ya construida; al Este resto de finca propiedad de Dña María Germés Parellada; Sur, también dicho resto que queda de Dña. María Germés y Oeste, con la Riera del Fonollar.

La finca descrita està inclosa en la seva totalitat en el polígon d'actuació i de l'amidament topogràfic efectuat amb motiu del present expedient resulta que la superficie real de la finca és de 5.262,28 m² i se sol·licita la inscripció de l'excés de cabuda de 69,83 m²

Título: Le pertenece por título de compraventa, mediante escritura otorgada en Barcelona, el día diecisiete de Julio de mil novecientos ochenta y nueve ante el Notario Don Jesús Led Capaz.

Inscrita: En el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat al Tomo 1391, Libro 802, Folio 103, finca número 6.279, inscripción 7^a.

Referencia catastral 9563112DF1796A0001BG.

Cargas: Libre de arrendatarios y ocupantes, así como de cargas y gravámenes, a excepción de afecciones fiscales, salvo las siguientes:

1) Nota de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, de no haberse hecho constar la referencia catastral aportada, a que se refiere el punto 4º del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por no coincidir la situación de la finca reflejada en los documentos, con la que resulta tener según el Registro. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 8^a.

2) HIPOTECA, constituida sobre la finca de que se trata, por su actual titular, a favor de "CAJA DE AHORROS DE GALICIA", en garantía de un préstamo, confesado recibido, de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESETAS, equivalentes a seiscientos sesenta y un mil ciento trece euros y treinta y un céntimos, del capital, del pago de los intereses ordinarios, a razón del tipo determinado en las cláusulas tercera y tercera bis, sujeto a las variaciones previstas en las mismas, sin exceder el máximo del doce por ciento anual que ha sido fijado exclusivamente a efectos de determinación de la responsabilidad hipotecaria, ni exceder del importe de los correspondientes a dos anualidades, y del pago de los intereses de demora, a razón del tipo previsto en la cláusula sexta, en relación con las cláusulas tercera y tercera bis, sujeto a las variaciones previstas en las mismas, sin exceder el máximo del dieciséis por ciento anual que le ha sido fijado exclusivamente a efectos de determinación de la responsabilidad hipotecaria, ni computados conjuntamente con los intereses ordinarios garantizados hipotecariamente, de los correspondientes a cinco anualidades de estos últimos; por costas y gastos, hasta un importe máximo igual al diez por ciento del capital del préstamo. Dentro del límite máximo para costas y gastos, se entenderán comprendidos, además de los gastos judiciales, los extrajudiciales que, anticipados por la Caja por cuenta de la parte prestataria o hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía, como los anticipos o pagos a cuenta por primas de seguro de la finca hipoteca, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca. El plazo de duración del préstamo es de ciento ochenta meses computados a partir del día uno de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho. Tasada a efectos de subasta en la cantidad de ciento ochenta y siete millones de pesetas, equivalentes a un millón ciento veintitrés mil ochocientos noventa y dos euros con sesenta y cuatro céntimos. Para la práctica de los requerimientos de las notificaciones', el deudor fija como domicilio el de la finca hipotecada. Así resulta de la inscripción 8a de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, motivada por una escritura otorgada en Barcelona el día uno de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho ante el Notario don Diego de Dueñas Álvarez, número 4210 de protocolo, junto con un acta de rectificación

otorgada ante el citado Notario, el siete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, número 2.264 de protocolo.

Al margen de dicha inscripción 8^a se halla extendida una nota marginal del siguiente tenor literal: La entidad "Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja" se SUBROGA en el lugar jurídico de la antigua entidad acreedora del préstamo hipotecario de la adjunta inscripción 8^a, según la 9^a que sigue. Sant Boi, a 5 de Marzo de 2.002.

3) Nota de fecha cinco de Marzo de dos mil dos, de no haberse hecho constar la referencia catastral aportada, a que se refiere el punto 4º del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por no coincidir la situación de la finca reflejada en los documentos, con la que resulta tener según el Registro. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 9^a

4) Según resulta de la inscripción 9^a de dicha finca, de fecha cinco de Marzo de dos mil dos, motivada por una escritura otorgada en esta Villa, el veinte de Diciembre de dos mil uno, ante el Notario don Luis Antonio Boada Dotor, número 946 de protocolo, la "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON y ALICANTE, BANCAJA" se ha SUBROGADO en la posición jurídica de la antigua entidad acreedora de la hipoteca relacionada en el anterior apartado de cargas bajo el número 2)

L'adreça a la que correspon efectuar la pertinent notificació d'aquest expedient es la següent: Agència número 9918 de BANKIA S.A., Plaça de Catalunya número 1 de Sant Boi de Llobregat.

B.- URBANA.- Porción de terreno procedente de la mayor finca conocida por "Viña Sales y "Candelera" en Riera Fonollar, sin número, hoy número 11, sito en término de Sant Boi de Llobregat, de superficie mil quinientos treinta y nueve metros y noventa decímetros cuadrados, iguales a 40.758,56 palmos, dentro de la cual existe una nave industrial cubierta de uralita, siendo su superficie edificada de 1.467 m², destinándose el resto de la superficie a patio posterior. Linda al Norte en línea de 82,35 metros con finca de CONSTRUCCIONES Y APPLICACIONES DE LA MADERA S.A., al Sur en línea de 73,35 metros con Miguel y Pedro Fortuny Giménez, al Oeste parte con la Riera del Fonollar, en línea de 20 metros y al Este, con mayor finca de procedencia.

La finca descrita està inclosa en la seva totalitat en el polígon d'actuació i de l'amidament topogràfic efectuat amb motiu del present expedient resulta que la superficie real de la finca és de 1.573,79 m² i se sol·licita la inscripció de l'excés de cabuda de 33,89 m²

Título: Compraventa es escritura de fecha 17 de Julio de 1.989.

INSCRIPCION: Inscrita en el Tomo 978, Libro 433, folio 73, finca 6.377 del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat.

Referencia catastral: 9563112DF1796A0001BG.

Cargas: Libre de cargas, arrendatario y ocupantes, salvo afecciones fiscales y de las siguientes:

1) SERVIDUMBRE constituida por la compañía "Construcciones y Aplicaciones de la Madera, Sociedad Anónima", en los términos siguientes: reconoce y consiente el apoyo y carga, servidumbre, que sobre los cimientos de la nave industrial, predio sirviente que es la finca de este número, han realizado don Pedro y don Miguel Fortuny Giménez y don José Pérez Vilar, titulares registrales de la finca 6.277, al folio 154 del tomo 304, libro 135 de San Boi de Llobregat, al levantar el edificio industrial, predio dominante. Los expresados apoyo y carga devenidos servidumbre nacida de la escritura que registro, se materializó al construir el edificio industrial descrito en la inscripción 2^a de dicha finca 6.277, es decir, levantando pared, la del línge izquierdo entrando, del propio inmueble, sobre diecisiete bases de cimentación doble existentes entre el predio sirviente, finca de este número, separadas entre sí paradas siguientes metros lineales: cuatro metros treinta y cinco centímetros el primero, diez más de cuatro metros treinta centímetros, otro de cuatro metros treinta y cinco centímetros, cuatro más de cuatro metros treinta centímetros y un último de cuatro metros. Estos puntos de cimentación doble vienen grafiados en un plano protocolizado con la escritura que registro. Don Pedro y don Miguel Fortuny Giménez y don José Pérez Vilar, manifiestan que al levantar la pared en su predio, finca 6.277, sobre las bases de cimentación del predio 6.377, lo hicieron adosándola a la ya existente en este último predio. Por tanto, y así lo declaran ambas partes, ni una ni otra pared tienen la consideración de medianeras. Así resulta de su inscripción 4^a de fecha seis de Febrero de mil novecientos ochenta, motivada por una escritura otorgada en Barcelona el siete de Mayo de mil novecientos setenta y seis, ante el Notario don Trinidad Ortega.

2) Al margen de la inscripción 6^a, consta nota de fecha veintidós de Marzo de dos mil, de no haber sido aportados los documentos a que se refiere el punto cuarto del artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a los efectos de la constancia de la referencia catastral.

Se adjunta Certificaciones Registrales actuales de ambas fincas, y Certificación descriptiva y gráfica.

Actualment, el titular de la finca registral 6.277, predi dominant, es BANCO ESPAÑOL DE CREDITO S.A. amb domicili social a 28033 Madrid, Avda. Gran Via de Hortaleza nº 3 (S'adjunta certificació cadastral nota registral que serà substituïda per la corresponent Certificació un cop obtinguda aquesta)

1.7. FINQUES RESULTANTS Y ADJUDICACIÓ

En virtut d'aquest Projecte de Reparcel·lació, atès que les dos finques registral actualment existents, ambdues propietat de MATIGON S.A., en realitat conformen una sola finca que es troba edificada de forma continua en la seva totalitat, i al objecte de conformar una finca resultant que compleixi ja des d'ara el paràmetre de parcel·la mínima estableta en la nova normativa d'aquest Polígon, procedeix la formació per agrupació, d'una sola finca resultant, amb la següent descripció:

URBANA.- Parcela sita en el término municipal de Sant Boi de Llobregat, paraje conocido como "Viña Sales" y "Candelaria" con frente a las calles Riera Fonollar Número 9 i 11 y calle Joventud

Número 35, 37 i 39 que tiene una superficie según reciente medición topográfica de seis mil ochocientos treinta y seis metros y siete decímetros cuadrados (6.836,07m²) , dentro de la cual hay una nave industrial que ocupa cincuenta y dos metros de fondo por veinte de fachada, lo que hace un total de mil cuarenta metros, otra nave industrial de una sola planta, prolongación por el lado Norte de la anterior, que ocupa quinientos noventa metros cuadrados de superficie cubierta; y otra nave industrial contigua a esta, por el lado Oeste, que ocupa tres mil ciento diecisésis metros cuatro decímetros cuadrados y es de una sola planta como la anterior que ya había construida, habiéndose edificado además, en el extremo Noroeste una casilla de planta baja y piso alto que ocupa una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados y está destinada exclusivamente a estación transformadora, teniendo en la planta baja el cuadro de mandos eléctrico de la fábrica y el transformador en la planta alta. Existe igualmente en su interior una nave industrial cubierta de uralita, siendo su superficie edificada de 1.467 m², destinándose el resto de la superficie en parte a patio posterior. Linda al Norte en línea de 60,61 metros con el número 33 de la Calle Joventud, al oeste en línea de 79,92 metros con el numero 13 de Riera Fonollar, al sur con la Riera del Fonollar y al Este, con Calle Joventud

TITOL.- Adjudicació, en virtut d'aquest Projecte de Reparcel·lació, en quan a un 76,98% de la finca aportada A i un 23,02% de la finca aportada B, per subrogació real, en la seva totalitat a MATIGON S.A.

Les referències cadastrals d'origen son 9563112DF1796A0001BG i 9563112DF1796A0001BG.

