

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Polígon d'Actuació 2 de la
Modificació Puntual del PGMB
al C/Sant Bru

BADALONA

Maig 2025

APROVACIÓ INICIAL

Equip redactor



Carrer Amposta 14-18 3er 1ª
08173 Sant Cugat del Vallès
T 93 544 21 20
www.nucli.cat
nucli@nucli.cat

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ.

- 1.1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS.
- 1.2 OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.
- 1.3 MARC LEGAL APLICABLE.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR.

- 2.1 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON I PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE.
- 2.2 ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA.

3. FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS ENVERS LES MATEIXES.

- 3.1 CRITERIS EN LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.
 - 3.1.1. Titularitat de les finques aportades.
 - 3.1.2. Superfície de les finques aportades.
 - 3.1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades.
- 3.2 RESUM DE FINQUES APORTADES I PROPIETARIS SEGONS RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL.
- 3.3 RELACIÓ D'INTERESSATS.

4. CRITERIS ADOPTATS EN LA REPARCEL·LACIÓ: EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

- 4.1 CRITERIS ADOPTATS EN RELACIÓ ALS DRETS APORTATS.
- 4.2 CRITERIS D'INDEMNITZACIONS DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.
 - 4.2.1 Construccions, plantacions, obres i instal·lacions.
 - 4.2.2 Cessament o trasllat forçós d'activitats i dret a reallotjament.
- 4.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS RESULTANTS.
 - 4.3.1 Determinació i valoració de l'aprofitament.
 - 4.3.2 Càlcul de la indemnització substitutòria d'edificabilitat.
- 4.4 DEFINICIÓ DE LA FINCA RESULTANT I CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LA MATEIXA.
 - 4.4.1 Definició de finques resultants.
 - 4.4.2 Criteris d'adjudicació de les finques resultants
- 4.5 CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES.

- 4.5.1 Cessió de l'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració actuant.
- 4.5.2 Cessió dels sistemes urbanístics en favor de l'Ajuntament de Badalona.

5. DESPESES D'URBANITZACIÓ.

6. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

7. PRECS REGISTRALS.

8. FITXES DE LES FINQUES.

- 8.1 FITXES DE LES FINQUES APORTADES.
- 8.2 FITXES DE LES FINQUES RESULTANTS.

9. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

- 1. PLÀNOL DE SITUACIÓ.
- 2. ORTOFOTOMAPA.
- 3. TOPOGRÀFIC.
- 4. PLANEJAMENT VIGENT. DELIMITACIÓ DEL PAU-2.
- 5. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.
- 6. FINQUES APORTADES (1).
- 7. FINQUES APORTADES (2).
- 8. PARCEL·LA RESULTANT AMB APROFITAMENT PRIVAT AMB GEOREFERÈNCIES.
- 9. PARCEL·LA RESULTANT DE CESSIÓ AMB GEOREFERÈNCIES.
- 11. 11 SUPERPOSICIÓ FINQUES APORTADES I RESULTANTS.
- 11. 10 SEGREGACIÓ DE LA FINCA DEL C/ ST. BRU, 69.
- 11.11 RELACIÓ DE BÉNS INDEMNITZABLES.

ANNEXES:

- ANNEX 1: NOTES SIMPLES DE LES FINQUES.
- ANNEX 2: VALORACIÓ URBANÍSTICA REDACTADA PER L'ARQUITECTE PERE BRUALLA ESPURT.
- ANNEX 3: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL
- ANNEX 4: PLÀNOL SERVITUD

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ

1.1 ANTECEDENTS URBANÍSTICS

En sessió de data 28 d'octubre de 2008 el Ple de l'Ajuntament de Badalona va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al C/ Sant Bru de Badalona, acord que va ser publicat al BOP en data 22 de novembre de 2008. Al referit document aprovat inicialment es va introduir d'ofici un nou redactat per l'article 22 que es va incorporar en l'apartat C de les Normes Urbanístiques, per a la seva aprovació definitiva.

Mitjançant acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 2 de desembre de 2009 va ser aprovada definitivament la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al C/ Sant Bru de Badalona, publicant-se l'esmentat acord en el DOGC núm. 5528 de data 17 de desembre de 2009. L'esmentada modificació delimita tres àmbits d'actuació, entre ells el Polígon d'Actuació 2 (PA2), que ens porta causa.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, on son els propietaris els que tenen la iniciativa per executar les previsions del nou planejament.

En data 7 de maig de 2018, i d'acord amb el sistema de gestió determinat per a aquest polígon, el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, la totalitat dels propietaris inclosos en l'àmbit van atorgar escriptura de constitució de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 2 PAU-2 C/ Sant Bru de Badalona, davant del Notari de Badalona, Sr. Carlos Vázquez Atkinson, amb el número 1845 del seu protocol, prèvia tramitació del projecte d'Estatuts i bases d'actuació.

Els Estatuts i Bases de la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 2 PAU-2 C/ Sant Bru de Badalona, van ser definitivament aprovats mitjançant acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Badalona en data 19 de març de 2018, acord en el que també es va aprovar la constitució de l'Entitat, i que va ser publicat en el BOP de Barcelona de data 31 d'octubre de 2018.

En data 28 de juny de 2019 la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 2 PAU-2 C/ Sant Bru de Badalona va ser inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores, acord que va ser publicat al DOGC en data 2 d'octubre de 2019.

Així doncs, la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 2 de la Modificació Puntual del PGMB al C/ Sant Bru de Badalona, de conformitat amb les determinacions de la Modificació Puntual del PGMB al C/Sant Bru de Badalona, redacta el present projecte de reparcel·lació mitjançant el qual es du a terme l'equidistribució dels beneficis i les càrregues derivats del planejament entre els propietaris del polígon d'actuació.

1.2 OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El present projecte de reparcel·lació té per objecte el desenvolupament del Polígon d'Actuació PA2 del C/Sant Bru delimitat per la Modificació Puntual del PGMB al C/ Sant Bru de Badalona.

Per a la gestió de l'àmbit, la Modificació Puntual del PGMB al C/ Sant Bru de Badalona va determinar el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En aquest sentit, és la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació 2 C/ Sant Bru de Badalona la que ha encarregat la redacció i tramitació d'aquest document.

En compliment de les previsions de de la Modificació Puntual del PGMB al C/ Sant Bru de Badalona, que el desenvolupa, es redacta el present projecte de reparcel·lació que té per objecte, de conformitat als articles 124 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, així com les disposicions concordants, articles 124 a 129, del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

- La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'Administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- La cessió gratuïta a favor de l'Administració municipal dels terrenys destinats a sistemes urbanístics d'acord amb el que estableix el planejament.
- La determinació de les quotes d'urbanització de les persones propietàries. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

1.3 MARC LEGAL APPLICABLE

El present Projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb les previsions legals d'aplicació. Especialment, s'han tingut en consideració:

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i pel Decret 17/19, de 23 de desembre, de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLU).
- *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en endavant, TRLSRU), aprovat pel reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aprova les normes complementaries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

A més es complirà amb la resta de legislació sectorial vigent que sigui d'aplicació.

2.-PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR

2.1 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON I PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE

L'àmbit d'actuació del present projecte de reparcel·lació delimitat per la Modificació Puntual del PGMB al carrer de Sant Bru de Badalona com a Polígon d'Actuació 2 (PA2), es troba totalment integrat en el teixit urbà del barri de Casagemes- Canyadó de Badalona, i està ubicat dins els límits del carrer Sant Bru, carrer de la Seu d'Urgell i la façana sud del Parc de Can Solei i Cal Amús.

Aquest PA2 és sòl urbà, totalment consolidat per l'edificació, amb un conjunt de construccions en tipologia d'alineació a vial, edificat en general a principis del segle passat i parcialment reformades, amb usos d'habitatge i algun comerç en planta baixa. Concretament l'àmbit del present projecte de reparcel·lació comprèn les actuals finques ubicades al C/Seu d'Urgell 2, C/ Sant Bru 57-59, 61 (i Seu d'Urgell 4), 63, i 65-67.

El polígon, amb una **superfície real de 1.312,41m²** ocupa una posició estratègica al centre de la ciutat.

El Planejament aplicable en aquest Polígon d'Actuació és el següent:

- Modificació del Pla General Metropolità a l'entorn del Carrer Sant Bru aprovat definitivament mitjançant acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la

Generalitat de Catalunya de data 12 de desembre de 2009 i publicat en el DOGC núm. 5528 de data 17 de desembre de 2009.

- El Pla Especial de Protecció de Patrimoni aprovat definitivament per la CMB el 27 d'octubre de 1984 i publicat al BOP de data 29 d'octubre de 1984 si bé en aquest PA2 no hi ha cap immoble catalogat, si bé en aquest PAU no existeix cap immoble catalogat.

2.3 ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA

La fitxa del Polígon d'Actuació PA2 de la Modificació del Pla General Metropolità a l'entorn del Carrer Sant Bru determina les dades generals del polígon, que són les següents:

- Superfície total àmbit: 1.267,00 m2.
- Clau 12 Zona nucli antic: 1.064,5 m2.
- Clau 5 viari: 202,5 m2.

Per tant la ordenació urbanística és la que queda grafiada en el següent quadre:

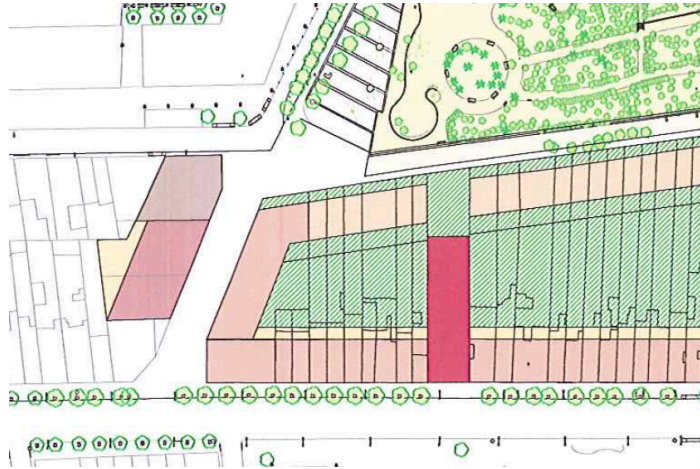
		Superfícies	% Total de l'àmbit
ZONES		m2	%
12	Zona nucli antic	1064,5	84,02
SISTEMES		m2	%
5	Sistema viari	202,5	15,98
TOTAL PA2		1267	100,00

Malgrat la fitxa del Polígon d'Actuació PA2 de la Modificació del Pla General Metropolità a l'entorn del Carrer Sant Bru contempla que la superfície total de l'àmbit és de 1.267,00m2, mitjançant amidament topogràfic s'ha constatat que la superfície total de l'àmbit és de **1.312,41m2**, dels quals **1.107,08m2** estan qualificats com a Zona de Nucli antic, i els **205,33m2** restants estan destinats a vialitat.

Tal com es defineix en la Modificació del Pla General Metropolità a l'entorn del Carrer Sant Bru, la qualificació de zona corresponen a la realitat de l'àmbit pel que fa al seu grau de consolidació i antecedents urbanístics de les finques:

- **12:** compren la zona de nucli antic amb front a vial entre els carrers de la Seu d'Urgell, de Sant Bru, la Riera de Canyadó i el vial "A" de vianants amb els paràmetres edificatoris definits als plànols P1 Planejament proposat, i P2 planejament proposat: condicions d'edificació.

Les condicions d'edificació són les que consten en el plànol P4 de la Modificació del Pla General Metropolità a l'entorn del Carrer Sant Bru, fragment del qual s'incorpora tot seguit:



L'aprofitament resultant és el següent:

- 1 sola FINCA de resultat
- Sostre màxim potencial: 2.465m²
- Sostre privat habitatge lliure: 2.465m²
- Núm. Màxim d'habitatges privats: 1 habitatge/ 80m² sostre

3.- FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS ENVERS LES MATEIXES

3.1 CRITERIS EN LA DETERMINACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

3.1.1 - Titularitat de les finques aportades.

D'acord a l'article 146 RLU, la identificació dels propietaris de finques aportades s'ha efectuat conforme a les dades que constaven inscrites en el registre de la propietat núm. 1 de Badalona oportunament certificades pel registrador de la propietat.

3.1.2.- Superfície de les finques aportades

De conformitat amb el que disposa l'article 132.2 RLU "en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística". D'aquí que d'acord amb el que prescriu l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual

s'aproven les Normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació per a les finques registrals aportades és la superfície real segons recent amidament topogràfic, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols. És per això que d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997 l'aprovació definitiva del present document serà títol suficient per a la rectificació de les cabudes de les finques aportades.

3.1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148.1 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya que determina:

148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

- a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.*
- b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.*
- c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació.*
- d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.*
- e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.*

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del Projecte de Reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

En aquest sentit, en mèrits al que disposa l'article 11.2 del citat Reial Decret 1093/1997, els drets i càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb les regles fixades en el precepte citat.

Pel que fa a les càrregues caducades o incompatibles amb el planejament que s'executa, es sol·licita al Registrador de la propietat la seva cancel·lació, segons el que preveu el Reial Decret 1093/1997, quedant aquestes identificades tot seguit:

Identificació de les càrregues incompatibles amb el planejament que s'executa

En el present projecte de reparcel·lació no s'ha identificat cap càrrega que sigui incompatible amb la finca de resultat.

Identificació de les càrregues compatibles que el projecte trasllada a la finca de resultat

En el present projecte de reparcel·lació no s'ha identificat cap càrrega que sigui compatible amb la finca de resultat.