CÀRREGUES:

- Afecta al pagament substitutori de la cessió d'aprofitament urbanístic pel l'equivalent del seu valor econòmic fixat en 81.823,61 euros.
- Quant a un 76,98% com a procedent de la Finca Aportada A:
1) Nota de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, de no haberse hecho constar la referencia catastral aportada, a que se refiere el punto 4º del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por no coincidir la situación de la finca reflejada en los documentos, con la que resulta tener según el Registro. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 8ª.
- 2) HIPOTECA, constituida sobre la finca de que se trata, por su actual titular, a favor de "CAJA DE AHORROS DE GALICIA", en garantía de un préstamo, confesado recibido, de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESETAS, equivalentes a seiscientos sesenta y un mil ciento trece euros y treinta y un céntimos, del capital, del pago de los intereses ordinarios, a razón del tipo determinado en las cláusulas tercera y tercera bis, sujeto a las variaciones previstas en las mismas, sin exceder el máximo del doce por ciento anual que ha sido fijado exclusivamente a efectos de determinación de la responsabilidad hipotecaria, ni exceder del importe de los correspondientes a dos anualidades, y del pago de los intereses de demora, a razón del tipo previsto en la cláusula sexta, en relación con las cláusulas tercera y tercera bis, sujeto a las variaciones previstas en las mismas, sin exceder el máximo del diecisésis por ciento anual que le ha sido fijado exclusivamente a efectos de determinación de la responsabilidad hipotecaria, ni computados conjuntamente con los intereses ordinarios garantizados hipotecariamente, de los

correspondientes a cinco anualidades de estos últimos; por costas y gastos, hasta un importe máximo igual al diez por ciento del capital del préstamo. Dentro del límite máximo para costas y gastos, se entenderán comprendidos, además de los gastos judiciales, los extrajudiciales que, anticipados por la Caja por cuenta de la parte prestataria o hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía, como los anticipos o pagos a cuenta por primas de seguro de la finca hipoteca, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca. El plazo de duración del préstamo es de ciento ochenta meses computados a partir del día uno de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho. Tasada a efectos de subasta en la cantidad de ciento ochenta y siete millones de pesetas, equivalentes a un millón ciento veintitrés mil ochocientos noventa y dos euros con sesenta y cuatro céntimos. Para la práctica de los requerimientos de las notificaciones¹, el deudor fija como domicilio el de la finca hipotecada. Así resulta de la inscripción 8a de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, motivada por una escritura otorgada en Barcelona el día uno de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho ante el Notario don Diego de Dueñas Álvarez, número 4210 de protocolo, junto con un acta de rectificación otorgada ante el citado Notario, el siete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, número 2.264 de protocolo.

Al margen de dicha inscripción 8^a se halla extendida una nota marginal del siguiente tenor literal: La entidad "Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja" se SUBROGA en el lugar jurídico de la antigua entidad acreedora del préstamo hipotecario de la adjunta inscripción 8^a, según la 9^a que sigue. Sant Boi, a 5 de Marzo de 2.002.

3) Nota de fecha cinco de Marzo de dos mil dos, de no haberse hecho constar la referencia catastral aportada, a que se refiere el punto 4º del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por no coincidir la situación de la finca reflejada en los documentos, con la que resulta tener según el Registro. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 9^a

4) Según resulta de la inscripción 9^a de dicha finca, de fecha cinco de Marzo de dos mil dos, motivada por una escritura otorgada en esta Villa, el veinte de Diciembre de dos mil uno, ante el Notario don Luis Antonio Boada Dotor, número 946 de protocolo, la "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON y ALICANTE, BANCAJA" se ha SUBROGADO en la posición jurídica de la antigua entidad acreedora de la hipoteca relacionada en el anterior apartado de cargas bajo el número 2)

- Quant a un 23,02% com a procedent de la finca aportada B:

1) SERVIDUMBRE constituida por la compañía "Construcciones y Aplicaciones de la Madera, Sociedad Anónima", en los términos siguientes: reconoce y consiente el apoyo y carga, servidumbre, que sobre los cimientos de la nave industrial, predio sirviente que es la finca de este número, han realizado don Pedro y don Miguel Fortuny Giménez y don José Pérez Vilar, titulares registrales de la finca 6.277, al folio 154 del tomo 304, libro 135 de San Boi de Llobregat, al levantar el edificio industrial, predio dominante. Los expresados apoyo y carga devenidos servidumbre nacida de la escritura que registro, se materializó al construir el edificio industrial

descrito en la inscripción 2^a de dicha finca 6.277, es decir, levantando pared, la del linde izquierda entrando, del propio inmueble, sobre diecisiete bases de cimentación doble existentes entre el predio sirviente, finca de este número, separadas entre sí parlas siguientes metros lineales: cuatro metros treinta y cinco centímetros el primero, diez más de cuatro metros treinta centímetros, otro de cuatro metros treinta y cinco centímetros, cuatro más de cuatro metros treinta centímetros y un último de cuatro metros. Estos puntos de cimentación doble vienen grafiados en un plano protocolizado con la escritura que registro. Don Pedro y don Miguel Fortuny Giménez y don José Pérez Vilar, manifiestan que al levantar la pared en su predio, finca 6.277, sobre las bases de cimentación del predio 6.377, lo hicieron adosándola a la ya existente en este último predio. Por tanto, y así lo declaran ambas partes, ni una ni otra pared tienen la consideración de medianeras. Así resulta de su inscripción 4^a de fecha seis de Febrero de mil novecientos ochenta, motivada por una escritura otorgada en Barcelona el siete de Mayo de mil novecientos setenta y seis, ante el Notario don Trinidad Ortega.

2) Al margen de la inscripción 6^a, consta nota de fecha veintidós de Marzo de dos mil, de no haber sido aportados los documentos a que se refiere el punto cuarto del artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a los efectos de la constancia de la referencia catastral.

1.8. DESPESES D'URBANITZACIÓ A CÀRREC DE LES PERSONES PROPIETÀRIES.

No hi han obres d'urbanització a executar, ni indemnitzacions i per una altra banda la cessió d'aprofitament a l'administració actuant és lliure de càrregues, sent tota la resta de despeses derivades de la redacció de projectes, de la formalització i inscripció als registres públics, i altres imprevistes que poguessin aparèixer a càrrec exclusivament del propietari de les parcel·les aportades i adjudicades.

Igualment va a càrrec exclusivament d'aquest l'import del pagament substitutori de la cessió d'aprofitament urbanístic pel equivalent del seu valor econòmic.

2.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

No és necessària l'afecció de les finques resultants, adjudicades al únic propietari la societat MATIGON S.A., al eventual saldo del compte de liquidació donat que no existeixen obres d'urbanització a executar i que la resta de despeses son assumides en la seva totalitat per l'única propietària, d'acord amb el disposa l'article 157 del Reglament de Llei d'urbanisme i l'article 19.3. del Reial decret 1.93/1997 de 4 de Juliol pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat i d'actes de naturalesa urbanística.

3.- ANNEX I – CESSIÓ D'APROFITAMENT.

1.- Identificació de les Finques sotmeses a l'eventual cessió d'aprofitament:

Les finques registral 6.279 y 6.377 ja descrites i identificades en aquesta Memòria, i per subrogació real i en correspondència a les anteriors, la finca resultant adjudicada.

2.- Cessió d'aprofitament.

2.1. Cal tenir en compte en primer lloc, respecte a la legislació aplicable a aquest extrem, el que disposa la Disposició transitòria sisena del Decret Legislatiu 1/2010 que determina:

“ Disposició transitòria Sisena. Figures del planejament derivat i instruments de gestió.

“1.- En tots els aspectes que no siguin objecte de regulació transitòria específica, les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen, pel que fa als aspectes formals i substantius, per la normativa aplicable en la data de la seva aprovació inicial. Les figures de planejament derivat i els instruments de gestió aprovats inicialment després de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009 es regeixen per les determinacions formals i substantives que estableix aquesta Llei.”

De conformitat amb el que determinen els articles 43 de la Llei d'urbanisme en la redacció que li va donar l'article 9 de la Llei 3/2012, i la Disposició Addicional Segona de Llei que determina i regula les anomenades actuacions de transformació i dotació urbanística, estem en presència de l'obligació de cedir el 10% del increment del aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte al aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, atès que es tracta d'una simple ampliació d'usos, i una disminució de la parcel·la mínima.

2.2. La Disposició Transitòria segona del Decret Legislatiu 1/2010, estableix:

“Segona

Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl que estableix aquesta Llei és aplicable des del moment de la seva entrada en vigor, atenent, pel que fa al sòl urbà, les regles següents:

a) El sòl urbà inclòs, en virtut del planejament aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, en polígons o unitats d'actuació i en sectors de desenvolupament mitjançant un pla especial de reforma interior o altres tipus de planejament derivat té la condició de sòl urbà no consolidat, i també la té el sòl urbà que, amb la finalitat de poder ésser edificat, ha de cedir terrenys per a carrers o vies en els termes que estableix l'article 44.2. És sòl urbà consolidat tot el sòl en el qual concorren les condicions establertes per l'article 30.

b) En el cas de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, és aplicable el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43, en els polígons o unitats d'actuació urbanística i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

c) En les modificacions de planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta Llei, relatives a polígons d'actuació urbanística o sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, si tenen alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, és aplicable el deure de cessió de sòl amb aprofitament segons resulta de l'article 43 i de la disposició transitòria setena.2."

I la Disposició Addicional Segona del Decret Legislatiu 1/2010, estableix en els seu apartats 3. I 4.

"Disposició Addicional segona. Actuacions de transformació urbanística de dotació.

3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.

4. Quan les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3 estableixen sostre residencial de nova implantació, estan subjectes a les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública que regula l'article 57.3 i la disposició addicional cinquena. Les persones propietàries han de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat, o el percentatge superior que el planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%. El compliment dels deures de les persones propietàries es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixi per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet de concórrer les circumstàncies indicades per l'article 43.3 i per l'article 100.4.c, respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i també el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir pel seu equivalent dinerari, ha de calcular el valor total de les càrregues imputables a l'actuació i les persones propietàries poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat o densitat o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència."

I finalment, el propi article 43 de la Llei d'urbanisme, en els seus apartats 1.b) i 3. en la redacció que li va donar la Llei 3/2012, estableix:

"b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

"3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl."

Per tant, la cessió d'aprofitament que correspon a aquest cas serà del 10% de l'increment de l'aprofitament que comporti la modificació del planejament introduïda per l'actuació dotacional, respecte a l'aprofitament atribuït per el planejament anterior.

3.- Planejament vigent:

El Pla de Millora Urbana de les parcel·les incloses a l'illa situada entre els carrers de la Joventut, de Málaga, d'Extremadura i de la Riera de Fonollar del sector industrial Fonollar Bord aprovat definitivament el 15/12/2011 i publicat al DOGC de data 13/01/2012, va delimitar un Polígon II, que en el moment d'aquest Projecte es troba subjecte a cessió d'aprofitament determinada en els preceptes que s'acaben de reproduir.

Segons el topogràfic edificabilitat de la parcel·la única d'aquest Polígon II composada per los finques registral descriptes, seria de 6.836,07 m² x 2m² de sostre /m² de sol, donen un total de 13.672,14m² de sostre.

4.- Valoració: context legal.

4.1. – Resulta d'aplicació en aquest cas seguir les determinaciones del "Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo" que en el seu article 21.1.a) estableix:

Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a. La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

4.2. Aprofitament atribuït en el planejament anterior.

En aquest context, un cop determinada la situació bàsica del sòl “urbanizado” per a la finca urbana objecte del present informe segons el que estableix l’article 12.3 del esmentat RDL, per valorar l’aprofitament atribuït en el planejament anterior. seguirem les directrius de la valoració expressades clarament en els articles 12 de la Llei del Sol i 27 i 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, que determinen:

“Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

- 1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*
- 2. Está en la situación de suelo rural:*

a. *En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

b. *El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

3. *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.*

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural”

"Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

- 1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el Artículo 22 de este Reglamento.*
- 2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del Artículo 22 de este Reglamento.*

L'article 22 es transcriu en l'apartat 5 – Valoració: Càlcul.

4.3.- Aprofitament del nou planejament.

Resulta d'aplicació el que disposa l'article 27 del Reglament de Valoracions de la Llei del sol – estatal – en relació al 22 del mateix cos legal ja esmentats.

Conseqüentment, hem de conoure l'aplicació de nou del esmentat article 22 del Reglament de Valoracions.

5. Valoració: Càlcul

5.1. Aprofitament atribuït pel planejament anterior.

Segons determina el planejament anterior, les dades mes importants del mateix son:

Clau 22 all que comportava diversos paràmetres, essencialment, pel que fa al càlcul d'aquesta cessió, configurava un ús essencialment industrial i usos complementaris d'aparcament de vehicles, magatzems, estacions de servei, oficines vinculades a les instal·lacions industrials i usos recreatius, així com usos comercials limitats per la legislació sectorial i urbanística, amb una parcel·la mínima de 2.500 m², 1 establiment per parcel·la, una ocupació en planta del 70% i amb tipologia de mitjana i gran indústria.

Es d'aplicació el sistema i criteris que conté l'article 22 del Reglament de Valoracions que determina:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el Artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del Artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

En el nostre cas considerarem únicament l'ús existent a la parcel·la – industrial – i aplicarem un coeficient K de 1,3, donada l'escassa dinàmica actual del mercat en aquest tipus d'usos, resultant la següent fórmula:

$$VS: E \cdot (Vv / 1,3) - Vc.$$

Respecte al valor en venda en el mercat immobiliari d'aquest tipus de construccions industrials, prendrem les dades d'una multiplicitat de portals immobiliaris – tals com idealista.com;

habitaclia.com, fincamps.es, interempresas.net, poligons.com, fincasllobregat.es, granland.com) i les derivades de les informacions d'operacions proposades en l'entorn del sector.

Vv: 964,60 euros/m2 / 1,3 (coeficient deflector)= 741,99 euros/m2.

Per calcular el valor de construcció (Vc) utilitzarem el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'arquitectes de Catalunya per calcular el PEM – pressupost d'execució material .

A partir del mòdul bàsic de 490,00 euros/m2, aplicarem diferents coeficients correctors de situació geogràfica a AMB (1,00) tipologia (1,00) qualitat (1,00), d'ús industrial (0,70).

Això ens dona un mòdul de 343,00 euros/m2 als que haurem d'afegir diverses partides de despeses que caldrà afegir, tals com:

• Despeses generals del contractista :	13,00%
• Benefici industrial del contractista:	6,00%
• Despeses de control de qualitat	1,00%
• Despeses de control de seguretat i salut	2,00%
• Escomeses	1,50%
• Honoraris de projecte, direcció etc.	13,00%
• Impostos i Taxes per llicències	5,50%
• Inspecions tècniques externes	2,00%
• Aranzels i impostos no recuperables	4,00%
• Assegurances RC, desenyal etc..	4,00%
• Despeses generals i gestió d'obra	3,00%
• TOTAL	55,00%

Per tant el valor de construcció (Cvc) el deixarem fixat en 343,00 x 1,55 = 531,65 euros/m2.

Un altre mètode que podem utilitzar per realitzar els calculs de per a la valoració és mitjançant el pressupost que consta en la revista EMEDOS, per el primer trimestre de 2012. A continuació s'adjunta extracte dels preus d'edificació d'edificis industrials

98562 - Luz de 20 m	CAT	CENT	NOR	LEV	P.VAS	AND
Movimiento de tierras	6,52	6,87	6,21	6,29	5,99	4,13
Saneamientos horizontales	2,26	2,25	2,25	4,56	2,27	2,30
Cimentaciones	17,05	16,69	17,87	17,34	18,08	19,10
Estructuras	4,96	4,86	4,80	4,80	5,10	5,11
Albañilería	22,25	20,07	19,98	19,79	21,03	20,80
Cubiertas	18,17	20,44	19,87	20,16	18,82	20,27
Solados	10,13	9,73	9,33	8,95	10,27	10,18
Chapados y alicatados	0,40	0,44	0,41	0,42	0,46	0,44
Revoques y enlucidos	7,95	7,68	7,31	6,95	8,25	8,12
Estucos y pinturas exteriores	2,20	1,85	1,88	2,06	1,61	1,59
Yesería	1,25	1,83	2,92	1,47	1,17	1,41
Saneamientos verticales	0,91	0,96	0,94	0,88	0,97	1,00
Aparatos sanitarios	0,29	0,33	0,34	0,31	0,31	0,34
Carpintería de taller y persia.	0,90	1,07	0,95	1,03	0,94	1,04
Cerrajería	0,49	0,54	0,51	0,51	0,46	0,58
Fontanería	1,15	1,20	1,30	1,21	1,14	0,98
Electricidad	1,93	2,20	2,16	1,98	2,33	1,76
Vidriería	0,74	0,47	0,50	0,47	0,42	0,51
Pinturas interiores y empapel.	0,45	0,51	0,48	0,82	0,38	0,34
Total %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Ejecución material	417,01	337,72	325,45	355,73	382,70	330,54
20% gastos y B.I.	83,40	67,54	65,09	71,15	76,54	67,01
COSTE TOTAL EUROS/M2	500,41	405,26	390,54	426,88	459,24	407,55

Això ens dona un mòdul de 500,41 euros/m² als que haurem d'afegir diverses partides de despeses que caldrà afegir, tals com:

- Despeses de control de qualitat 1,00%
- Despeses de control de seguretat i salut 2,00%
- Escomeses 1,50%
- Honoraris de projecte, direcció etc. 13,00%
- Impostos i Taxes per llicències 5,50%
- Inspecions tècniques externes 2,00%
- Aranzels i impostos no recuperables 4,00%
- Assegurances RC, desenyal etc.. 4,00%
- Despeses generals i gestió d'obra 3,00%
- **TOTAL** 36,00%

Per tant el valor de construcció (Cvc) el deixarem fixat en 500,41 x 1,36= 680,56 euros/m².

Aquest preu es superior al del anterior apartat, conseqüentment utilitzarem el preu per m² resultant anterior.

I en definitiva el Vs en: Vs= E*((Vv/1,3)-Vc)= 13.672,14 *((964,60/1,3)-531,65= 2.875.934,65 €



5.2. Nou aprofitament.

Segons determina el planejament aprovat amb el Pla Especial de referència i consta en la seva normativa:

Clau 22all* que comporta segons la normativa aprovada, i per una tipologia de mitjana i gran indústria, una superfície mínima de parcel·la de 1.600 m², una ocupació màxima del 90%, 1 establiment màxim cada 800 m²., amb us industrial, i complementari comercial amb les limitacions de la legislació sectorial, oficines, religiós i recreatiu a les parcel·les que confrontin als carrer Málaga i Joventut.

De conformitat amb el que determina el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, caldrà comparar el valor atribuït al sol en ambdós tipus d'aprofitament, anterior i nou, ordenació urbanística i paràmetres, tot d'acord amb l'article 22 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sol, tot i aplicant, com en el cas anterior, l'anomena't mètode residual estàtic que en realitat determina, segons ja s'ha contemplat, el valor del sol detraient del valor estimat de venda de les eventuals edificacions o sostre segons els usos preponderants, el del cost de la seva construcció, aplicant coeficients d'adequació al primer paràmetre per ajustar-lo a les situacions del mercat.

Respecte als criteris legals a utilitzar seran els mateixos de la valoració del aprofitament preexistent, como ja s'ha raonat, i en definitiva l'aplicació del denominat mètode residual estàtic serà l'instrument a utilitzar amb els paràmetres econòmics corresponents als nous usos.

Es parteix, com a sol amb eventual aprofitament comercial, del preu de 1.190,55 euros/m², obtingut d'informacions del mercat i informàtiques, contingudes en els portals ja enumerats en l'apartat anterior, als que apliquem un coeficient de mercat del 1,3 que està comprés dintre dels límits d'aquest sistema.

Amb aquestes aplicacions obtenim un valor de venda (Vv) del ús comercial de 1.190,55 euros/m², al que aplicat el coeficient corrector K de 1,3, en resulta un Vv de 742,00 euros/m².

Per calcular el valor de construcció (Vc) utilitzarem el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'arquitectes de Catalunya per calcular el PEM – pressupost d'execució material –

A partir del mòdul bàsic de 490,00 euros/m², aplicarem diferents coeficients correctors de situació geogràfica a AMB (1,00) tipologia (1,00) qualitat (1,00), d'ús industrial (0,85), per lo que obtindrem un cos inicial de 416,50 euros/m²

Això, com hem dit, ens dona un mòdul de 416,50 euros/m² als que haurem d'afegir diverses partides de despeses, aranzels, honoraris projecte, benefici industrial etc... que per coneixuts àmpliament en el sector no creiem necessari reproduir que comporten un 55% d'increment

Per tant el valor de construcció (Cc) el deixarem fixat en 416,50 x 1,55 : 645,57 euros/m².

I en definitiva el Vs en: Vs= E*((Vv/1,3)-Vc)= 13.672,14*(1.190,55/1,3 -645,57)= 3.694.758,26

5.3. Increment d'aprofitament.

Per tant el Càlcul de la valoració final, a efectes de la cessió d'aprofitament és:

$$3.694.758,26 \text{ €} - 2.875.934,65 = 818.823,61$$

10% de l'increment = 81.823,61 euros.

6.- Pagament substitutori.

En virtut del que determinen tant el article 43 de la Llei d'urbanisme en la seva nova redacció atorgada per la Llei 3/2012 i atesa la configuració de les finques, i la seva situació de construcció totalment consolidada, procedeix el pagament de la substitució econòmica del deure de cessió.

En efecte, l'esmentada disposició estableix:

L'article 43 de la Llei d'urbanisme, segons redacció conformada pel article 9 de la Llei 3/2012:

"3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinat a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl."

Per tant, i atès que en el present cas, resulta materialment impossible individualitzar la cessió en l'única parcel·la existent, que es troba totalment construïda com resulta del reportatge que s'adjunta, es procedent procedir a la seva substitució per indemnització econòmica del import senyalat.

Aquests pagament de la substitució econòmica del deure de cessió haurà de fer-se efectiu dintre del termini màxim dels tres mesos següents a la fermesa de l'aprovació del present Projecte de Reparcel·lació, i sempre com a condició prèvia al atorgament de qualsevol llicència, sent preferent el seu pagament al de la resta de les eventuals càrregues urbanístiques de conformitat amb el que determina l'article 142.3 del decret 305/2006.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

ANNEXE II- DADES I CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT-MÈTODE RESIDUAL

Ús a desenvolupar	Industrial	Modalitat a desenvolupar	Local Ind en edif. Mix
Àmbit	Comarcal		

Justificació de la probalitat de reducció:

Estimem una possible i moderada reducció dels preus de venda per la situació actual i tendència de la relació entre Demanda i Oferta, així com la velocitat de les vendes.