3.2. RESUM DE FINQUES APORTADES I PROPIETARIS SEGONS RD 1093/1997 DE 4 DE JULIOL.

En aplicació dels criteris expressats amb anterioritat, i de la normativa aplicable, el present projecte de reparcel·lació contempla un total de 6 finques aportades, inscrites en el Registre de la Propietat 1 de Badalona que s'identifiquen en el següent quadre:

RELACIÓ DE PROPIETARIS							
NÚM. FINCA	PROPIETARI	Nº REGISTRAL	REFERÈNCIA CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRAL (M2)	SUPERFÍCIE REGISTRAL (M2)	SUPERFÍCIE REAL	% APORTAT
1		15865	7699857DF3879H0001OS	61,00	67,42	62,18	4,74
2		15861	7699856DF3879H0001MS	117,00	109,00	120,71	9,20
3		15863	7699855DF3879H0001FS	135,00	132,60	135,62	10,33
4		8.918	7699854DF3879H0001TS	138,00	187,03	141,43	10,78
5		36945	7699853DF3879H0001LS	758,00	1267,40	763,05	58,14
6		2.357	7699852DF3879H0001PS	187,00	190,50	89,42	6,81
					TOTAL	1312,41	100,00

De la finca aportada número 6 només s'incorpora la superfície de 89,42m2, tal i com consta especificat en el quadre.

Les fitxes de les finques aportades, amb identificació de la finca registral, propietari, superfície registral i real, càrregues i percentatge de participació, es troben en l'apartat 8 del present projecte de reparcel·lació.

A efectes de notificacions del present projecte de reparcel·lació, aquestes són les adreces dels propietaris inclosos en l'àmbit d'actuació:

RELACIÓ DE PROPIETARIS				
PARCEL·LA	FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	ADREÇA NOTIFICACIONS	ADREÇA ELECTRÒNICA
1	15865			
2	15861			
3	15863			
4	8918			
5	36945			
6	2357			

La mercantil ha sigut objecte d'un canvi de nom a que actualment està en procés d'inscripció al Registre Mercantil.

3.3 RELACIÓ D'INTERESSATS

Cal fer constar com a interessats tots aquells titulars d'algun dret de transcendència real sobre les finques incloses en l'àmbit de la reparcel·lació, d'acord amb l'article 145 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. La determinació dels interessats pels conceptes indicats s'ha d'efectuar d'acord amb les dades que figuren en els registres i en els documents públics i privats aportats pels afectats.

No consta en la present reparcel·lació cap titular de drets de transcendència reals sobre les finques incloses en l'àmbit d'actuació, motiu pel qual no cal notificar a cap interessat.

4.- CRITERIS ADOPTATS EN LA REPARCEL·LACIÓ: EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

4.1 CRITERIS ADOPTATS EN RELACIÓ AL DRETS APORTATS

L'article 126.1.a) del TRLU disposa que els drets dels propietaris, si no hi acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

En conseqüència, la superfície de sòl aportada pels propietaris de les finques incloses en el polígon d'actuació urbanística determina la seva participació en l'assignació de l'aprofitament urbanístic, traduint-se el percentatge d'aportació de sòl de cada propietari en un percentatge d'adjudicació de l'aprofitament. Les superfícies de cadascuna de les finques s'han establert segons els amidaments recents que reflecteixen la realitat física de les finques i d'acord a les dades registrals i cadastrals, tenint en compte el que disposa l'article 132.2 del RLU.

4.2 CRITERIS D'INDEMNITZACIÓ DE BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

La data de referència de les valoracions contingudes en aquest Projecte de reparcel·lació serà, de conformitat a l'article 131.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la de l'aprovació inicial del mateix.

4.2.1 Construccions, plantacions, obres i instal·lacions

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012:

"Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

(...)

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions"

Tal com assenyalava l'article 126.1.f) del TRLU, aquests elements han de ser valorats amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

La valoració de les construccions afectades per la nova ordenació s'ha de determinar pel mètode de reposició, d'acord amb el què estableix l'article 23.1.b) del TRLS, per relació a l'article 22.3 del mateix text legal.

Consta incorporada, com a Annex del present projecte de reparcel·lació, la valoració elaborada per l'arquitecte Pere Brualla i Espurt de cadascuna de les indemnitzacions per l'enderroc de les construccions i instal·lacions que com a conseqüència de l'execució del Pla cal executar, inserint-se a continuació el quadre-resum d'aquestes:

Titular	Nº Aportada	Superfície	Indemnitzacions enderroc construccions existents
[REDACTED]	1	62,18	102.299,22 €
[REDACTED]	2	120,71	68.426,69 €
[REDACTED]	3	135,62	90.432,22 €
[REDACTED]	4	141,43	97.820,88 €
[REDACTED]	5	763,05	137.220,66 €
[REDACTED]	6	89,42	0,00 €

4.2.2 Cessament o trasllat forçós d'activitats i dret a reallotjament

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012:

"Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

(...)

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats."

En l'àmbit que ens ocupa no existeix cap activitat que per raó de l'execució del planejament hagi de ser traslladada forçosament o calgui el cessament d'activitat, pel que no es contempla cap indemnització per aquest concepte.

D'acord amb l'article 219 RLU, correspon a la comunitat reparcel·latòria l'obligació de fer efectiu el dret de les persones ocupants legals d'habitatges que reuneixin els requisits següents:

- Ser ocupant legal d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.
- Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.
- Que l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl

urbà s'efectui mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.

- Que no resultin adjudicatàries, en el Projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

No s'ha identificat en el present àmbit d'actuació cap persona amb aquest dret de real·lotjament, motiu pel qual tampoc es contempla cap indemnització per aquest concepte.

4.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS DRETS RESULTANTS

4.3.1 Determinació i valoració de l'aprofitament

L'article 126.1.b del TRLU estableix:

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5"

I l'article 37.5 TRLUC estableix:

"5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa de la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització".

Així, el mètode per a la determinació de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació, de conformitat amb el que estableix l'article 37 del RLU consisteix en l'establiment de coeficients

d'homogeneïtzació, iguals o menors a la unitat, que expressin les diferències de valor d'ús i la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb els valors dels usos i les intensitat de la resta.

El planejament preveu per a aquest Polígon d'Actuació núm. 2 (PA2) una única tipologia edificatòria que és l'habitatge plurifamiliar entre mitgeres en règim lliure i privatiu, sense més càrregues urbanístiques que les derivades de la urbanització del tram que se li imputa.

Els paràmetres establerts en la Modificació Puntual del PGM al C/ Sant Bru són els següents:

- Superfície del Sector: 1.267 m².
- Superfície real del Sector: 1.312,41 m².
- Sostre màxim edificable: 2.465 m² st.
- Nombre d'Habitatges: 1hab/80 m².
- Tipologia a edificar: habitatge privat en règim lliure.
- Cost urbanització: 175.610€.
- **Repercussió Urbanització: 71,24€/m² st.**

La superfície real del sector, segons recent amidament topogràfic és de 1.312,41 m².

El mètode de valoració utilitzat per a calcular el valor de repercussió de l'edificabilitat prevista pel planejament ha estat el mètode residual estàtic, d'acord amb el que preveuen el Text Refós de la Llei de Sòl i rehabilitació Urbana aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant, TRLSRU) i el Reglament de valoracions de la Llei de sòl aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre (en endavant, RVLS)

D'acord amb l'article 40.1 TRLSRU i 27.1 RVLS, en els supòsits d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació. En aquest sentit, l'art. 22 RVLS desenvolupa l'anterior precepte establint els criteris i les fórmules valoratives següents:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

"Art. 22 RD 1492/2011

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.

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

VRS_i = 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:

Siendo:

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

V_v = 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.

V_c = 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.

Consta incorporat com a **Annex** del present projecte de reparcel·lació, l'informe per al càlcul del valor de repercussió del sòl (VRS) previst pel Polígon d'Actuació núm. 2 (PA2) de la modificació puntual del PGMB al C/ St. Bru de Badalona, elaborat per l'arquitecte Pere Brualla i Espurt, en el qual es justifiquen els valors obtinguts en aplicació del referit mètode, i del que resulten el següent valor de repercussió (tenint en compte l'única tipologia edificatòria resultant, l'habitatge plurifamiliar entre mitgeres en règim lliure i privatiu):

VS= 1.086,32€/ m² (valor de repercussió de l'àmbit urbanitzat)

4.3.2 Càlcul de la indemnització substitutòria d'edificabilitat

D'acord a l'article 126.1.d) del TRLU, si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament

per una indemnització en metàl·lic. En el mateix sentit, s'expressa a l'article 139.5 del RLU. Per la valoració d'aquesta indemnització és d'aplicació l'article 27.2 del RVLS, segons el qual el sòl es taxarà pel valor que li correspongui si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Consta en la valoració annexada al present Projecte de Reparcel·lació el càlcul de la indemnització efectuat tal com indica l'esmentat article 27.2 del RVLS, i que dona com a resultat:

$$VRS = VS - G (1 + TRL + PR)$$

$$VRS = 1.009,56\text{€m}^2 \text{ (valor de repercussió a efectes indemnitzatoris)}$$

Està calculat segons el cost de repercussió de les despeses d'urbanització que consten en la valoració urbanística annexa a la present reparcel·lació (annex 2) que és de **71,24€m²**.

4.4.- Definició de la finca resultant i criteris d'adjudicació de la mateixa.

4.4.1 - Definició de les finques resultants

L'adjudicació ha estat realitzada tenint en compte els condicionants que estableix l'ordenament jurídic urbanístic en relació amb la prohibició d'adjudicar sostre quan la quantia dels drets del propietari no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable. En aquest sentit, l'article 126.1.d del TRLUC estableix:

Article 126

Criteris dels projectes de reparcel·lació

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

D'acord amb la Modificació Puntual del PGMB per al Polígon d'Actuació 2 del C/Sant Bru de Badalona, el projecte de reparcel·lació té per objecte la formació d'una única finca de resultat. En aquest context, i conforme a l'article 126 transcrit, quan la quantia dels drets aportats per determinats propietaris no permet l'adjudicació d'una parcel·la independent, el projecte pot preveure:

- L'adjudicació d'una quota indivisa d'una finca de resultat, o
- L'assignació d'una indemnització en metàl·lic equivalent al valor dels drets aportats.

No obstant això, el mateix article estableix que quan la quantia dels drets no arriba al 15% del valor de la parcel·la mínima edificable, aquesta adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, sense possibilitat d'adjudicació en proindivís.

El sostre total de l'àmbit és de 2.465ms/st, per tant el 15% és de 369,37ms/st. En tant que els drets aportats pels titulars de les finques aportades 1 (116,76m2st) i 6 (167,95m2st) no arriben al llindar mínim del 15% establert legalment, no poden ser objecte d'adjudicació directa ni en proindivís, i han de ser compensats mitjançant la corresponent indemnització econòmica, la qual es concreta en aquest projecte.

La única finca resultant amb aprofitament s'ha delimitat per tant de conformitat a les determinacions de la Modificació Puntual del PGMB per al Polígon d'Actuació 2 del C/Sant Bru de Badalona i tenint en compte, a més, que configuri una unitat edificatòria viable. D'aquesta ordenació es deriva que els propietari-adjudicatari de la totalitat de la única parcel·la resultant és [REDACTED] (Abans anomenada [REDACTED]).

El següent quadre indica quines són les indemnitzacions que corresponen a cada un dels propietaris que no obtenen aprofitament resultant.

Titular	Nº Aportada	Superfície Aportada	Repartiment teòric de sostre (m2st)	Sostre adjudicat (m2st)	Indemnització substitutòria d'edificabilitat
[REDACTED]	1	62,18	116,79	0,00	-117.904,46
[REDACTED]	2, 3, 4, 5	1160,81	2.180,26	2.465,00	287.460,87
[REDACTED]	6	89,42	167,95	0,00	-169.556,40

Les referides indemnitzacions han estat calculades d'acord amb l'establert en l'apartat 4.3.2 i la valoració tècnica adjunta i s'han inclòs en el compte de liquidació provisional del present projecte de reparcel·lació. D'acord amb l'article 27.2 del RVLs, les indemnitzacions substitutòries d'edificabilitat es taxaran pel valor que li correspongués si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

4.4.2 – Criteris d'adjudicació de les finques resultants

De conformitat als criteris adoptats en el present projecte de reparcel·lació, els quals donen estricte compliment a la normativa urbanística d'aplicació, i especialment al que disposa l'article 126 del TRLU abans referenciat, i els articles 133 i següents del Reglament 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, a continuació es detalla el quadre amb la distribució de l'aprofitament del present àmbit d'actuació:

FINCA RESULTANT AMB APROFITAMENT PRIVAT			
NÚM. FINCA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE ADJUDICADA	% RESPECTE EL TOTAL
1		1.107,08m2	100,00

En l'apartat 8 del present projecte hi consta la fitxa de la finca resultant.

4.5.- CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

4.5.1.- Cessió de l'aprofitament urbanístic en favor de l'Administració actuant.

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità al C/ Sant Bru-Puntual disposa:

Cessió del 10% de l'aprofitament del sector i reserva de sòl per a habitatges de protecció pública

Atès que la proposta de Modificació puntual del PGM no representa un canvi del model urbanístic, no modifica els usos existents i no incrementa l'edificabilitat del sector, es mantenen la cessió del 10% de l'aprofitament i les reserves de sòl destinat a habitatge protegit previstes al planejament vigent.