SONDEIG I HOMOGENEITZACIÓ DE COMPARABLES

DADES I PREUS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Immobile Val.
Municipi (codi Postal)	Sant Boi de Llobregat 08830				
Qualitat Poligon	Mitjana	Mitjana	Mitjana	Mitjana	Mitjana
Qualitat Ubicació	Mitjana	Mitjana	Mitjana	Mitjana	Mitjana
Qualitat Edifici	Mitjana	Mitja alta	Mitja alta	Mitjana	Mitjana
Qualitat Immoble	Mitjana	Mitja alta	Mitja alta	Mitjana	Mitjana
Antiguitat	15	5	10	10	
Conservació	Normal	Normal	Normal	Normal	
Sit.esp. Altura	Normal	Normal	Normal	Normal	
Sup. Construïda	1.566,37	1.377,41	1.135,00	1.144,00	
Preu unitari (€/m ²)	740,50	1.377,33	1.071,78	810,17	
DADES I PREUS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	
Data	similar	similar	similar	similar	juny-2012
Qualitat Poligon	similar	similar	similar	similar	Mitjana
Qualitat Ubicació	similar	similar	similar	similar	Mitjana
Qualitat Edifici	similar	una mica millor	similar	similar	Mitjana
Qualitat Immoble	similar	una mica millor	una mica millor	similar	Mitjana
Antiguitat	similar	similar	similar	similar	
Conservació	similar	similar	similar	similar	
Sit.esp. Altura	similar	similar	similar	similar	
Sup. Construïda	similar	una mica millor	una mica millor	similar	
Coef. Homogeneitz V.	1,2	0,75	0,9	1,2	
Unit.Homog.(€/m ²)	888,60	1.033,00	964,60	972,20	964,60

Valor Homog. Mig (€/m²)

964,60 €/m²



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

ús a desenvolupar

Comercial

Modalitat a desenvolupar

Local Ind en edif. Mix

Àmbit

Comarcal

Justificació de la probalitat de reducció:

Estimem una possible i moderada reducció dels preus de venda per la situació actual i tendència de la relació entre Demanda i Oferta, així com la velocitat de les vendes.

SONDEIG I HOMOGENEITZACIÓ DE COMPARABLES

DADES I PREUS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Immoble Val.
Municipi (codi Postal)	Sant Boi de Llobregat	Viladecans	Castelldefels	--	Sant Boi de Llobregat
Data	08830	08814	08033	--	08830
Qualitat Polígon	2005	1999	2001	--	
Qualitat Ubicació	Mitja	Mitja	Mitja	--	
Qualitat Edifici	Mitja	Mitja	Mitja	--	
Qualitat Immoble	Mitja	Mitja	Mitja	--	
Flux Vianants	Mitja	Mitja	Mitja	--	
Conservació	Mitja	Mitja	Mitja	--	
Sit.esp. Altura	Mitja	Mitja	Mitja	--	
Sup. Construïda	370	890	1020	--	
Preu unitari (€/m ²)	1.673,25	1.211,67	1.142,60	--	
DADES I PREUS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	
Data	similar	similar	similar	--	juny-2012
Qualitat Polígon	similar	una mica millor	una mica millor	--	
Qualitat Ubicació	similar	similar	similar	--	
Qualitat Edifici	similar	una mica millor	similar	--	
Qualitat Immoble	similar	similar	similar	--	
Flux Vianants	una mica millor	similar	similar	--	
Conservació	similar	similar	similar	--	
Sit.esp. Altura	similar	similar	similar	--	
Sup. Construïda	similar	similar	similar	--	
Coef. Homogeneitz	0,8	0,9	1	--	
V.					
Unit.Homog.(€/m ²)	1.338,60	1.090,50	1.142,60	--	1.190,55

Valor Homog. Mig (€/m²)

1.190,55



5.- ANNEX III – PLÀNOLS

S'adjunten PLÀNOLS relatius a aquest Projecte.

Sant Boi de Llobregat a Octubre de 2.012.

Tècnic Redactor del Projecte
Rufino J. Hernandez Minguillón
Arquitecte Col. 12822/8

La propietat
MATIGON S.A.



ED Ingeniería

Aribau 143, 1º - 2º 08036 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 61
e d @ e d e n g i n e r i a . e u
http://www.edenginyeria.eu

PROJECTE: PROYECTE REPARCELACIÓ

PROMOTOR: MATIGÓN S.A.

SITUACIÓ: SANT BOI DE LLOBREGAT

DATA: OCTUBRE 2012



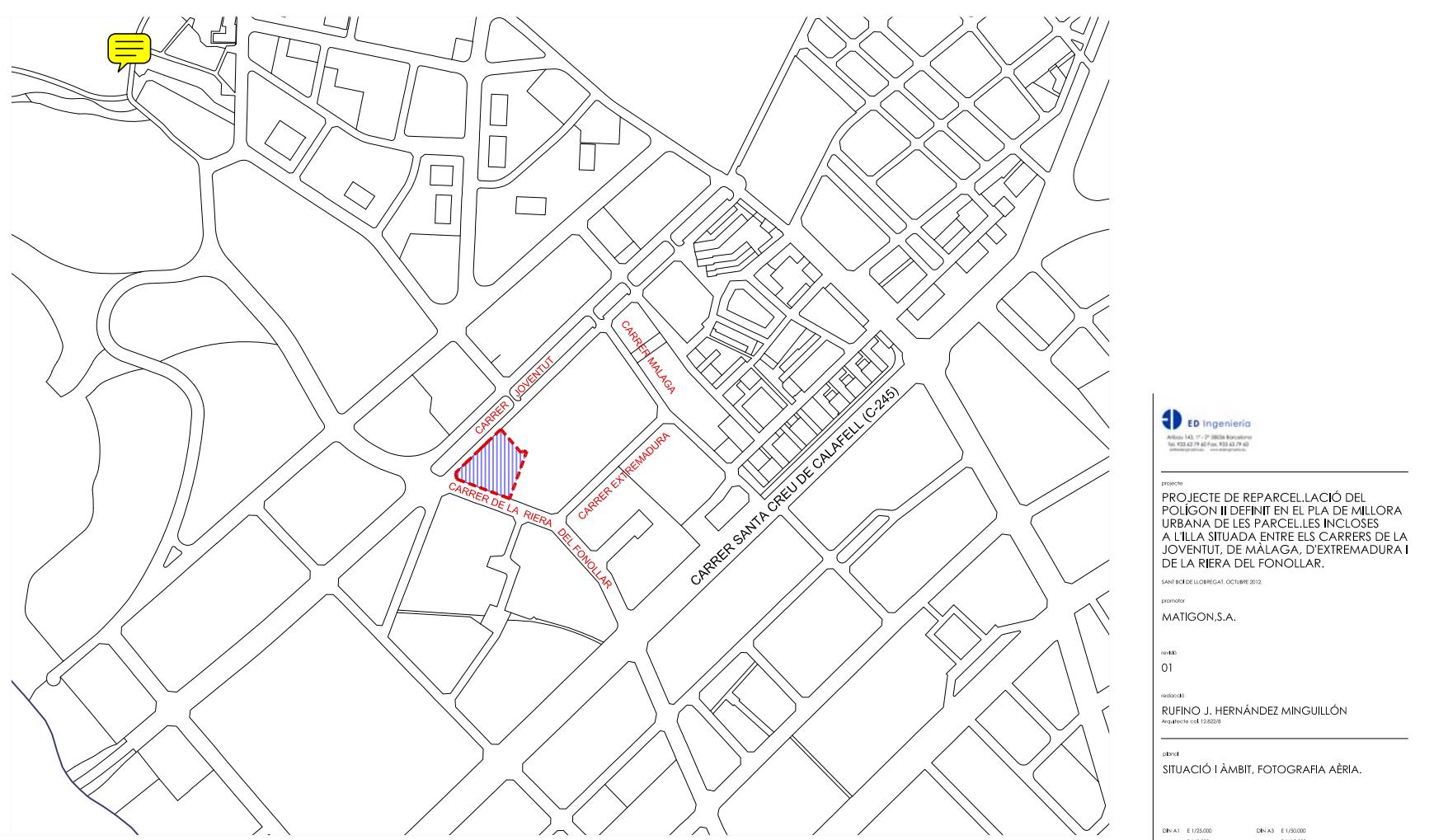
FOTO AÈRIA
e s/e



FOTO AÈRIA
e s/e



EMPLAÇAMENT
e 1/25.000



ÀMBIT DEL PLA
e 1/5.000

ED Ingeniería
Avda 143, 1º - 08034 Barcelona
Tel. 933 62 79 80 / 933 62 79 80

projecte
PROJECTE DE REPARCELLACIÓ DEL
POLÍGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCELLES INCLOSES
A LILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.
SANT BOI DE LLOBREGAT, OCTUBRE 2012.

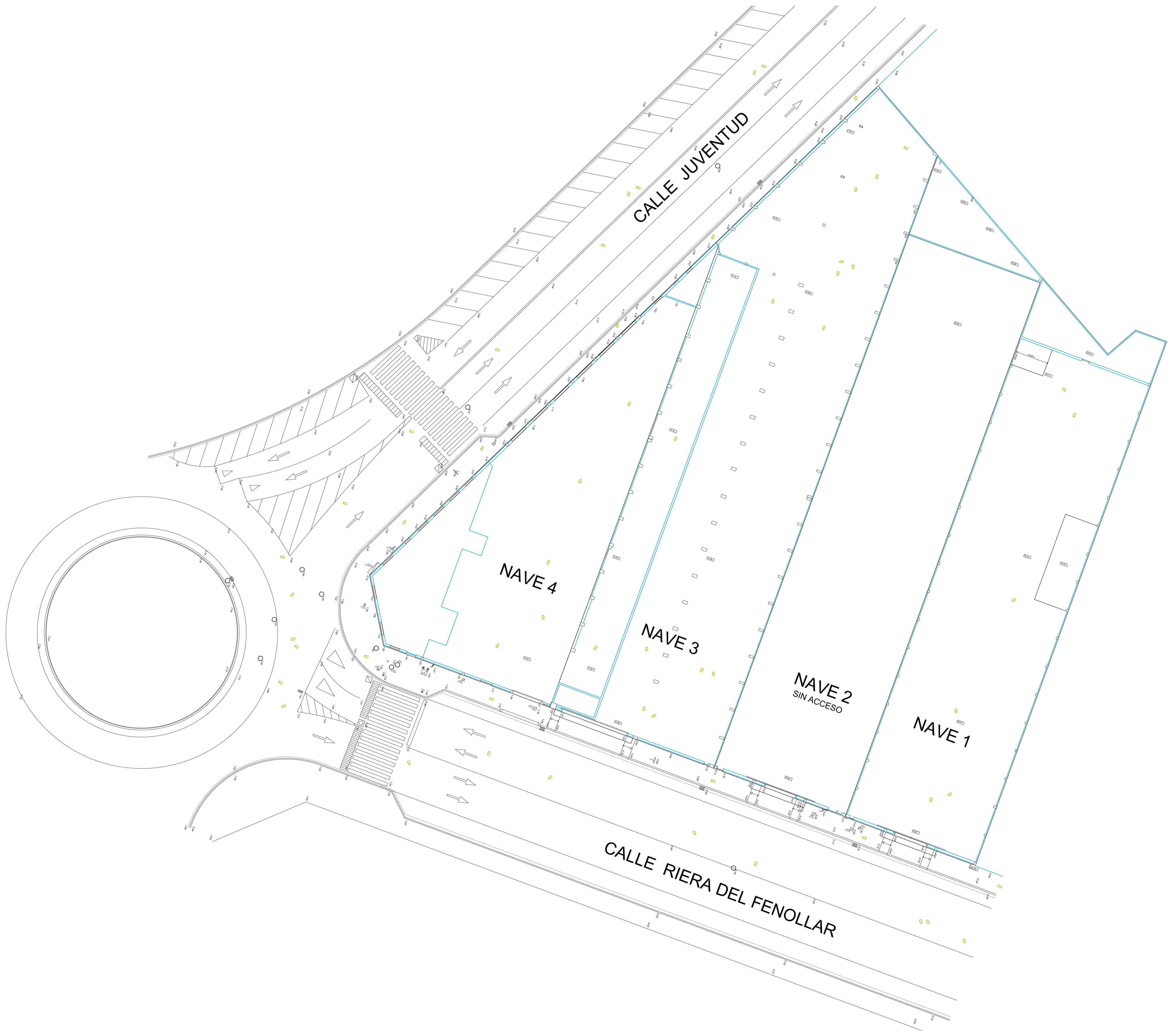
promotor
MATIGON,S.A.

ref.40
01

redactor
RUFINO J. HERNÁNDEZ MINGUILLÓN
Arquitecte cod.126228

plànol
SITUACIÓ I ÀMBIT, FOTOGRAFIA AÈRIA.

DIN A1 E 1/25.000 DIN A3 E 1/50.000
E 1/5.000 E 1/10.000



2.02

ED Ingeniería
Avda 143, 1^{er} 08004 Barcelona
Tel. 933 63 79 40 Fax. 933 63 79 40
www.edingenieria.com

projecte
PROJECTE DE REPARCELLACIÓ DEL
POLÍGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCELLES INCLOSES
A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÀLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.

sant boi de llobregat, octubre 2012.
promotor
MATIGON,S.A.

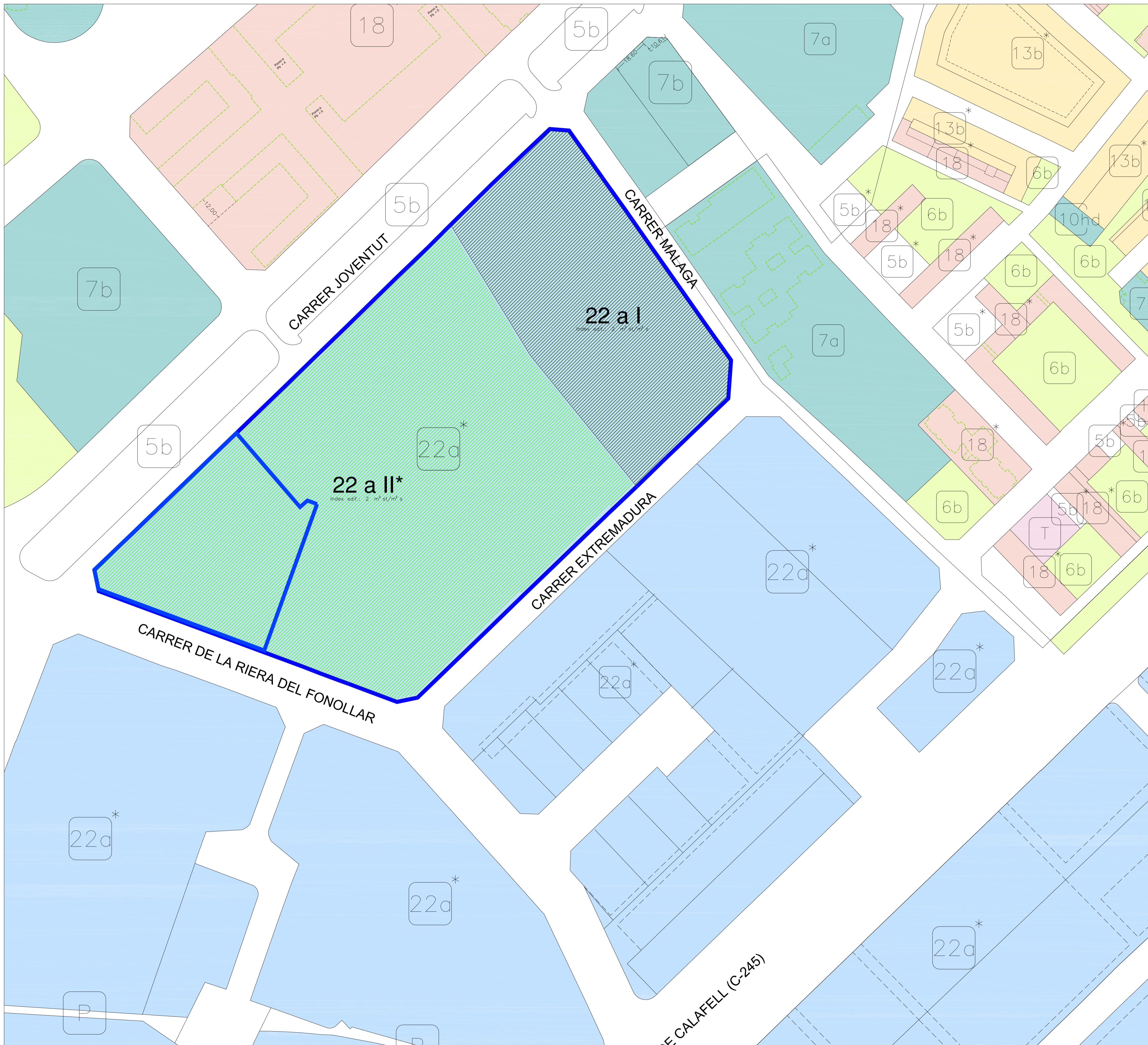
revisió
01
redecació
RUFINO J. HERNÁNDEZ MINGUILLÓN
Anqueche c/12,82270

pòrol
TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL.

DIN A1 E 1/250 DIN A3 E 1/500

N

fase



2.03

 ED Ingeniería
Aribau 143, 1º - 2º 08038 Barcelona

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL OLÍGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA URBANA DE LES PARCEL·LES INCLOSES A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA COVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I DE LA RIERA DEL FONOLLAR.

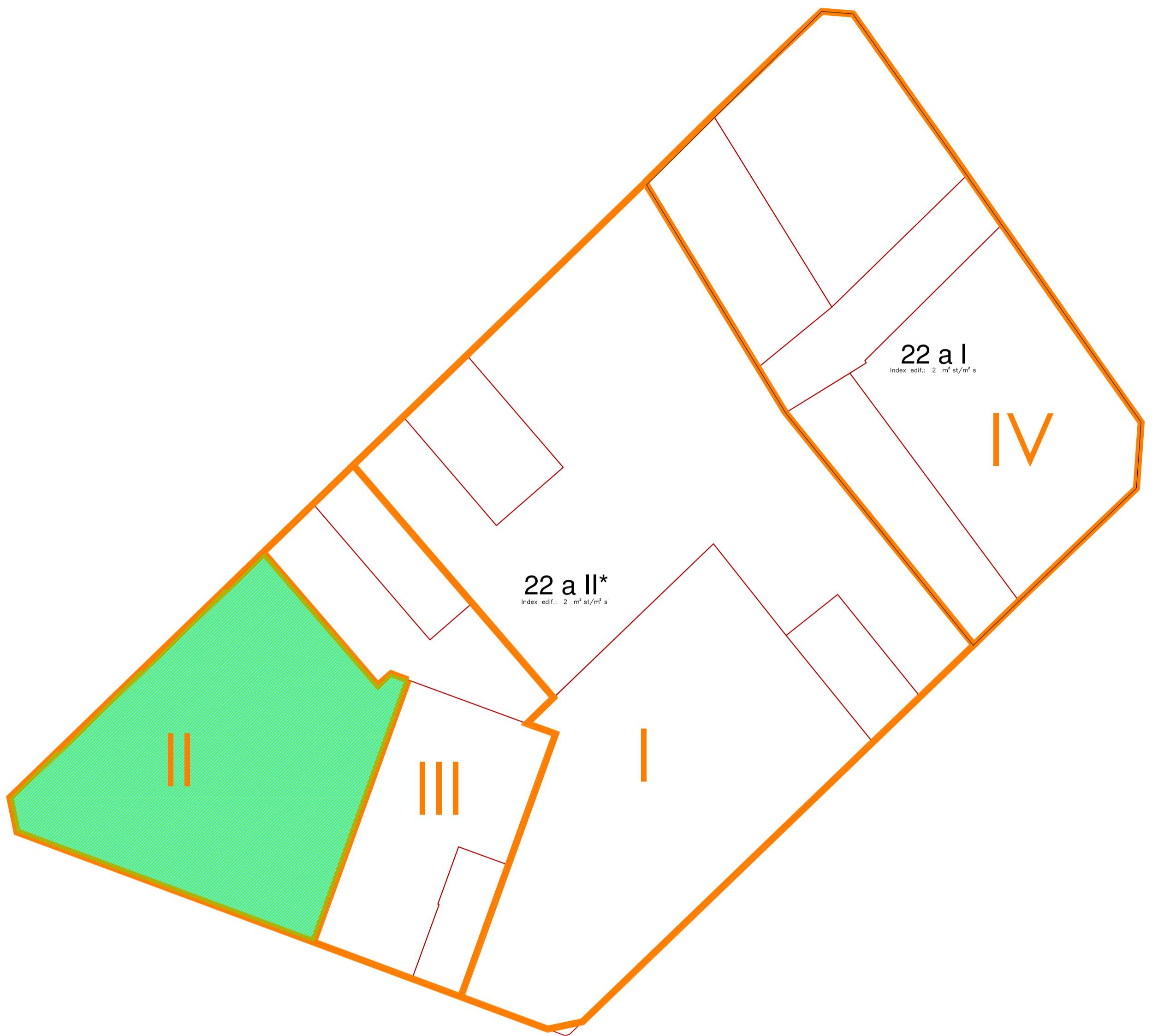
ENT BOI DE LLOBREGAT. OCTUBRE 2012.

MATIGOR

UEÑO, J. HERNÁNDEZ MINCULLÓN

PLANEJAMENT A EXECUTAR. ZONIFICACIÓ

se



QUALIFICACIÓ	
	22 a II
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ PLANEJAMENT PROPOSAT	
22 a II*	PARÀMETRES ESPECIFICS
TIPUS D'ORDENACIÓ EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES ALINEACIÓ A VIAL	
PARCELLA SUPERFÍCIE MÍNIMA: 1600 m ² AMPLE MÍNIM: 16 m FONS MÍNIM: 30 m	
EDIFICACIÓ OCUPACIÓ MÀXIMA: 90% EDIFICABILITAT: 2 m ² st/m ² sol ARM: 16 m (PB+3)	

PLANEJAMENT VIGENT / QUALIFICACIÓ DEL SÒL E 1/1000

ED Ingeniería
Aribau 143, 1^{er} 08036 Barcelona
tel. 933 63 79 60 Fax 933 63 79 60
www.edingenieria.com

projecte
PROJECTE DE REPARCELLACIÓ DEL
POLÍGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCELLES INCLOSES
A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÀLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.
SANT BOI DE LLOBREGAT OCTUBRE 2012.

promotor
MATIGON,S.A.

revisió
01
redacció
RUFINO J. HERNÁNDEZ MINGUILLÓN
Arquitecte col. 12.822/B

plànol
PLANEJAMENT A EXECUTAR. ORDENACIÓ.
DIN A1 E 1/1.000 DIN A3 E 1/2.000



FINQUES APORTADES



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, E: 1/1000

PARCELLA	ADREÇA	FINCA	REF. CADASTRAL	PROPIETAT	SUP. TOPOGRÀFICA
08 P 12	C. RIERA DEL FONOLLAR 9	6377	95631 12 DF 1796 A0001BG	MATIGON S.A.	1.573,79 m ²
08 P 12	C. RIERA DEL FONOLLAR 9	6279	95631 12 DF 1796 A0001BG	MATIGON S.A.	5.262,28 m ²

ED Ingeniería
Avda. de la Merced, 11 - 08004 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 60
www.edingenieria.com info@edingenieria.com

projecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
POLIGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCELLES INCLOSES
A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.
SANT BOI DE LLOBREGAT, OCTUBRE 2012.

promotor
MATIGON S.A.

revisió
01

redacció
RUFINO J. HERNÁNDEZ MINGUILLÓN
Arquitecte col. 12.822/B

plànol
FINQUES APORTADES.