Al polígon d'actuació número 1 es manté la parcel·la de 267,80 m² de superfície i amb un potencial de 950 m² de sostre edificable, que permet fer efectiva la cessió del 10 % d'aprofitament del planejament vigent.

Es manté la reserva de 2.850 m² de sostre destinat a habitatge protegit prevista al planejament vigent: 1.900 m² (20,59 %) destinats a habitatge protegit de règim general i 950 (10,29 %) destinats a habitatge protegit de règim concertat:

- Els 950 m² de sostre destinat a habitatge protegit de règim concertat, equivalents al 10% d'aprofitament del sector, es concreten en una parcel·la 267,80 m² de superfície, situada al polígon d'actuació número 1.
- Els 1.900 m² de sostre destinat a habitatge protegit de règim general, es concreten a la zona de nucli antic (clau 12) inclosa dins l'àmbit d'execució d'infraestructures urbanístiques comunes.

Tal com es desprèn de l'anterior fragment del planejament aplicable, la cessió de l'aprofitament es va concentrar en el polígon número 1, motiu pel qual el polígon d'actuació número 2 que es desenvolupa mitjançant el present projecte de reparcel·lació, no té el deure de fer cap cessió per aquest concepte.

4.5.2.- Cessió dels sistemes urbanístics en favor de l'Ajuntament de Badalona.

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità al C/ Sant Bru de Badalona estableix les següents qualificacions de sistemes urbanístics:

Sistema viari (Clau 5): 205,33m2.

El present projecte de reparcel·lació preveu la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Badalona dels terrenys destinats als sistemes urbanístics, és a dir dels 205,33m2 destinats a vialitat.

A l'apartat 8 del present projecte hi consta la fitxa descriptiva de la finca destinada a sistema viari.

5.- DESPESES D'URBANITZACIÓ

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries. En aplicació de l'esmentat precepte, i d'acord amb les previsions del planejament que es desenvolupa, els costos imputables al PA 2 queden distribuïts de la següent manera:

Obres d'urbanització:

Consta en el projecte d'urbanització del PA 2 el resum, del pressupost d'execució:

Capítol I	-Enderroc i moviment de terres				15.804,90 €
Capítol II	-Paviments				124.683,10 €
Capítol III	Instal·lació d'enllumenat				17.561,00 €
Capítol IV	-Mobiliari urbà				10.536,60 €
Capítol V	Varis				2.072,20 €
Capítol VI	Gestió residus				2.634,15 €
Capítol VII	Control de Qualitat				122,93 €
Capítol VIII	Seguretat i Salut				2.195,13 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL					175.610,00 €

La xifra corresponent al cost de l'obra és de **175.610,00 €**.

Enderrocs dels béns incompatibles amb el planejament:

Consta incorporada, com a Annex del present projecte de reparcel·lació, la valoració elaborada per l'arquitecte Pere Brualla i Espurt, on es justifica el cost per l'execució de l'obra d'enderroc de les construccions existents, i que ascendeix a un total de **168.292,35€**.

Despeses de gestió:

Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió, i que s'estimen en la quantitat de **40.000,00€**.

Indemnització per construccions incompatibles amb el planejament que s'executa.

Aquesta partida ha estat tractada en l'apartat 4.2.1 d'aquest projecte, i conforme a la valoració adjuntada suma l'import total de **496.199,67€**.

De les despeses anteriorment detallades s'obté una càrrega urbanística total en l'àmbit del PAU 1 de **880.102,02€**.

6. - COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

D'acord amb allò que disposa l'article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

De conformitat amb el previst a l'article 160 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, l'afecció de les finques resultants al saldo del compte de liquidació no produirà efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat.

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. En aquest sentit, les possibles esmenes d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'Administració actuant, a tenor de l'apartat 4 de l'esmentat article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

El quadre del Compte de Liquidació Provisional és el que s'indica a continuació, i consta annexat a la present memòria com a **ANNEX 3** per a la seva millor visualització.

CIP													
Titular	Nº Aportada	Superfície	Drets dels propietaris				Despeses d'urbanització				Saldos		
			% Drets inicials	% Drets adjudicats	Repartiment teòric de sostre (m2st)	Sostre adjudicat (m2st)	Indemnització substitutoria d'edificabilitat	Cost Urbanització	Despeses de gestió	Cost enderroc construccions existents	Indemnitzacions enderroc a pagar	Saldo CIP per finca	Saldo d'acció Registre Propietat
	1	62,18	4,74	0,00	116,79	0,00	-117.904,46 €	0,00 €	0,00 €	102.299,22 €	0,00 €	-220.203,68 €	0,00 €
	2	120,71	9,20	0,00	226,72	0,00		0,00 €	0,00 €	68.426,69 €	0,00 €	219.034,18 €	
	3	135,62	10,33	0,00	254,72	0,00	287.460,87 €	0,00 €	0,00 €	90.432,22 €	0,00 €	-90.432,22 €	
	4	141,43	10,78	0,00	265,64	0,00		0,00 €	0,00 €	97.820,88 €	0,00 €	-97.820,88 €	742.881,36 €
	5	763,05	58,14	100,00	1430,18	2465,00		175.510,00 €	40.000,00 €	168.292,35 €	496.199,67 €	742.881,36 €	
	6	89,42	6,81	0,00	167,95	0,00	-169.556,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-169.556,40 €	0,00 €

7.- PRECS REGISTRALS

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística" a portar a terme:

- La rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques represa de tracte successiu, cancel·lació de drets reals incompatibles, i altres, si s'escau, així com a la inscripció dels excessos i defectes de cabuda que s'han indicat en cadascuna de les fitxes de les finques aportades.
- La inscripció de les parcel·les resultants als propietaris que correspongui segons el Projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb el que s'ha especificat.
- El trasllat a les finques de resultat de les afeccions fiscals que correspongui per raó de la finca de procedència.
- La cancel·lació de les càrregues incompatibles amb el planejament, segons s'ha especificat en el present projecte, i d'altres que, segons criteri registral, correspongui.
- La inscripció del present projecte de reparcel·lació.

A judici dels Tècnics que subscriuen queden reflectides en aquest document totes les condicions i normatives prescrites per a un Projecte de Reparcel·lació de conformitat a la legislació urbanística vigent, restant a l'espera de les consideracions i suggeriments del serveis tècnics municipals.

Xavier Figueras i Claret
Advocat. 18.666 ICAB

Elisenda Simó i Sans
Advocada. 32.148 ICAB

FIGUERAS CLARET
FRANCESC XAVIER
- 78075203R

Fecha:
2025.05.08
11:31:32
+02'00'

SIMO SANS
ELISENDA -
53291494B

Fecha:
2025.05.08
11:31:49
+02'00'

8. – FITXES DE LES FINQUES

8.1.- FITXES DE LES FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA 1

Finca aportada nº	1
Finca registral nº	15.865
Referència cadastral	7699857DF3879H0001OS
Propietari	[REDACTED]
Superfície real	62,18 m²
Superfície registral	67,42 m²

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE:

"CASA situada al número dos del carrer de la Seu d'Urgell de Badalona; que consta de planta baixa, planta primera, planta segona i la terrassa amb traster, amb diverses habitacions, dependències i serveis, amb una superfície construïda en planta baixa de quaranta-set metres vuitanta-cinc decímetres quadrats, en planta primera de quaranta-set metres seixanta-un decímetres quadrats, en planta segona de cinquanta-dos metres vint decímetres quadrats. Està aixecada sobre un solar de superfície total de seixanta-set metres quaranta-dos decímetres quadrats. Limita: al capdavant Oest, carrer Seu d'Urgell; esquena Est Juan Arpí Gual; esquerra entrant Nord Olegario Fluvia i a la dreta Sud, finca que es va segregar."

INSCRIPCIÓ:

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Badalona número 1, al foli 49, llibre 316, volum 3.122 de l'arxiu. FINCA Nº 15.865.

TITULAR:

"La finca consta inscrita a favor de [REDACTED] amb N.I.F. [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED] amb N. I. F. [REDACTED], per meitats indivises, per herència [REDACTED] morta el divuit de setembre de dos mil tres, en virtut del que es disposa per la mateixa en el testament que va atorgar a Badalona, el vint-i-set d'octubre de mil nou-cents setanta davant el Notari José Batista Montero Ríos per premoriència de l'hereu en primer lloc instituït Joan Ramon Ruiz Torres, ocorregut el vint-i-nou d'abril de mil nou-cents vuitanta-tres, i en mèrits a més de l'escriptura d'inventari atorgada a Badalona, a onze de març de dos il quatre, davant el Notari Gaspar Ripoll Ortí, segons la inscripció 6a, de la finca 15.865 (numerada abans amb el 13.099), al foli 49, del tom 3.122, de l'arxiu, llibre 316 de Badalona uno, de data vint-i-tres de juny de dos mil vuit."

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues

PERCENTATGE:

4,74%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 62,18 m². S'interessa la inscripció del DEFECTE de cabuda de 5,24 m² de la present finca al Registre de la Propietat.

FINCA APORTADA 2

Finca aportada nº	2
Finca registral nº	15.861
Referència cadastral	7699856DF3879H0001MS
Propietari	
Superfície real	120,71 m ²
Superfície registral	109,00 m ²

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE:

"CASA situada a Badalona, carrer Sant Bru, número cinquanta-nou, abans trenta-nou, composta de baix i pis amb comunicació interior en forma de dúplex, formant un sol habitatge, amb una superfície construïda de noranta-cinc metres la planta baixa i setanta metres la planta pis, amb diverses habitacions, dependències i serveis, amb pati darrera a la planta baixa i terrassa al pis. Edificada sobre un terreny de forma rectangular i mesura de front o façana deu metres noranta-cinc centímetres i pel costat d'Est o sigui la boga amb la casa número seixanta-un d'aquest carrer que en el seu fons mesura vint metres, sent la seva superfície de dos mil vuit-cents vuitanta-cinc pams quadrats vint-i-tres cèntims de pam quadrats, equivalents a cent nou metres quadrats aproximadament i limita, front, Sud, amb dit carrer, dreta entrant, Est, amb la casa número seixanta-u de dit carrer; darrera esquerra, Nord i Oest, amb el carrer Seu d'Urgell, mitjançant el Torrent de Can Soley.

INSCRIPCIÓ:

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Badalona número 1, al foli 42, llibre 316, volum 3.122 de l'arxiu. FINCA Nº 15861.

TITULAR:

La finca consta actualment inscrita en ple domini a favor de amb C.I.F per títol de compravenda, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari Emilio Roselló Carrión, el 26 de novembre de 2024, que va motivar la Inscripció 23ª, de data 20 de desembre de 2024.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues

PERCENTATGE:

9,20%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 120,71 m². S'interessa la inscripció de l'EXCÉS de cabuda de 11,71 m² de la present finca al Registre de la Propietat.

FINCA APORTADA 3

Finca aportada nº	3
Finca registral nº	15.863
Referència cadastral	7699855DF3879H0001FS
Propietari	[REDACTED]
Superfície real	135,62 m ²
Superfície registral	132,60 m ²

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE:

"URBANA. CASA que consta de baixos i pis, assenyalada amb el número seixanta-u al carrer Sant bru de Badalona, que mesura d'ample pel seu front cinc metres cinc centímetres, fins a una profunditat de vint-i-un metres i la seva boga esquerra entrant s'inclina en forma diagonal fins a trobar la boga dreta, formant un final en punta, amb una base aquest triangle, de nou metres per una alçada de cinc metres vint centímetres, és a dir la total superfície de cent trenta-dos metres seixanta decímetres quadrats. Limita pel seu front, Sud, amb el carrer de Sant bru; per la dreta entrant Est amb Andrés Sansa; per l'esquerra Nord, amb Olegario Fluvià, mitjançant el carrer de la Seu d'Urgell, al qual li correspon el número quatre per qual te accés al pis; i per l'esquerra Oest, amb la finca d'Antonio i Montserrat Basas."

INSCRIPCIÓ:

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Badalona número 1, al foli 47, llibre 316, volum 3.122 de l'arxiu. FINCA Nº 15.863.

TITULAR:

[REDACTED] amb C.I.F. [REDACTED] és titular, per títol de compravenda del ple domini de 100,000000% d'aquesta finca, en virtut d'Escriptura autoritzada el dia trenta d'abril de l'any dos mil vint-i-quatre, pel Notari de Badalona, Donya María Fátima Hernández Ravanals. Inscripció 11, al Foli electrònic d'aquesta finca, de data 20 de febrer de 2025."

CÀRREGUES:

- Conforme a l'article 10.1 del Decret de Catalunya 141/2012, l'edificació que constitueix aquesta finca queda subjecta a l'execució del seu enderrocament. Segons es dedueix de la inscripció 11a, de data vint de febrer de l'any dos mil vint-i-cinc.

PERCENTATGE:

10,33%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 135,62 m². S'interessa la inscripció de l'EXCÉS de cabuda de 3,02 m² de la present finca al Registre de la Propietat.

FINCA APORTADA 4

Finca aportada nº	4
Finca registral nº	8.918
Referència cadastral	7699854DF3879H0001TS
Propietari	
Superfície real	141,43 m ²
Superfície registral	187,03 m ²

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE:

"URBANA. Casa SITUADA A Badalona, AMB FRONT AL CARRER Sant Bru, on esta assenyalada amb el número seixanta-tres, consta de baixos u pis amb pati darrera voltat de parets, mesura una superfície de cent vuitanta-set metres tres decímetres quadrats, de la superfície dels quals ocupa la casa seixanta-quatre metres quadrats, sent la resta pati al darrera. Limita, al capdavant, Sud amb aquest carrer; per la dreta entrant, Est, amb finca de Juan Arpi; per l'esquerra, Oest, amb la finca d'Eulalia i Antonia Sansa; i per l'esquena, Nord, amb la finca de Francisco Ferrer."