DIN A1 E 1/1.000 DIN A3 E 1/2.000



FINCA RESULTANT

PROPOSTA DE REPARCEL·LACIÓ, E: 1/1000

PARCELLA	PROPIETAT	REF. CADASTRAL	PROPIETAT	SUPERFICIE
01	MATIGON S.A.	95631 12 DF 1796 A0001BG	MATIGON S.A.	6.836,07 m ²

ED Ingenieria
Avda. de la Merced, 11 - 08004 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 60
www.edingenieria.com info@edingenieria.com

projecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
POLIGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCELLES INCLOSES
A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.
SANT BOI DE LLOBREGAT, OCTUBRE 2012.

promotor
MATIGON S.A.

revisió
01
redacció
RUFINO J. HERNÁNDEZ MINGUILLÓN
Arquitecte col. 12.822/B

plànol
FINQUES RESULTANTS.

DIN A1 - E 1/1,000

DIN A3 - E 1/2,000



SUPERPOSICIÓ DE FINQUES

PROPOSTA DE REPARCEL·LACIÓ, E: 1/1000

FINQUES APORTADES

PARCEL·LA	REF. CADASTRAL	PROPIETAT	SUP. TOPOGRÀFICA
08 P 12	95631 12 DF 1796 A0001BG	MATIGON S.A	1.573,79 m ²
08 P 12	95631 12 DF 1796 A0001BG	MATIGON S.A	5.262,28 m ²

FINCA RESULTANT

PARCEL·LA	REF. CADASTRAL	PROPIETAT	SUP. TOPOGRÀFICA
01	95631 12 DF 1796 A0001BG	MATIGON S.A	6.836,07 m ²

ED Ingeniería
Avda. de la Merced, 11 - 2º 08004 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 60
www.edingenieria.com correo@edingenieria.com

projecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
POLIGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCELLES INCLOSES
A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÁLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.
SANT BOI DE LLOBREGAT - OCTUBRE 2012.

promotor
MATIGON S.A.

revisió
01

redacció
RUFINO J. HERNÁNDEZ MINGUILLÓN
Arquitecte col. 12.822/B

plànol
SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES
I RESULTANTS.

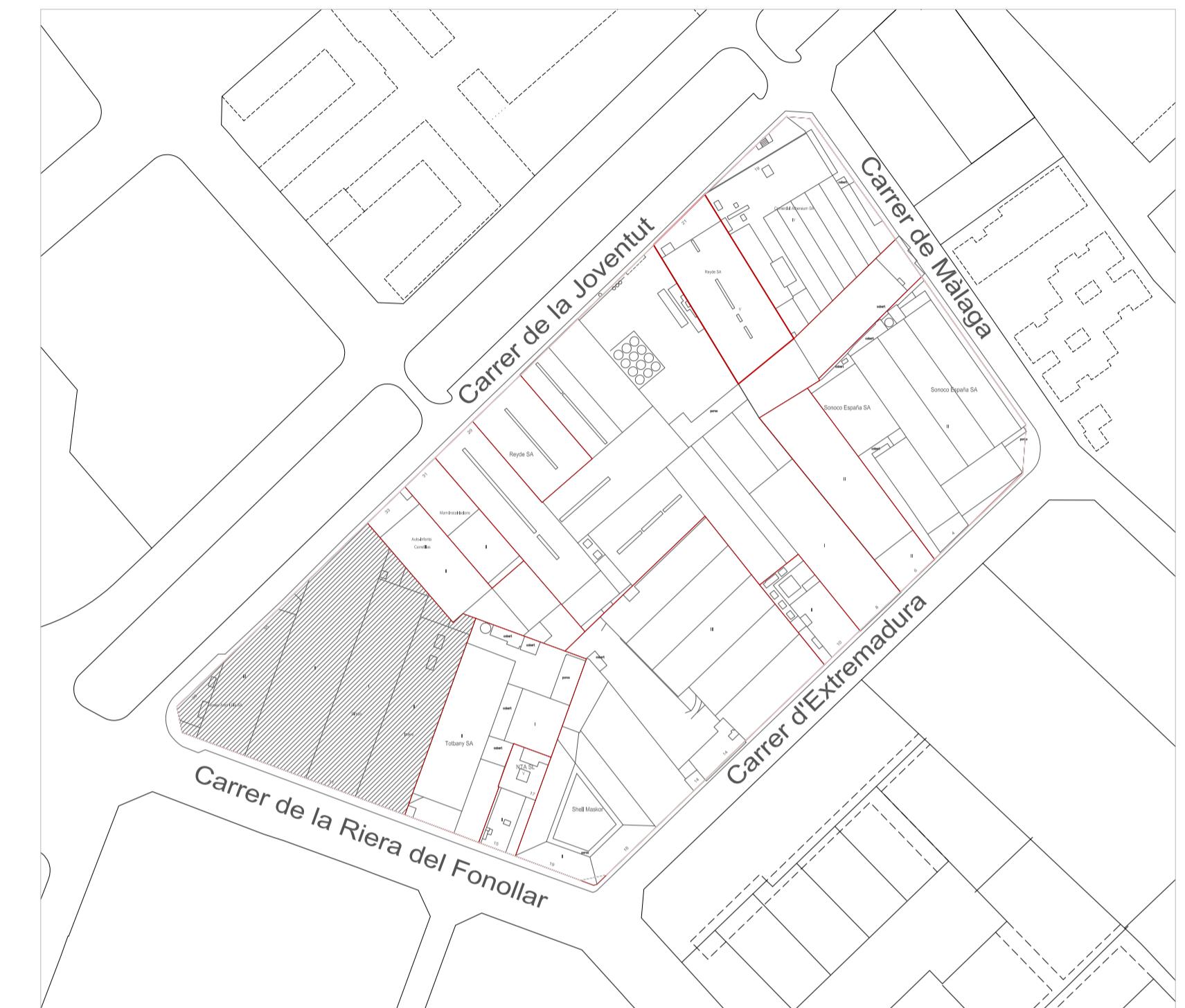
DIN A1 E 1/1,000 DIN A3 E 1/2,000

CARRER DE LA RIERA DEL FONOLLAR



CARRER DE LA RIERA DEL FONOLLAR CANTONADA AMB JOVENTUT

CARRER DE LA RIERA DEL FONOLLAR CANTONADA AMB EXTREMADURA



CARRER DE LA JOVENTUT



CARRER DE LA JOVENTUT CANTONADA AMB MÀLAGA

CARRER DE LA JOVENTUT CANTONADA AMB RIERA DEL FONOLLAR

CARRER DE MÀLAGA



CARRER D'EXTREMADURA CANTONADA AMB MÀLAGA

CARRER DE MÀLAGA CANTONADA AMB JOVENTUT

ED Ingeniería
Arboix, 14, 1^{er} - 2^o Oficina Transversal
Tel. 933.83.79.20 / Fax. 933.83.79.40

PROJECTE DE REPARCELLACIÓ DEL
POLÍGON II DEFINIT EN EL PLA DE MILLORA
URBANA DE LES PARCELLES INCLOSES
A L'ILLA SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE LA
JOVENTUT, DE MÀLAGA, D'EXTREMADURA I
DE LA RIERA DEL FONOLLAR.
SANT BOI DE LLOBREGAT, OCTUBRE 2012.

promotor
MATIGON, S.A.

revisió
01

RUFINO J. HERNÁNDEZ MINGUILLÓN
Projecte ref. 728226

documentació fotogràfica
CARRERS JOVENTUT / MÀLAGA
EXTREMADURA / RIERA DEL FONOLLAR

CARRER D'EXTREMADURA



CARRER D'EXTREMADURA CANTONADA AMB RIERA DEL FONOLLAR

CARRER D'EXTREMADURA CANTONADA AMB MÀLAGA



ED Ingeniería

Aribau 143, 1º - 2º 08036 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 61
e d @ e d e n g i n e r i a . e u
http://www.edenginyeria.eu

PROJECTE: PROYECTE REPARCELACIÓ
PROMOTOR: MATIGÓN S.A.
SITUACIÓ: SANT BOI DE LLOBREGAT
DATA: OCTUBRE 2012



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9563112DF1796A0001BG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL RIERA DEL FONOLLAR DE LA 9
08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Industrial
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	1963
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	7.094

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL RIERA DEL FONOLLAR DE LA 9
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	7.094
SUPERFICIE SUELO (m ²)	6.765
TIPO DE FINCA	Parcela con un único inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL				6.567
OFICINA				527

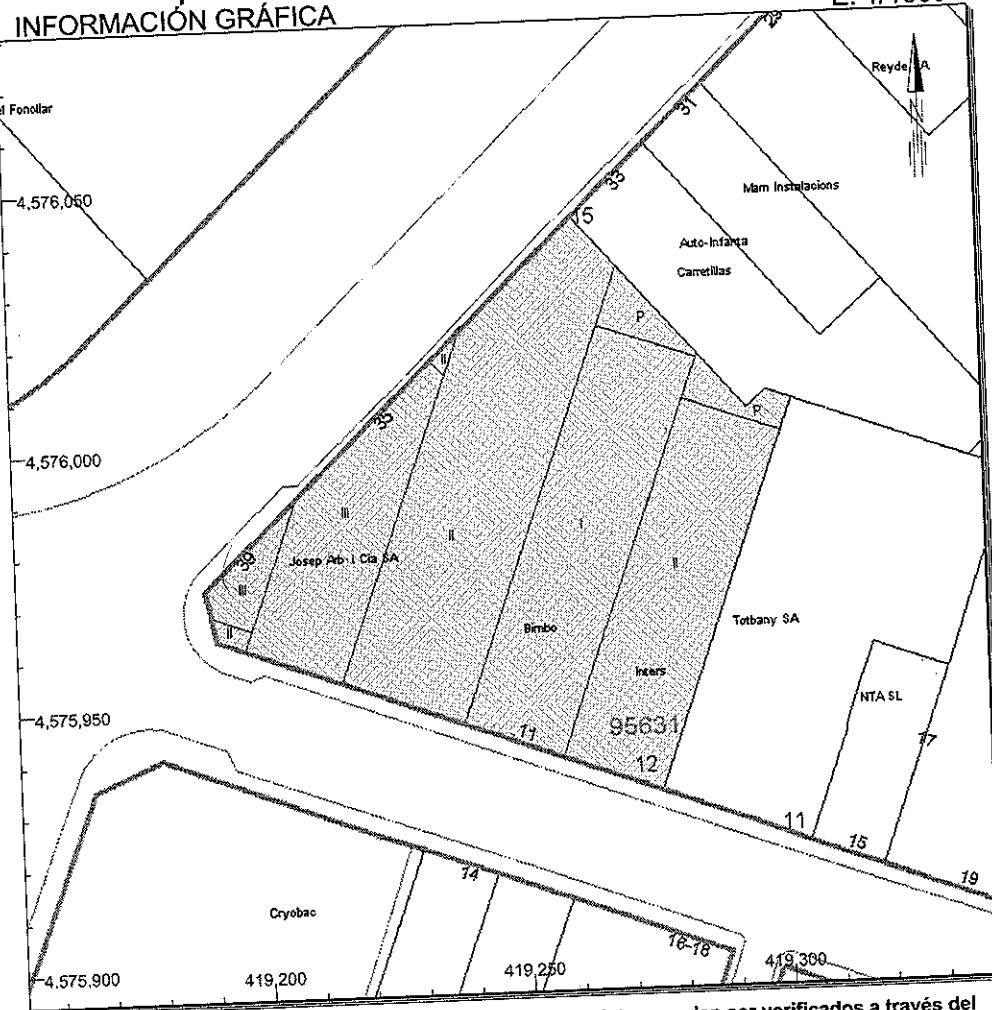
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SANT BOI DE LLOBREGAT Provincia de BARCELONA

E: 1/1500

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

Martes, 12 de Junio de 2012

- 419,300 Coordenadas UTM, en metros.
- Limites de Manzana
- Limites de Parcela
- Limites de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PROVINCIA DE BARCELONA Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA,-----

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia, suscrita por don Toan Salaet, en representación de Matigon, S.A., por la que solicita certificación de dominio y cargas, de las fincas que se dirán. He examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta, lo que a continuación, se expone:-----

FINCA DE QUE SE TRATA: la 6.279 (IDUFIR número 08102000245497), al folio 75 del tomo 978, libro 433 de Sant Boi de Llobregat.-----

DESCRIPCIÓN: Urbana: Tierra conocida por "Viña Sales" y "Candelaria", término de Sant Boi de Llobregat, dentro de la cual hay una nave industrial que ocupa cincuenta y dos metros de fondo por veinte de fachada, lo que hace un total de mil cuarenta metros, otra nave industrial de una sola planta, prolongación por el lado Norte de la anterior, que ocupa quinientos noventa metros cuadrados de superficie cubierta; y otra nave industrial contigua a ésta, por el lado Oeste, que ocupa tres mil ciento dieciseis metros cuatro decímetros cuadrados y es de una sola planta como la anterior que ya había construida, habiéndose edificado además, en el extremo Noroeste una casilla de planta baja y piso alto que ocupa una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados y está dedicada exclusivamente a estación transformadora, teniendo en la planta baja el cuadro de mandos eléctrico de la fábrica y el transformador en la planta alta. El conjunto está dentro del perímetros del terreno, quedando el resto del terreno, o sea ciento setenta y cinco metros cuarenta y un decímetros cuadrados para construcción de Oficinas y dependencias de la fábrica, cuya obra ya está iniciada, con los cimientos colocados y en vías de elevación, y ciento veintidos metros cuadrados a patio y desahogo de la fábrica; todo lo cual hace una superficie de cinco mil ciento noventa y dos metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados, que es la del terreno. Linda: Norte, con calle industrial ya construida; al Este, resto de finca propiedad de doña María Germés Parellada; Sur, también dicho resto que queda de doña María Germés y Oeste, con la Riera del Fonollar.-----

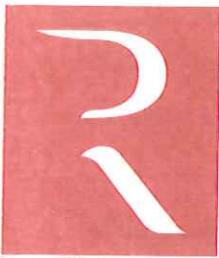
TITULARES: consta inscrita a favor de la Compañía Mercantil "MATIGON, Sociedad

Anónima", por título de compraventa a la entidad "Construcciones y Aplicaciones de la Madera, Sociedad Anónima", mediante escritura otorgada en Barcelona, el día diecisiete de Julio de mil novecientos ochenta y nueve, ante el Notario don Jesus Led. Así resulta de la inscripción 7^a, de fecha veintisiete de Septiembre de mil novecientos ochenta y nueve.-----

CARGAS: está afecta a las siguientes:-----

1) Nota de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, de no haberse hecho constar la referencia catastral aportada, a que se refiere el punto 4º del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por no coincidir la situación de la finca reflejada en los documentos, con la que resulta tener según el Registro. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 8^a.-----

2) HIPOTECA, constituida sobre la finca de que se trata, por su actual titular, a favor de **"CAJA DE AHORROS DE GALICIA"**, en garantía de un préstamo, confesado recibido, de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESETAS**, equivalentes a seiscientos sesenta y un mil ciento trece euros y treinta y un céntimos, del capital, del pago de los intereses ordinarios, a razón del tipo determinado en las cláusulas tercera y tercera bis, sujeto a las variaciones previstas en las mismas, sin exceder el máximo del **doce por ciento anual** que ha sido fijado exclusivamente a efectos de determinación de la responsabilidad hipotecaria, ni exceder del importe de los correspondientes a **dos anualidades**, y del pago de los intereses de demora, a razón del tipo previsto en la cláusula sexta, en relación con las cláusulas tercera y tercera bis, sujeto a las variaciones previstas en las mismas, sin exceder el máximo del **dieciséis por ciento anual** que le ha sido fijado exclusivamente a efectos de determinación de la responsabilidad hipotecaria, ni computados conjuntamente con los intereses ordinarios garantizados hipotecariamente, de los correspondientes a cinco anualidades de estos últimos; por costas y gastos, hasta un importe máximo igual al **diez por ciento** del capital del préstamo. Dentro del límite máximo para costas y gastos, se entenderán comprendidos, además de los gastos judiciales, los extrajudiciales que, anticipados por la Caja por cuenta de la parte prestataria o hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía, como los anticipos o pagos a cuenta por primas de seguro de la finca hipoteca, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca. El plazo de duración del préstamo es de **ciento ochenta meses** computados a partir del día **uno de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho**. Tasada a efectos de subasta en la cantidad de **ciento ochenta y siete millones de pesetas**, equivalentes a un millón ciento veintitrés mil ochocientos noventa y dos euros con sesenta y cuatro céntimos. Para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones, el deudor fija como domicilio



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

el de la finca hipotecada. Así resulta de la inscripción 8^a de fecha veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, motivada por una escritura otorgada en Barcelona el día uno de Diciembre de mil novecientos noventa y ocho ante el Notario don Diego de Dueñas Alvarez, número 4210 de protocolo, junto con un acta de rectificación otorgada ante el cita Notario, el siete de Abril de mil novecientos noventa y nueve, número 2.264 de protocolo.-----

Al margen de dicha inscripción 8^a se halla extendida una nota marginal del siguiente tenor literal: *La entidad "Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja" se SUBROGA en el lugar jurídico de la antigua entidad acreedora del préstamo hipotecario de la adjunta inscripción 8^a, según la 9^a que sigue. Sant Boi, a 5 de Marzo de 2.002.*-----

3) Nota de fecha cinco de Marzo de dos mil dos, de no haberse hecho constar la referencia catastral aportada, a que se refiere el punto 4º del Artículo 50 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por no coincidir la situación de la finca reflejada en los documentos, con la que resulta tener según el Registro. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 9^a.-----

4) Según resulta de la inscripción 9^a de dicha finca, de fecha cinco de Marzo de dos mil dos, motivada por una escritura otorgada en esta Villa, el veinte de Diciembre de dos mil uno, ante el Notario don Luis Antonio Boada Dotor, número 946 de protocolo, la "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA" se ha SUBROGADO en la posición jurídica de la antigua entidad acreedora de la hipoteca relacionada en el anterior apartado de cargás bajo el número 2).-----

FINCA DE QUE SE TRATA: la 6.377 (IDUFIR número 08102000245503) al folio 73 del tomo 978, libro 433 de Sant Boi de Llobregat.-----

DESCRIPCIÓN: URBANA.- Porción de terreno procedente de la mayor finca conocida por "Viña Sales" y "Candelera", en Riera Fonollar, sin número, hoy número 11, sito en término de Sant Boi de Llobregat, de superficie mil quinientos treinta y nueve metros noventa decímetros cuadrados, iguales a 40.758'56 palmos; dentro de la cual existe una nave industrial cubierta de uralita, siendo su superficie edificada de mil cuatrocientos sesenta y siete metros cuadrados, destinándose el resto de la superficie a patio posterior. Linda: al Norte, en línea de 82'35 metros, con finca de "Construcciones y Aplicaciones de la Madera,

S.A.; al Sur, en línea de 73'35 metros, con Miguel y Pedro Fortuny Giménez; al Oeste, parte con la Riera del Fonollar, en línea de 20 metros y al Este, con mayor finca de procedencia.

TITULAR: consta inscrita a favor de la compañía Mercantil “**MATIGON, Sociedad Anónima**”, por título de compraventa a la compañía “Construcciones y Aplicaciones de la Madera, Sociedad Anónima”, mediante escritura otorgada en Barcelona, el día diecisiete de Julio de mil novecientos ochenta y nueve, ante el Notario don Jesús Led. Así resulta de su inscripción 5^a, de fecha veintisiete de Septiembre de mil novecientos ochenta y nueve.

CARGAS: está afecta a las siguientes:

1) **SERVIDUMBRE** constituida por la compañía “Construcciones y Aplicaciones de la Madera, Sociedad Anónima”, en los términos siguientes: *reconoce y consiente el apoyo y carga, servidumbre, que sobre los cimientos de la nave industrial, predio sirviente que es la finca de este número, han realizado don Pedro y don Miguel Fortuny Giménez y don José Pérez Vilar, titulares registrales de la finca 6.277, al folio 154 del tomo 304, libro 135 de Sant Boi de Llobregat, al levantar el edificio industrial, predio dominante. Los expresados apoyo y carga devenidos servidumbre nacida de la escritura que registro, se materializó al construir el edificio industrial descrito en la inscripción 2^a de dicha finca 6.277, es decir, levantando pared, la del linde izquierda entrando, del propio inmueble, sobre diecisiete bases de cimentación doble existentes entre el predio sirviente, finca de este número, separadas entre sí por los siguientes metros lineales: cuatro metros treinta y cinco centímetros el primero, diez más de cuatro metros treinta centímetros, otro de cuatro metros treinta y cinco centímetros, cuatro más de cuatro metros treinta centímetros y un último de cuatro metros. Estos puntos de cimentación doble vienen grafiados en un plano protocolizado con la escritura que registro. Don Pedro y don Miguel Fortuny Giménez y don José Pérez Vilar, manifiestan que al levantar la pared en su predio, finca 6.277, sobre las bases de cimentación del predio 6.377, lo hicieron adosándola a la ya existente en este último predio. Por tanto, y así lo declaran ambas partes, ni una ni otra pared tienen la consideración de medianeras. Así resulta de su inscripción 4^a de fecha seis de Febrero de mil novecientos ochenta, motivada por una escritura otorgada en Barcelona el siete de Mayo de mil novecientos setenta y seis, ante el Notario don Trinidad Ortega.*

2) Al margen de la inscripción 6^a, consta nota de fecha veintidós de Marzo de dos mil, de no haber sido aportados los documentos a que se refiere el punto cuarto del artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a los efectos de la constancia de la referencia catastral.



CERTIFICACIÓN



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

Con motivo de la expedición de la presente certificación se han cancelado dos afecciones y una nota de haberse expedido certificación por haber incurrido en caducidad.

Ni en los libros de inscripciones, ni en el Diario, figura ningún otro asiento vigente que modifique lo expuesto.

Y, para que así conste, firmo la presente, que se compone de cinco páginas, incluida la de este número, extendidas en el presente folio y los dos anteriores de orden, en Sant Boi de Llobregat, a diecisiete de Julio de dos mil doce.



BASE: Dec.; Fisc.; Nº2.2 Inc.2.D Ad.3 Ley 8/1989:X

Honorarios	Nº Arancel	
57,10.-	1, 3 y 4	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LL.



Entrada: 2483/ 2012

Asiento: 0.0 Diario: 0

Hora: 10:37 del dia 11/07/2012



Fecha Vencimiento:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT.

SOLICITUD DE CERTIFICACION

SOLICITANTE: NATIVON, S.A.

D.N.I. O N.I.F.: A. 58 62 78 86

NOMBRE Y APELLIDOS DEL PRESENTANTE: TOAN SALDET

DOMICILIO: ARIBADU, 143

POBLACION: BARCELONA

N.I.F: 36 965 127-X

TELEFONO: 93.363.79.60

CLASE DE CERTIFICACION: (marcar con X)

En relacion... De dominio... De cargas...