INSCRIPCIÓ:

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Badalona 1, al foli 181, llibre 180, volum 2.986 de l'arxiu. FINCA Nº 8.918.

TITULAR:

amb C.I.F. és titular, per títol de compravenda del ple domini de 100,000000% d'aquesta finca, en virtut d'Esctura autoritzada el dia 21 d'octubre de 2024, pel Notari de Barcelona, Emilio Rosselló Carrión amb número 3668 del seu protocol."

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues

PERCENTATGE:

10,78%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 141,43 m² . S'interessa la inscripció del DEFECTE de cabuda de 45,6 m² de la present finca al Registre de la Propietat.

FINCA APORTADA 5

Finca aportada nº	5
Finca registral nº	36.945
Referència cadastral	7699853DF3879H0001LS
Propietari	
Superfície real	763,05 m ²
Superfície registral	1267,40 m ²

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE:

"URBANA. TERRENY destinat a fabrica de terrisseria i casa, habitatge situada a Badalona, amb front al carrer Sant Bru números seixanta-cinc i seixanta-set, de superfície mil dos-cents seixanta-set metres quaranta decímetres quadrats. Limita: Pel seu front, Migdia, amb dit carrer; per la dreta sortint, Ponent, part amb successors d'Eulàlia Gispert i en part amb el carrer de Seu d'Urgell; darrera, Nord, amb un marge de propietat de Mas Soley, dels successors de Joaquín Prats; i per l'esquerra, Orient, AMB SUCCESSORS DE Juan Bigas."

INSCRIPCIÓ:

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Badalona número 1, al foli 117, llibre 1.114, volum 3.950 de l'arxiu. FINCA Nº 36.945.

TITULAR:

amb C.I.F. , titular, per títol de permuta del ple domini de 100,000000% d'aquesta finca, en virtut d'Escriptura autoritzada el dia vint-i-tres de gener de l'any dos mil vint-i-cinc, pel Notari de Vilassar de Dalt, Don Eduardo Llopis Rausa. Inscripció 28a, al Tom , Llibre , Foli , de data 18 de febrer de 2025."

CÀRREGUES:

- AFECCIÓ: Afecta durant el termini de cinc ANYS, comptats a partir del dia divuit de febrer de l'any dos mil vint-i-cinc, per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; per trenta-un mil vuit-cents setanta-cinc euros ; segons nota al marge de la Inscripció 28ª.

PERCENTATGE:

58,14%

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons recent amidament de 765,42 m² . S'interessa la inscripció del DEFECTE de cabuda de 504,35 m² de la present finca al Registre de la Propietat.

FINCA APORTADA 6

Finca aportada nº	6
Finca registral nº	2.357
Referència cadastral	7699852DF3879H0001PS
Propietari	[REDACTED] [REDACTED]
Superfície registral	190,50 m ²
Superfície inclosa dins a la UA	89,42m ²

DESCRIPCIÓ SEGONS REGISTRE:

"URBANA. CASA composta de baixos i pis, amb pati darrera, assenyalada de número seixanta-nou al carrer Sant Bru de la ciutat de Badalona; mesura la casa quatre metres seixanta-set centímetres d'ample i de llarg setze metres noranta-cinc centímetres, i a més dues porcions de terreny unides a dita casa, formant en junt la casa i terrenys units, una total superfície de cent noranta metres cinquanta decímetres quadrats. LIMITA: pel seu front, Migdia, part amb el carrer Sant Bru i part successors d'Evaristo Pagés; per la dreta sortint, Ponent, amb María Gilart; i per l'esquerra, Orient, successors de Jalencas i part successors d'Evaristo Pagés, avui casa del carrer Sant Bru, setanta-u. La finca disposa de certificat d'eficiència energètica amb validesa fins al dia onze de gener de dos mil vint-i-sis."

INSCRIPCIÓ:

La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Badalona número 1, al foli 46, llibre 32, volum 2.701 de l'arxiu. FINCA Nº 2.357.

TITULAR:

"La finca consta actualment inscrita a favor de [REDACTED] amb N.I.F. [REDACTED], i [REDACTED] amb N.I.F. [REDACTED], per parts iguals, per compra a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

mitjançant escriptura atorgada a Esplugues de Llobregat, a vint-i-cinc de gener de dos mil setze, davant el Notari José Vicente Galdón Rodríguez, segons la inscripció 4a, de la finca 2.357, al foli 46, del tom 2.701 de l'arxiu, llibre 32 de Badalona u, de data vint-i-u de març de dos mil setze. La relacionada inscripció és la de domini vigent a l'actualitat de la finca de que es tracta."

CÀRREGUES:

- HIPOTECA a favor de "CAIXABANK, S.A.", constituïda per [REDACTED]
[REDACTED], mitjançant escriptura atorgada a Esplugues de Llobregat, a u de

febrer de dos mil setze, davant el Notari Jaime Motta Garcia-España. En garantia d'un CAPITAL de cent onze mil euros; dels seus INTERESSOS ORDINARIS de sis mesos al tipus màxim del cinc enters i cinc-centes cinquanta-nou mil·lèsimes per cent anual, fins a la quantitat màxima de tres mil vuitanta-cinc euros i vint-i-cinc cèntims d'euro; els seus INTERESSOS MORATORIS de divuit mesos al tipus màxim d'onze enters cinc-cents cinquanta-nou mil·lèsimes per cent anual, fins al màxim de dinou mil dos-cents quaranta-cinc euros i setanta-quatre cèntims d'euro; de COSTES I DESPESES, tretze mil vint euros. Data de venciment: u de febrer de dos mil trenta-sis. Valor de la taxació per a subhasta: cent vuitanta-cinc mil quatre-cents seixanta euros i setanta-nou cèntims d'euro. Segons la inscripció 5a, al foli 46 del tom 2.701 de l'Arxiu, llibre 32 de Badalona u, de data catorze d'abril de dos mil setze.

L'hipoteca descrita consta cancel·lada administrativament i està pendent de ser cancel·lada en el registre de la propietat. La referida cancel·lació s'haurà de fer abans de l'aprovació definitiva del present projecte de reparcel·lació.

SEGREGACIÓ

De l'esmentada finca només està inclosa en l'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació una part no edificada de la mateixa corresponent al pati, de 89,42m², que són els que s'inclouen dins l'àmbit del PAU 1. Així, queden fora de l'àmbit 97,22 metres quadrats.

Per l'anterior es procedeix, per a formar una finca independent, a segregar de la total finca la següent:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA QUE ES SEGREGA, INCLOSA EN L'ÀMBIT DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ:

Finca aportada nº	6
Propietari	[REDACTED]
Superfície real (dins l'àmbit)	89,42m ²

"Finca aportada número 6 del Projecte de Reparcel·lació del PA 2 de la Modificació Puntual del PGMB al C/ Sant Bru de Badalona, d'una superfície de 89,42m² que limita: al nord amb la finca aportada número 5 del present projecte de reparcel·lació. Al sud, amb

la finca de la qual es segrega; A l'est, amb el límit de l'àmbit, i a l'oest amb la finca aportada número 5 del present projecte de reparcel·lació".

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues

PERCENTATGE:

6,81%

DESCRIPCIÓ DE LA RESTA DE FINCA:

"URBANA. CASA composta de baixos i pis, amb pati darrera, assenyalada de número seixanta-nou al carrer Sant Bru de la ciutat de Badalona; mesura la casa quatre metres seixanta-set centímetres d'ample i de llarg setze metres noranta-cinc centímetres, i a més dues porcions de terreny unides a dita casa, formant en junt la casa i terrenys units, una total superfície de noranta-set metres vint-i-dos decímetres després d'haver estat segregada la porció corresponent a la finca aportada 6 del Projecte de Reparcel·lació del PA 2 de la Modificació Puntual del PGMB al C/ Sant Bru de Badalona. LIMITA: pel seu front, Migdia, part amb el carrer Sant Bru i part successors d'Evaristo Pagés; per la dreta sortint, Ponent, amb Maria Gilart; i per l'esquerra, Orient, successors de Jalencas i part successors d'Evaristo Pagés, avui casa del carrer Sant Bru, setanta-u. La finca disposa de certificat d'eficiència energètica amb validesa fins al dia onze de gener de dos mil vint-i-sis."

8.2.- FITXES DE LES FINQUES RESULTANTS

FINCA RESULTANT 1

Parcel·la	1
Adjudicatari	
Superfície (sòl)	1.107,08 m2
Total sostre residencial lliure	2.465 m2 st
Percentatge de participació en càrregues	100%
Càrregues urbanístiques	742.881,36€(sense IVA)

DESCRIPCIÓ

"URBANA: Finca resultant 1 del Projecte de Reparcel·lació del Projecte de Reparcel·lació del PA 2 de la Modificació Puntual del PGMB al C/ Sant Bru de Badalona amb forma irregular i de superfície 1.107,08m2. Limita: al NORD mitjançant vèrtex amb el límit de l'àmbit de la present reparcel·lació. Al SUD mitjançant vèrtex amb el C/ de Sant Bru. Al NORD-EST mitjançant una línia recta de 34,04 metres lineals amb el límit de l'àmbit, i mitjançant una línia recta de 20,68 amb el límit de l'àmbit. Al SUD-EST mitjançant una línia recta de 20,85 metres lineals amb el C/ Sant Bru, i mitjançant una línia recta de 9,09 metres lineals amb el límit de l'àmbit de la present projecte de reparcel·lació. Al NORD-OEST mitjançant una línia recta de 14,42 metres lineals amb el límit de l'àmbit. Al SUD-OEST mitjançant una línia recta de 12,19 metres lineals amb la vialitat resultant del present projecte. I al OEST mitjançant una línia recta de 44,22 metres lineals amb la finca resultant del present projecte destinada a vialitat."

ADJUDICACIÓ

S'adjudica en ple domini a la mercantil

COEFICIENT DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca resultant li correspon un percentatge del 100% dels drets d'aquest projecte.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES

Es correspon jurídicament, per subrogació real, amb les aportades: aportades 2 (registral 15861), 3 (Registral 15.863), 4 (Registral 8.918), i 5 (Registral 36.945); i físicament amb les aportades 1 (Registral 15.865), 3 (Registral 15.863), 4 (Registral 8.918), 5 (Registral 36.945) i 6 (Registral 2.357).

QUALIFICACIÓ

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament amb la Clau 12, Zona de Nucli Antic.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA

Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

- AFECCIÓ AL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ. Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les *Normas Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción con el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en un 100% essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de 742.881,36€ (sense IVA), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

- OBLIGACIÓ D'INDEMNITZACIÓ A FAVOR DE PROPIETARIS AMB DRETS INFERIORS AL 15% DE LA PARCEL·LA MÍNIMA EDIFICABLE. De conformitat amb l'article 126.d) de la Llei d'urbanisme de Catalunya, es fa constar com a càrrega real, l'obligació de satisfer les indemnitzacions corresponents als propietaris amb drets que no arriben al 15% del valor de la parcel·la mínima edificable, els quals, per imperatiu legal, no poden ser adjudicataris ni tan sols en proindivís. Aquesta obligació s'estableix en els termes següents:
 - o A favor de [REDACTED] y [REDACTED], titular dels drets aportats sobre la finca registral núm. 15865, per import de 117.904,46€.
 - o A favor de [REDACTED], titular dels drets aportats sobre la finca registral núm. 2357 per import de 169.556,40€

OBSERVACIONS:

L'adjudicatari de la Finca resultant 1 es compromet a constituir un dret real de servitud o, en el seu defecte, dret real anàleg, a favor de finca registral 2.537, sobre una porció terreny sensiblement trapezoidal amb una superfície de 99,04 m² i situada a l'extrem Sud-Est del predi servent, que limita: al Nord, en una línia recta de 3,64 metres amb el predi servent; al Sud, en una línia recta de 10,18

metres amb el límit de l'àmbit del Projecte de reparcel·lació que confronta en part amb el predi dominant (finca registral 2.537) i en part amb la finca del carrer Sant Bru, núm. 71; a l'Est, en una línia recta de 14,70 metres amb límit de l'àmbit del Projecte de reparcel·lació; i a l'Oest, en una línia recta de 13,10 metres unida amb una altra recta de 2,58 metres amb el predi servent. Durada de la servitud: perpètua; classe: servitud voluntària d'ús i gaudi exclusiu i privatiu amb dret a tancament a favor del predi dominant, que és la resta de la finca registral 2.357 exclosa de la reparcel·lació. En l'àmbit de la servitud no es podran realitzar plantacions que siguin incompatibles amb l'ús del subsol del predi servent. Els titulars dels predi dominant i predi servent es comprometen a realitzar totes les actuacions necessàries i atorgar tots els documents que siguin necessaris per a la inscripció registral de la servitud o, en el seu defecte, dret real anàleg sobre la Finca resultant 1. En els títols de transmissió del predi dominant i servent que es puguin atorgar abans de la constitució i inscripció registral de la servitud o dret real anàleg es farà constar l'existència d'aquesta càrrega/gravamen pendent d'inscripció i que l'adquirent queda subrogat en la posició del transmissent. S'adjunta plànol on es grafia la servitud com a Annex 4.