FINCA(S) A QUE DEBE REFERIRSE:

DATOS REGISTRALES: TOMO(S); LIBRO(S); FOLIO(S); FINCA(S);
AYUNTAMIENTO(S)

1º)	13.91	802	103	6279
2º)				
3º)	978	433	73	6377

MOTIVO DE LA SOLICITUD:

PROYECTO REPARCELACION

OBSERVACIONES:

Sant Boi de Llobregat, a 11 de JULIO del 2012

Firma;





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA



DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9563111DF1796A0001AG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL RIERA DEL FONOLLAR DE LA 13

08830 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1965

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

3.061

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL RIERA DEL FONOLLAR DE LA 13

SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

3.061

SUPERFICIE SUELO [m²]

3.000

TIPO DE FINCA

Parcela con un único inmueble

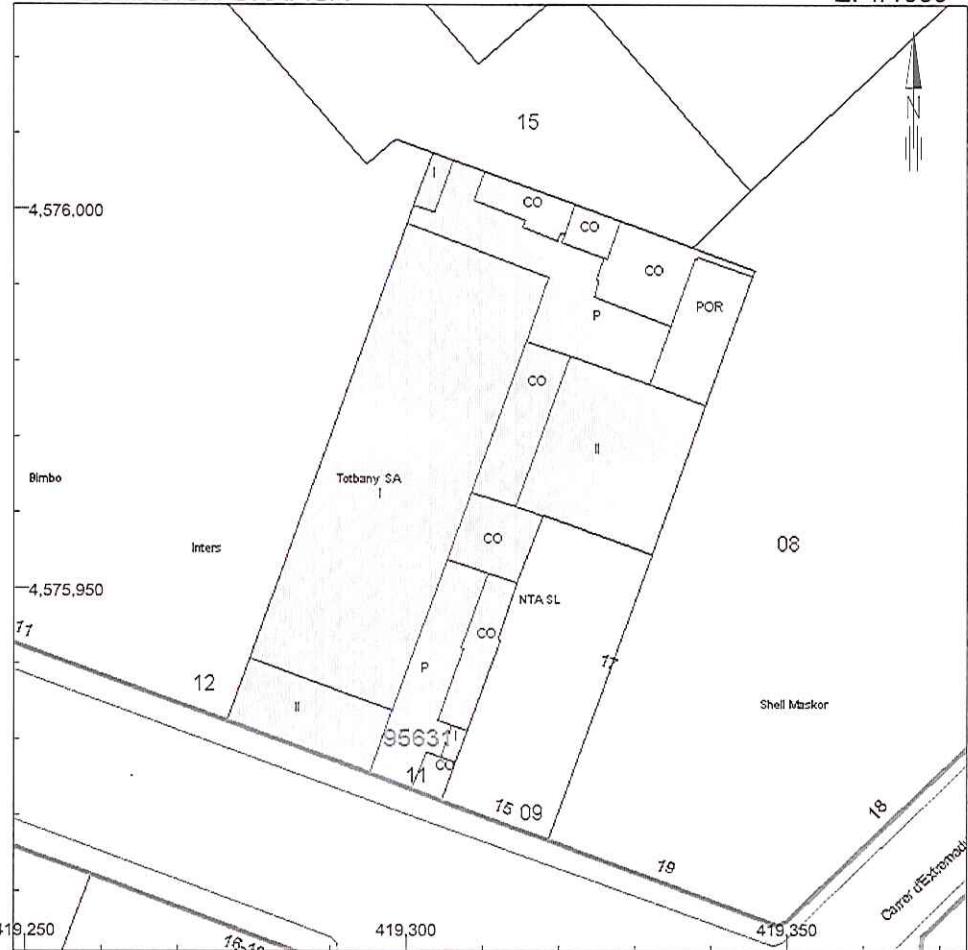
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL				1.400
OFICINA				160
INDUSTRIAL				296
INDUSTRIAL				798
INDUSTRIAL				368
INDUSTRIAL				19
INDUSTRIAL				20

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SANT BOI DE LLOBREGAT Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

419,350 Coordenadas UTM, en metros.
 ——— Límite de Manzana
 ——— Límite de Parcela
 ——— Límite de Construcciones
 - - - - Mobiliario y aceras
 - - - - Límite zona verde
 - - - - Hidrografía

Martes , 24 de Julio de 2012



Registradores de España

Información Registral

Información Registral expedida por

LUIS MIGUEL FERNANDEZ CENDEJAS



Registrador de la Propiedad de SANT BOI DE LLOBREGAT

Mossèn Jacint Verdaguer, 58 - SANT BOI DE LLOBREGAT

tlfno: 0034 93 6614054

correspondiente a la solicitud formulada por

MATIGON S.A.

con DNI/CIF: A58627886

Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

Identificador de la solicitud: P85ZN35F

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:SANT BOI



Registradores de España

Información Registral

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS (M)

Página

Fecha 24/7/2012



03DA7BA2C91A257B133F36FB56C29B76+

IDUFIR: 08102000192418

Finca: 6277 de Sant Boi Llobregat

DATOS REGISTRALES

Tomo 1786 Libro 1142 Folio 25

DESCRIPCION

URBANA.- COMPLEJO INDUSTRIAL sito en término de Sant Boi de Llobregat, con frente a la Riera del Fonollar, hoy número 13, compuesto de dos edificios industriales, uno a la izquierda entrando, Oeste, compuesto de planta baja de superficie mil cuatrocientos metros cuadrados edificados, sin distribución interior y con cubierta de uralita, y una planta alta o altillo, recayente a la fachada, con cubierta de tejado a la catalana, de ciento sesenta metros cuadrados edificados; y otro compuesto de planta baja sin distribución, con dos aseos y montacargas y un piso superior, sin distribución, cuyo acceso se obtiene a través de una escalera interior desde la planta baja, con cubierta de uralita, todo ello en el linde derecha entrando, Este, de la finca, de superficie por planta trescientos noventa y nueve metros cuadrados. Ambos edificios están construidos sobre parte de una porción de terreno de tres mil metros cuadrados, equivalentes a setenta y nueve mil cuatrocientos tres palmos treinta y ocho décimos de palmo también cuadrados. LINDA: por su frente, Sur, en línea de treinta metros, con dicha Riera del Fonollar; por la izquierda entrando, Oeste, en línea de ochenta metros, con finca de "Construcciones y Aplicaciones de la Madera, S.A.;" por la derecha, Este, en línea quebrada, en parte con finca de Ramón Huguet Montolio y María Teresa Maestro Hoyas y, en parte, con finca de la Compañía Petrolífera "Shell,S.A." y por el fondo, Norte, en línea de cuarenta y cinco metros en parte con finca de Olivo Ariño Buj y en parte con finca de la misma Sociedad Petrolífera "Shell, S.A.". Su referencia catastral: 9563111DF1796A0001AG.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

TITULARES ACTUALES

Consta inscrita a favor de Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima, por título de Compraventa, mediante escritura otorgada en Barcelona, el día doce de enero de dos mil cinco, ante la Notario Doña María del Pilar Saltó Saura. Así resulta de la inscripción 16^a, de fecha veintiuno de marzo de dos mil cinco.

Cargas

- SERVIDUMBRE en favor de los titulares de la finca 6.278, para colocar un tabique metálico protector



Registradores de España

Información Registral

-cubriendo las paredes Oeste y Norte del edificio industrial B del predio dominante-, que ocupará parte del vuelo de esta finca, no ocupando más de 12,50 metros de dicho vuelo a contar de 3,50 metros del suelo por el lado Oeste, ni más de 8 metros a contar de 8 metros del vuelo, del lado Norte. Así resulta de su inscripción 4^a, de fecha diez de mayo de mil novecientos setenta y dos, motivada por una escritura otorgada en Barcelona el dos de febrero de mil novecientos setenta y dos, ante el Notario don Trinidad Ortega.

- Cinco afecciones fiscales al I.A.J.D. y T.P., autoliquidadas.

- Derecho de arrendamiento financiero y opción de compra constituida sobre esta finca a favor de "GIMA DISTRIBUCIONS DE CALÇAT, S.L.", por el plazo de ciento veinte meses, según su inscripción 17^a, de fecha 23 de Mayo de 2005, motivada por una escritura otorgada en Barcelona el 12 de Enero de 2005, ante el Notario María del Pilar Salto Saura.



Sin asientos pendientes

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

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.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



ED Ingeniería

Aribau 143, 1º - 2º 08036 Barcelona
Tel. 933 63 79 60 Fax. 933 63 79 61
e d @ e d e n g i n e r i a . e u
http://www.edenginyeria.eu

PROJECTE: PROYECTE REPARCELACIÓ
PROMOTOR: MATIGÓN S.A.
SITUACIÓ: SANT BOI DE LLOBREGAT
DATA: OCTUBRE 2012

M^a Angeles Agulló Martínez, Subdirectora de la Sucursal núm. 9918 de Bankia, S.A., entidad domiciliada en C/ Pintor Sorolla, 8 - 46002 Valencia, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 9.341, Libro 6.623, Folio 104, Inscripción 183, Sección General, Hoja: V-17.274. CIF: A-14010342,

HACE CONSTAR: Que, según consta en los antecedentes que obran en poder de esta Entidad

La empresa MATIGON, SA con CIF: A58627886 es titular del préstamo hipotecario nº 1317659861 firmado por Bancaja el 20.12.2012, con garantía de la nave industrial sita en la C. Riera del Fonollar, 9 de Sant Boi de Llobregat, finca registral nº 6279 de Registro nº 1 de Sant Boi de Llobregat (Barcelona).

La operación inicial fue concedida por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante Bancaja constituida en la escritura y adquirida por BANKIA S.A. mediante sucesión universal, en virtud del proceso de segregación de los negocios bancarios de las Cajas integrantes del SIP a favor de Bankia, S.A., previa segregación a favor del Banco Financiero y de Ahorros S.A. (BFA), todo ello en el marco del grupo contractual integrado por Caja Madrid, Bancaja, Caja Insular de Canarias, Caja de Ávila, Caixa Laietana, Caja Segovia y Caja Rioja (el "Grupo").

Dichas operaciones de segregación se han llevado a cabo mediante la aprobación de los acuerdos sociales correspondientes, elevados a público, en escrituras otorgadas ante el Notario de Madrid D. Javier Fernández Merino con fecha 16/05/2.011, nº de protocolo 620 y nº de protocolo 627, a favor de Banco Financiero y de Ahorros S.A. (BFA) y BANKIA S.A. respectivamente, debidamente inscritas en los Registros Mercantil de Valencia y Madrid.

EL BANCO FINANCIERO Y DE AHORROS, S. A., domiciliado en Madrid, Paseo de la Castellana, 189, con N.I.F A86085685 fue constituido por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia D. Manuel Ángel Rueda Pérez el día 3 de diciembre de 2010 bajo el nº 1.504 de su protocolo, inscrita en Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 29.006, folio 1, sección 8, hoja M-522312 y en el Registro de Bancos y Banqueros del Banco de España con el número 0488.

BANKIA S.A. fue constituido, por tiempo indefinido y bajo el nombre de "Banco de Córdoba, S.A." en escritura otorgada ante el Notario de Granada, Don Antonio Tejero Romero, el cinco de diciembre de mil novecientos sesenta y tres, modificada por otras posteriores; y cambiada su denominación por la de "Altae Banco, S.A.", en escritura autorizada el 10 de Julio de 1.995 por el Notario de Valencia Don Eduardo Llagarfa, Inscrita en la actualidad, como se ha indicado en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 9.341, libro 6.623, Folio 104, Hoja V-17.274.

En consecuencia, desde el día 23/05/2011, BANKIA S.A. sucede a la Caja que inicialmente concedió la operación y al Banco Financiero y de Ahorros, S.A., en la posición contractual que ostentaba dicha Caja, en los mismos términos y condiciones de aplicación vigentes hasta dicha fecha.

Para que conste, a petición de los interesados, y a los efectos oportunos, se expide el presente documento en Sant Boi de Llobregat a 25 de septiembre de 2012.