FINCA RESULTANT 2

Parcel·la	2
Adjudicatari	
Superfície (sòl)	205,33 m ²

DESCRIPCIÓ

"URBANA. Parcel·la destinada a vialitat (Carrer Seu d'Urgell) resultant 2 del Projecte de Reparcel·lació del PA 2 de la Modificació Puntual del PGMB al C/ Sant Bru de Badalona amb forma irregular i de superfície 205,33m². Limita, al Nord mitjançant quatre línies rectes de 0,42, 5,55, 1,21 i 5,10 metres lineals, amb el límit de l'àmbit; al Sud mitjançant una línia recta de 14,30 metres lineals amb la finca resultant 1 de la present reparcel·lació, i mitjançant una línia recta de 10,78 metres lineals amb el límit de l'àmbit, coincident amb el C/ Sant Bru; a l'Est, mitjançant 3 línies rectes de 0,21, 0,86 i 0,26 amb el límit de l'àmbit, i mitjançant una línia recta de 44,19 metres lineals, amb la finca resultant 1 de la present reparcel·lació; i a l'Oest, mitjançant una línia recta de 63,85 metres lineals amb el C/ Seu d'Urgell.

ADJUDICACIÓ

S'adjudica la finca en ple domini a l'Ajuntament de Badalona, en ple domini i en concepte de cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics locals inclosos dins l'àmbit d'actuació.

QUALIFICACIÓ

Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament coma vialitat i no te atribuïda edificabilitat.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues i gravàmens.



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

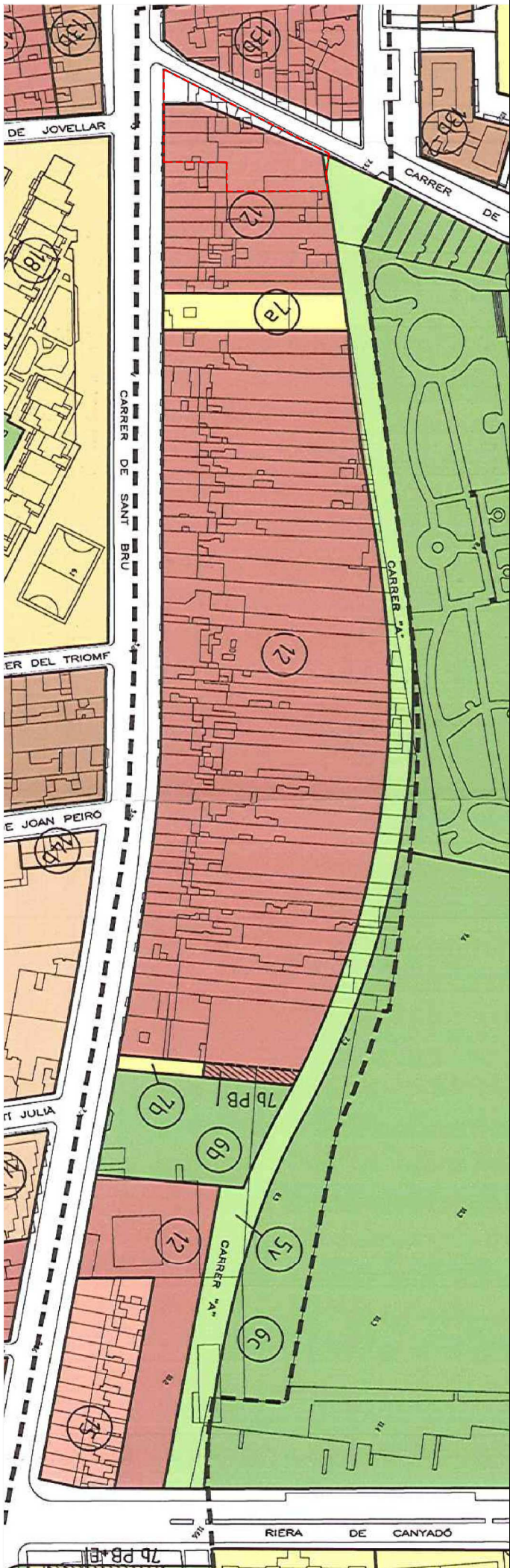
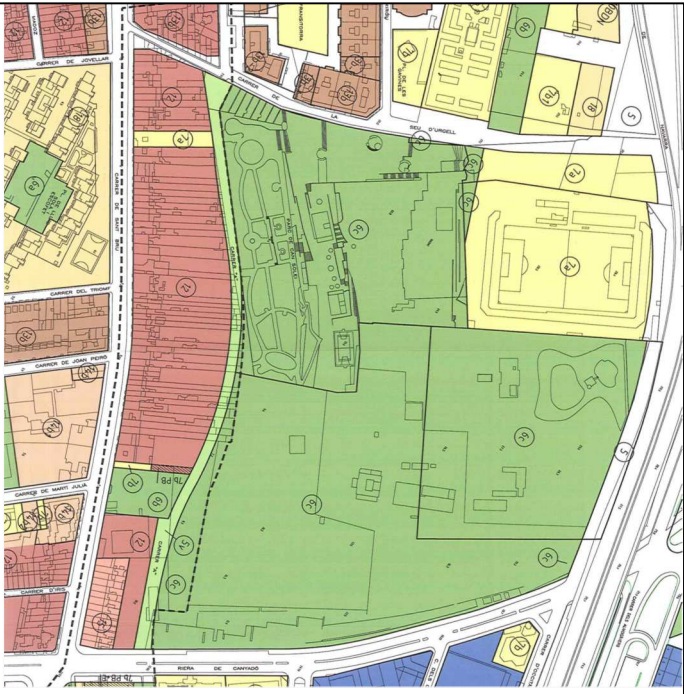
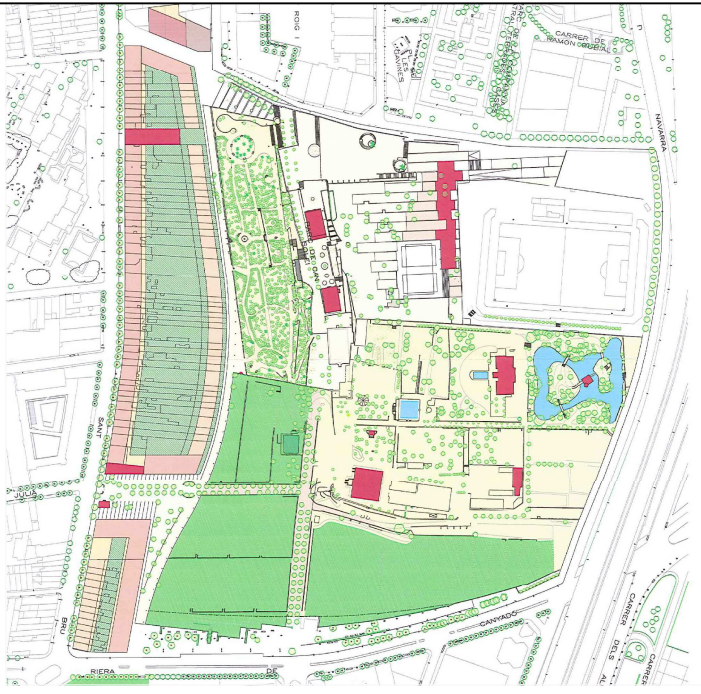
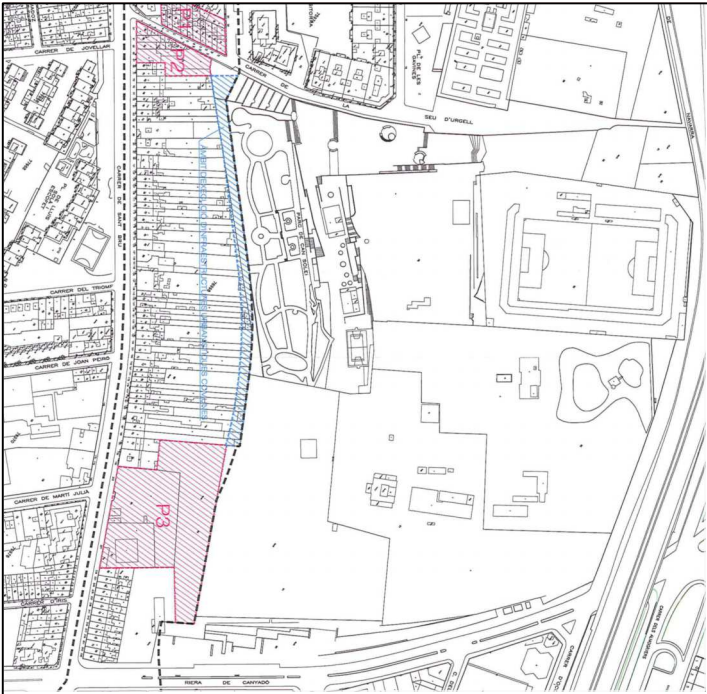
PLANOL:
ORTOFOTOMAPA
PROPIETAT:

ESCALA
1/500

PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0

Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:15:57
+01'00'

Nº PLANOL
02/12
ABRIL 2023



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

PLANOL:
PLANEJAMENT VIGENT
DELIMITACIÓ PAU-2
PROPIETAT:

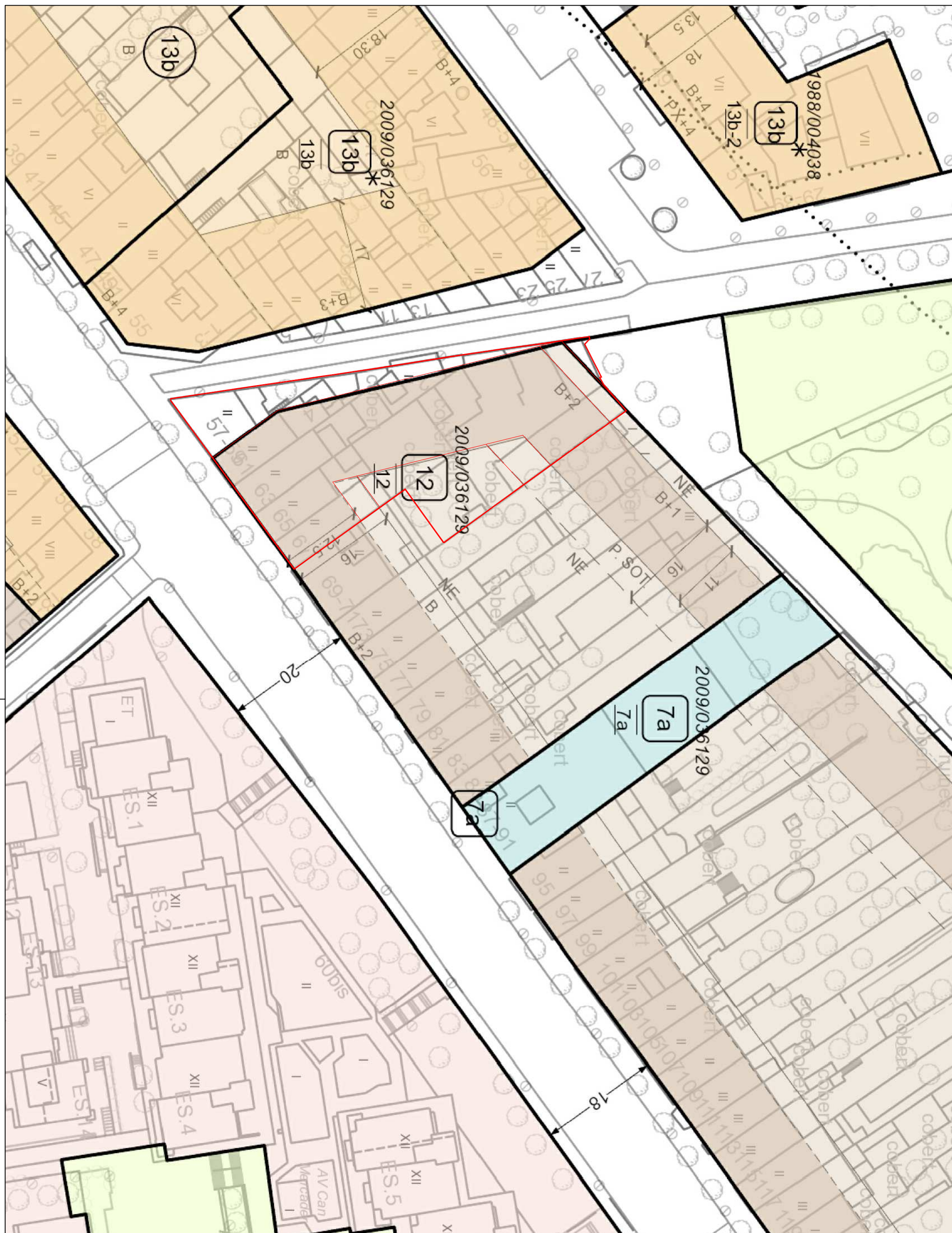
ESCALA
1/1000
1/3000

PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0

Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:11:26
+01'00'

Nº PLANOL
04/12

ABRIL 2023



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)

C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
PROPIETAT:

ESCALA	1/500
--------	-------

PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0

Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:11:54
+01'00'

Nº PLÀNOL
05/12

ABRIL 2023

FINCA APORTADA 01
C/ SEU D'URGELL núm. 2
PROPIETAT: [REDACTED]

sup. catastral: 61,00 m2
sup. registral: 67,42 m2
sup. topogràfica: 59,81 m2

FINCA APORTADA 02
C/ de SANT BRU núm. 57
PROPIETAT: [REDACTED]

sup. catastral: 117,00 m2
sup. registral: 109,00 m2
sup. topogràfica: 120,71 m2

FINCA APORTADA 03
C/ de SANT BRU núm. 61
PROPIETAT: [REDACTED]

sup. catastral: 135,00 m2
sup. registral: 132,60 m2
sup. topogràfica: 135,62 m2



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/ SEU D'URGELL, 2
08911 BADALONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 196 m2
Año construido: 1962

Denominación	Existencia/Planta/Partes	Superficie m²
VIVIENDA	VIVIENDA	61
VIVIENDA	VIVIENDA	63
VIVIENDA	VIVIENDA	20



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

76989550F3879H0001S

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/ SANT BRU 57
08911 BADALONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 109,00 m2
Año construido: 1962

Denominación	Existencia/Planta/Partes	Superficie m²
VIVIENDA	VIVIENDA	117
VIVIENDA	VIVIENDA	109
VIVIENDA	VIVIENDA	71



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

76989550F3879H0001S

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/ SANT BRU 61
08911 BADALONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 132,60 m2
Año construido: 1962

Denominación	Existencia/Planta/Partes	Superficie m²
VIVIENDA	VIVIENDA	135
VIVIENDA	VIVIENDA	132
VIVIENDA	VIVIENDA	62



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

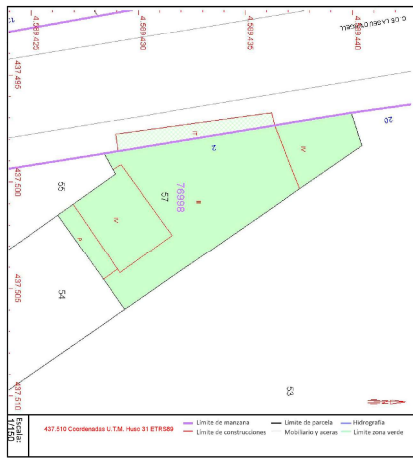
76989550F3879H0001S

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

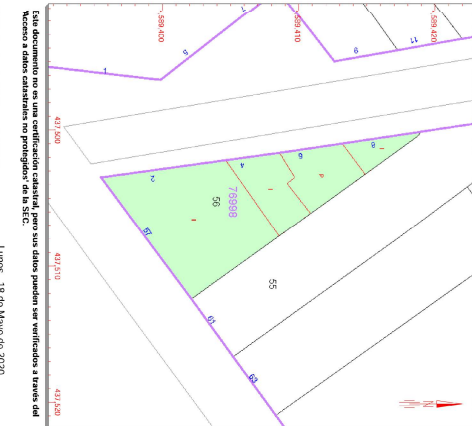
Localización:
C/ SANT BRU 57
08911 BADALONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 109,00 m2
Año construido: 1962

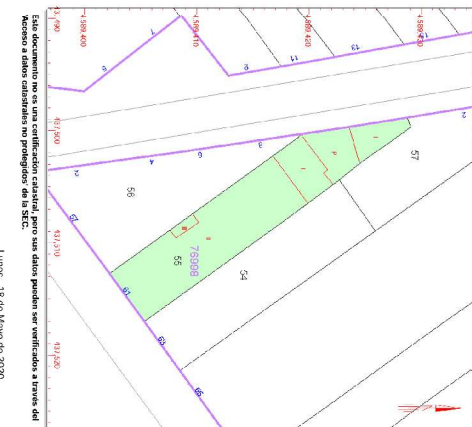
Denominación	Existencia/Planta/Partes	Superficie m²
VIVIENDA	VIVIENDA	117
VIVIENDA	VIVIENDA	109
VIVIENDA	VIVIENDA	71



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



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



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

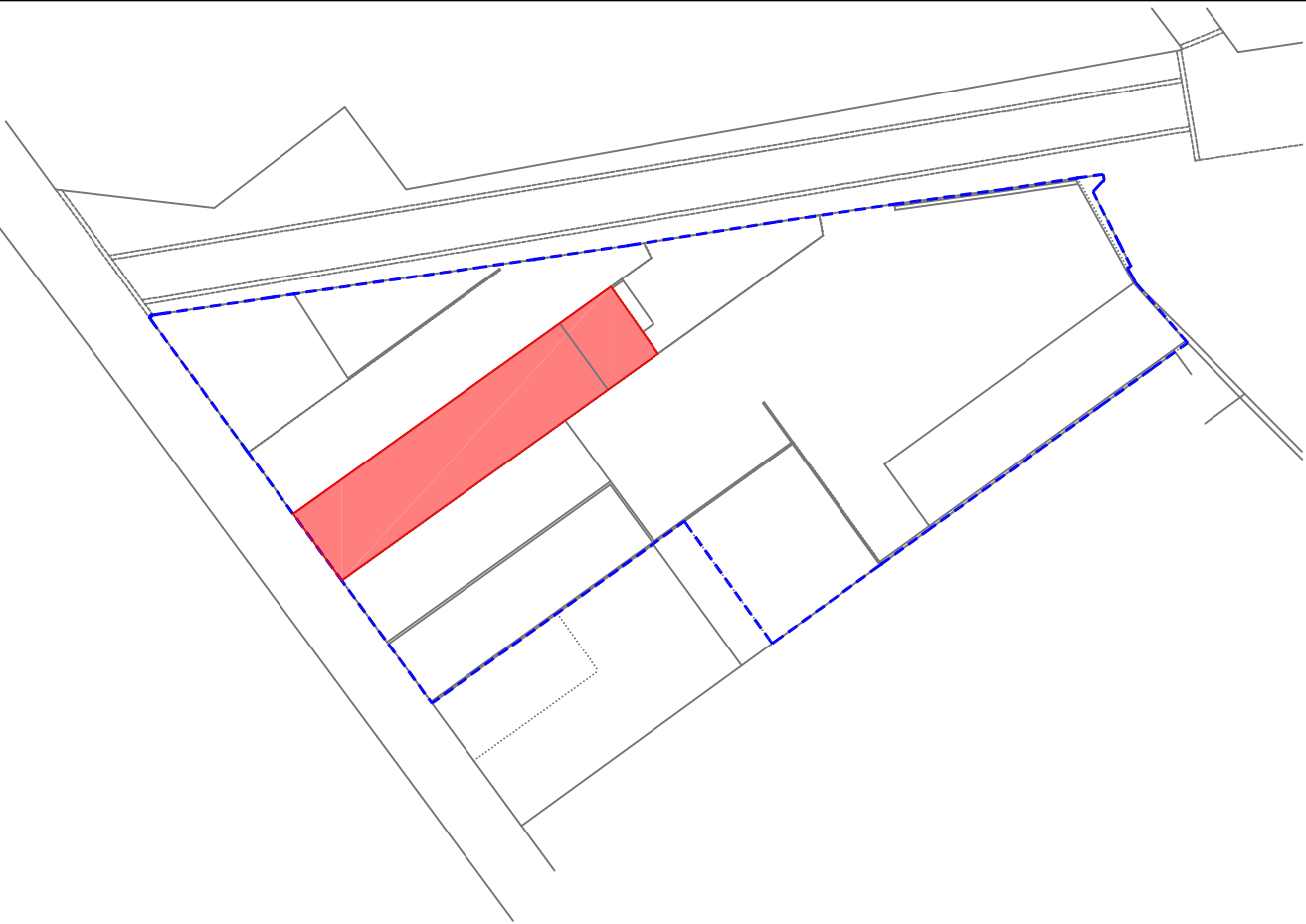
PROYECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

PLÀNOL:
FINQUES APORTADES (1)
PROPIETAT:

ESCALA
1/500
PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0
Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:12:28
+01'00'
Nº PLÀNOL
06/12
ABRIL 2023

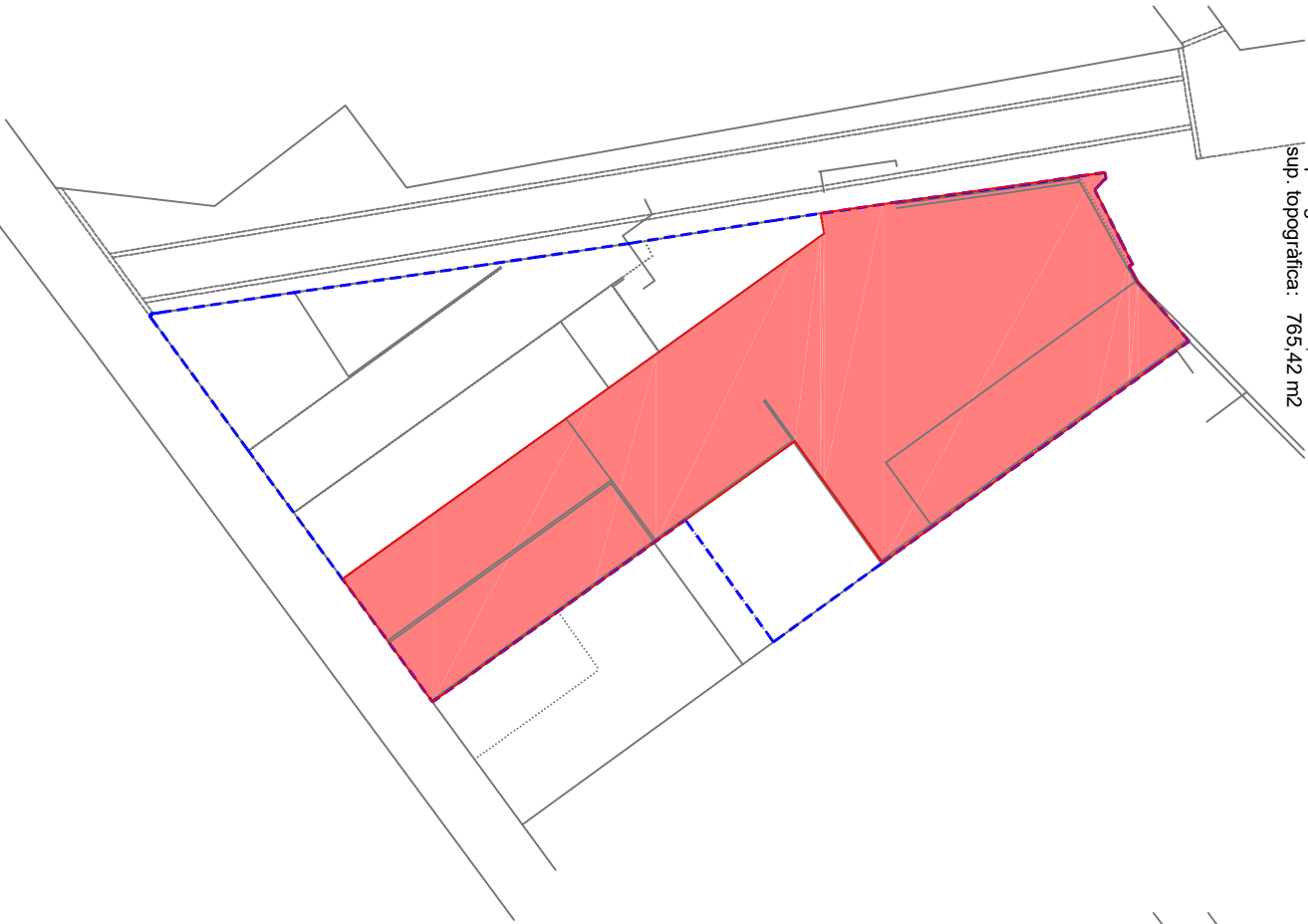
FINCA APORTADA 04
C/ de SANT BRU núm. 63
PROPIETAT:

sup. catastral: 138,00 m2
sup. registral: 187,03 m2
sup. topogràfica: 141,43 m2



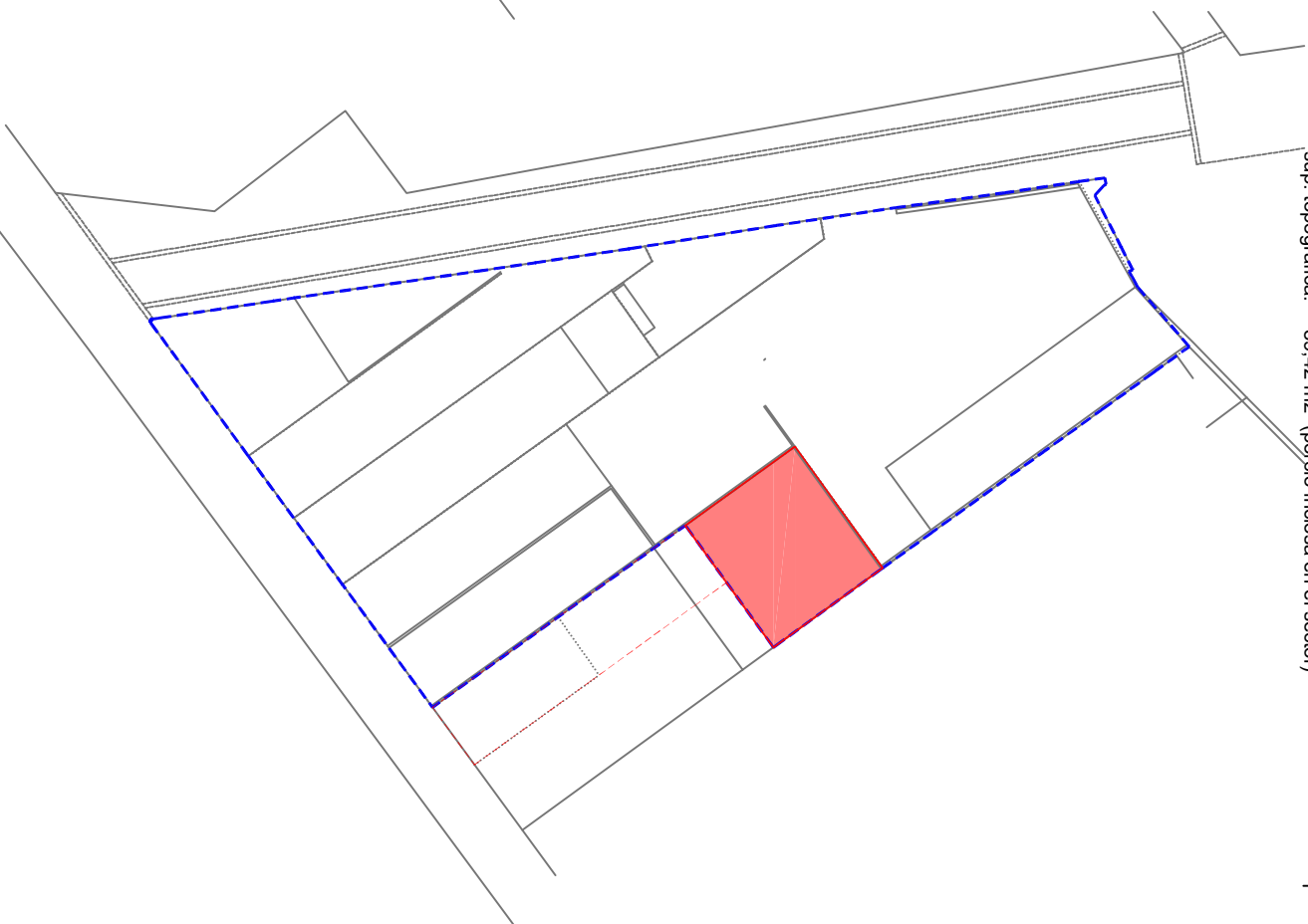
FINCA APORTADA 05
C/ de SANT BRU núm. 65-67
PROPIETAT:

sup. catastral: 758,00 m2
sup. registral: 1.267,40 m2
sup. topogràfica: 765,42 m2



FINCA APORTADA 06
C/ de SANT BRU núm. 69
PROPIETAT:

sup. catastral: 187,00 m2
sup. registral: 190,50 m2
sup. topogràfica: 89,42 m2 (porció indolosa en el sector)



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT BRU 63
08911 BADALONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: RESIDENCIAL
Superficie construida: 238 m2
Año construcción: 1990

CONSTRUCCION

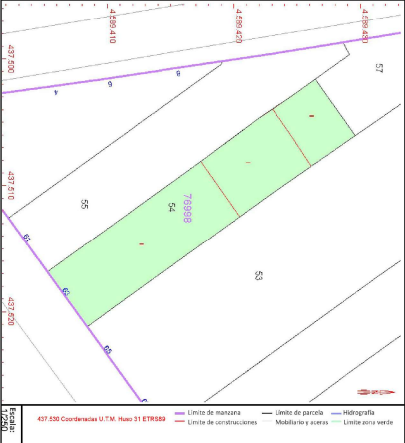
Elemento	Superficie m²
VIVIENDA	134
CONSTRUCCION	104

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7699852DF3879H000175

PARCELA

Superficie gráfica: 138 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro BADAONA 1
Código registral único: 080100007230
Fecha coordinación: 04/12/2023

Madrid, 26 de Septiembre de 2024



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

7699852DF3879H000175

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT BRU 65-67
08911 BADALONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: RESIDENCIAL
Superficie construida: 765,42 m2
Año construcción: 1990

CONSTRUCCION

Elemento	Superficie m²
VIVIENDA	758,00
CONSTRUCCION	765,42

PARCELA CATASTRAL

Localización:
CL SANT BRU 65-67
BADALONA (BARCELONA)

Referencia catastral: 7699852DF3879H000175

Superficie construida sin división horizontal: 758

Elemento	Cantidad	Unidad	Superficie m²
CONSTRUCCION	1	00	00
VIVIENDA	1	00	00
CONSTRUCCION	1	00	00
VIVIENDA	1	00	00

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7699852DF3879H000175

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT BRU 69
08911 BADALONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: RESIDENCIAL
Superficie construida: 89,42 m2
Año construcción: 1990

CONSTRUCCION

Elemento	Superficie m²
VIVIENDA	76
CONSTRUCCION	7

PARCELA CATASTRAL

Localización:
CL SANT BRU 69
BADALONA (BARCELONA)

Referencia catastral: 7699852DF3879H000175

Superficie construida sin división horizontal: 142

Elemento	Cantidad	Unidad	Superficie m²
CONSTRUCCION	1	02	01
VIVIENDA	1	02	01
CONSTRUCCION	1	02	01
VIVIENDA	1	02	01

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7699852DF3879H000175

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT BRU 69
08911 BADALONA (BARCELONA)

Clase: URBANO
Uso principal: RESIDENCIAL
Superficie construida: 89,42 m2
Año construcción: 1990

CONSTRUCCION

Elemento	Superficie m²
VIVIENDA	76
CONSTRUCCION	7

PARCELA CATASTRAL

Localización:
CL SANT BRU 69
BADALONA (BARCELONA)

Referencia catastral: 7699852DF3879H000175

Superficie construida sin división horizontal: 142

Elemento	Cantidad	Unidad	Superficie m²
CONSTRUCCION	1	02	01
VIVIENDA	1	02	01
CONSTRUCCION	1	02	01
VIVIENDA	1	02	01

PROYECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

PLÀNOL:
FINQUES APORTADES (2)
PROPIETAT:

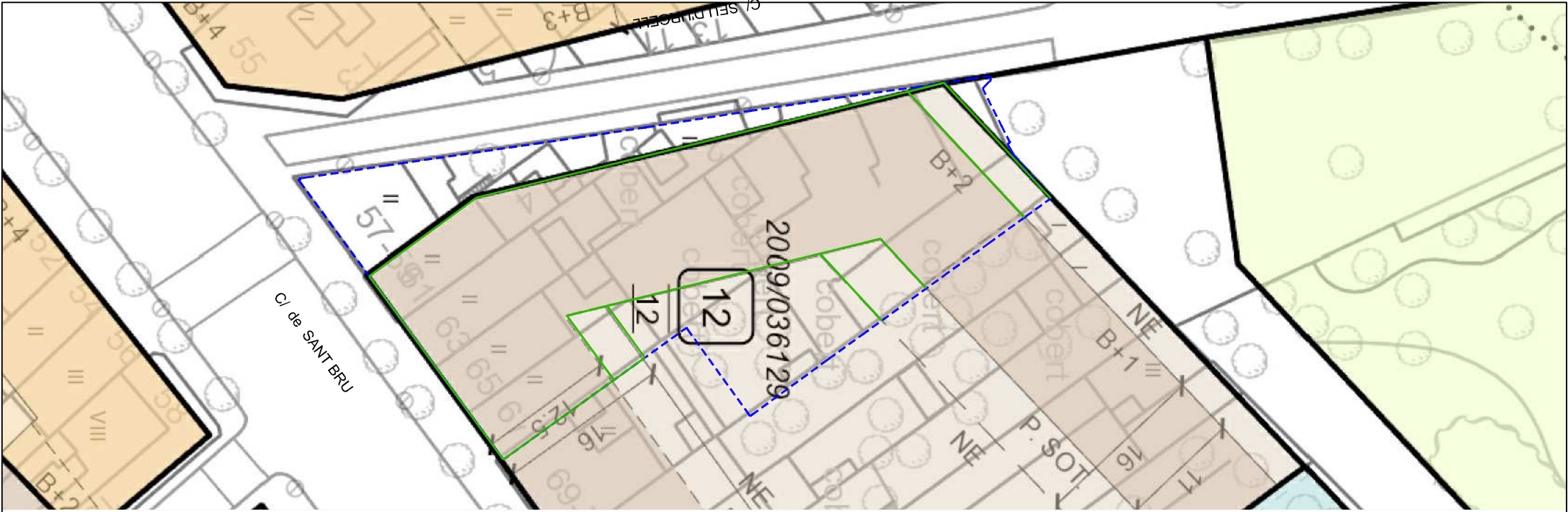
ESCALA
1/500

PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0

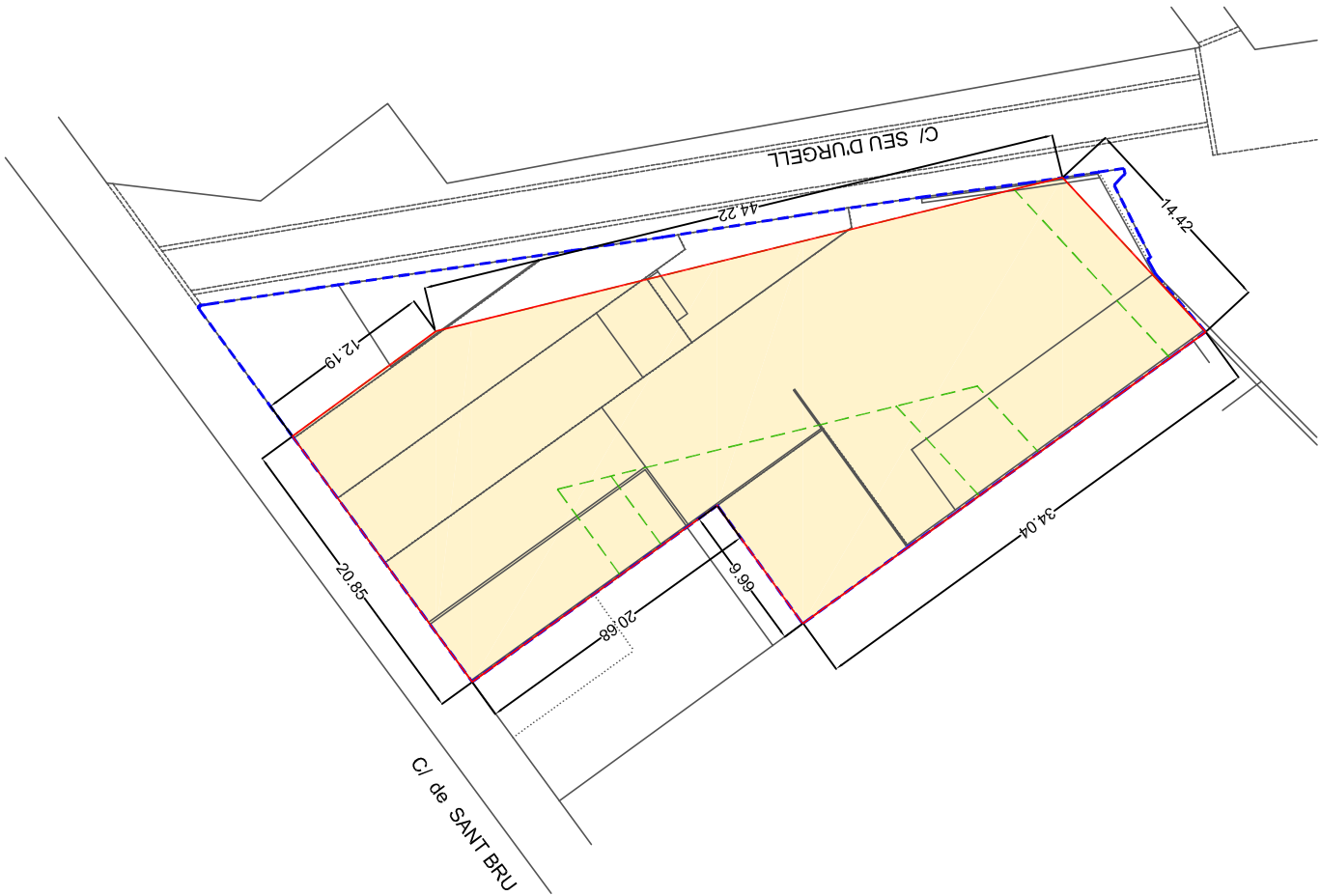
Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:13:00
+01'00'

Nº PLÀNOL
07/12

ABRIL 2023

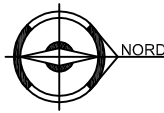
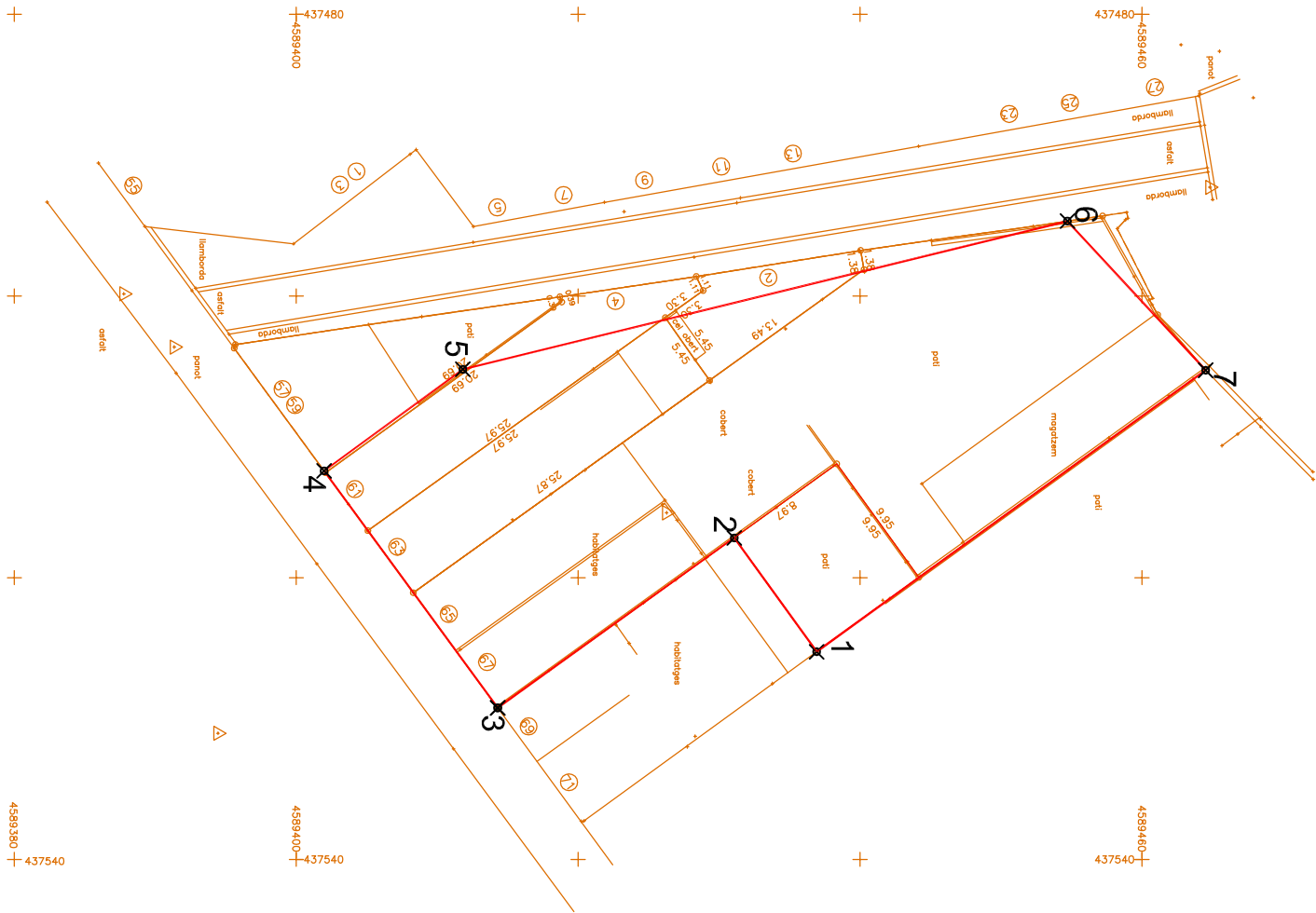


PARCEL·LA RESULTANT
sup. topogràfica: 1.107,08 m2



GEOREFERÈNCIES (GML)

Coordenades GML		
Punts	X	Y
1	437525,25	4589436,93
2	437517,16	4589431,07
3	437529,24	4589414,29
4	437512,42	4589401,97
5	437505,21	4589411,82
6	437494,68	4589454,72
7	437505,27	4589464,52



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

PLÀNOL:
PARCEL·LA RESULTANT
GEOREFERÈNCIES GML
PROPIETAT:

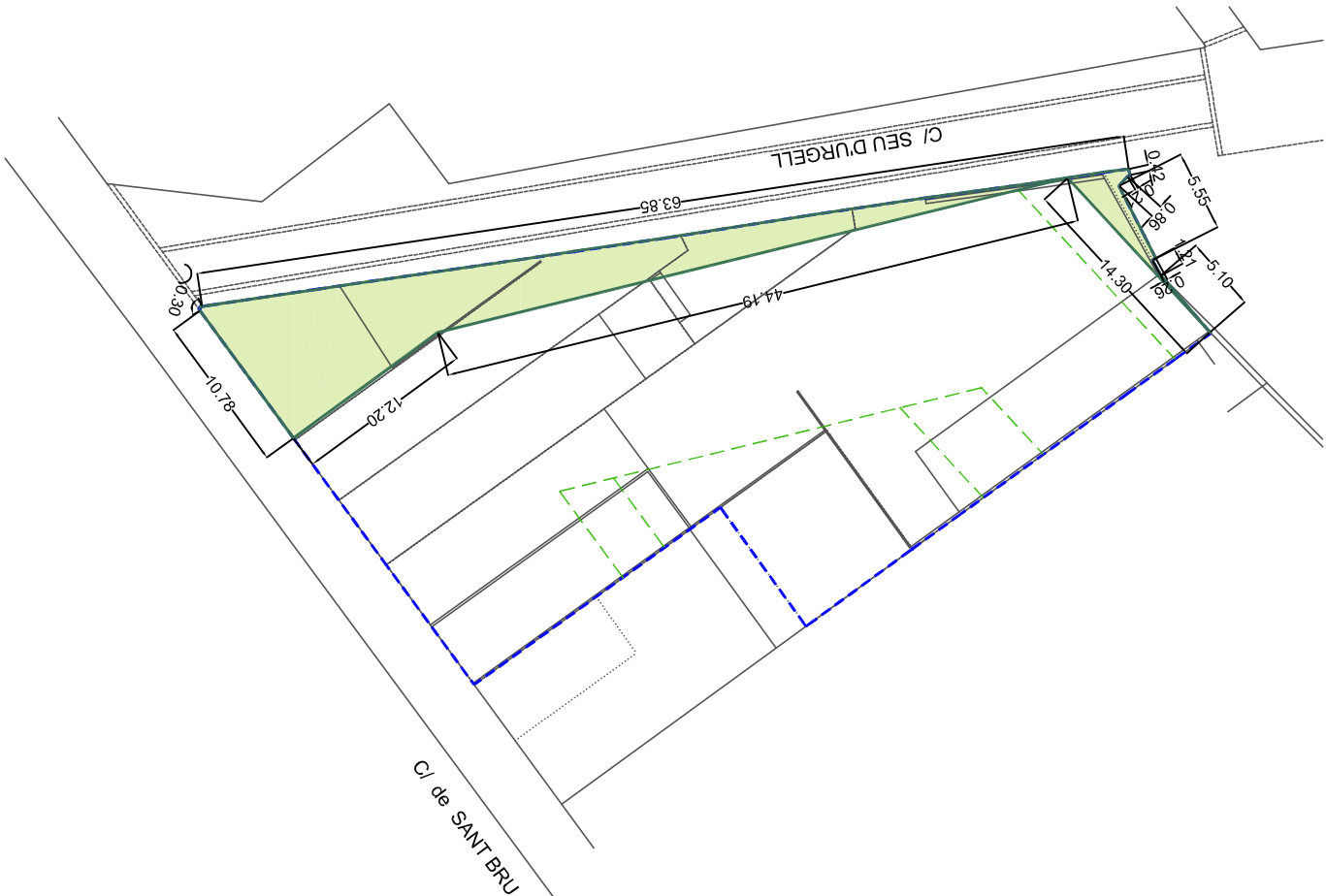
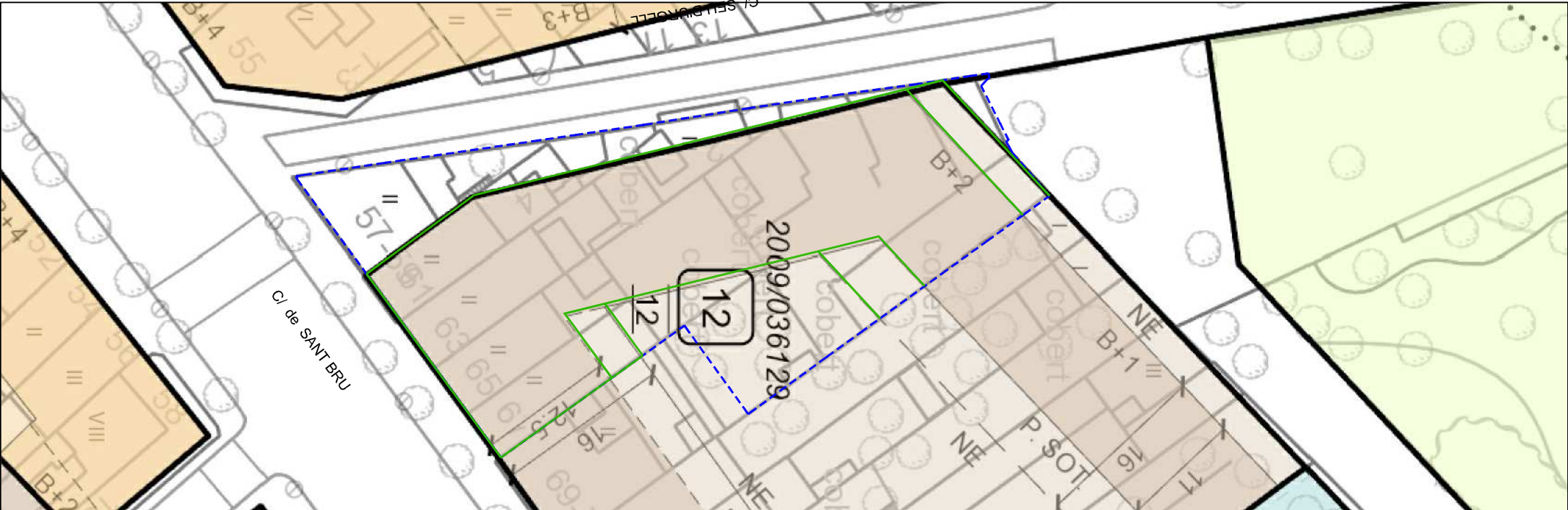
ESCALA
1/500

PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0

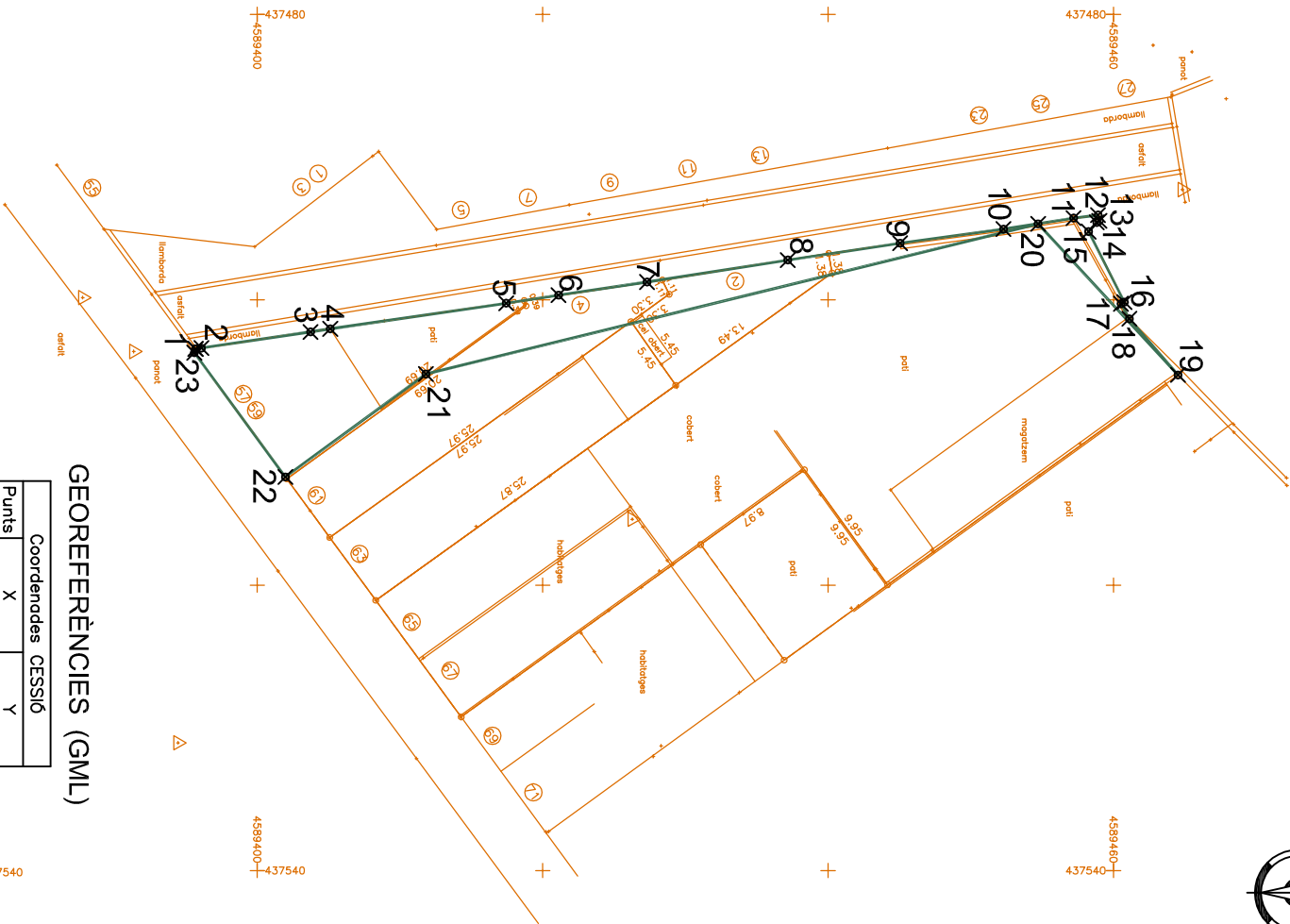
Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:13:32
+01'00'

Nº PLÀNOL
08/12

ABRIL 2023

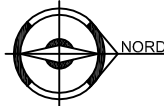


SÒL DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA
sup. topogràfica: 205,33 m2



GEOREFERÈNCIES (GML)

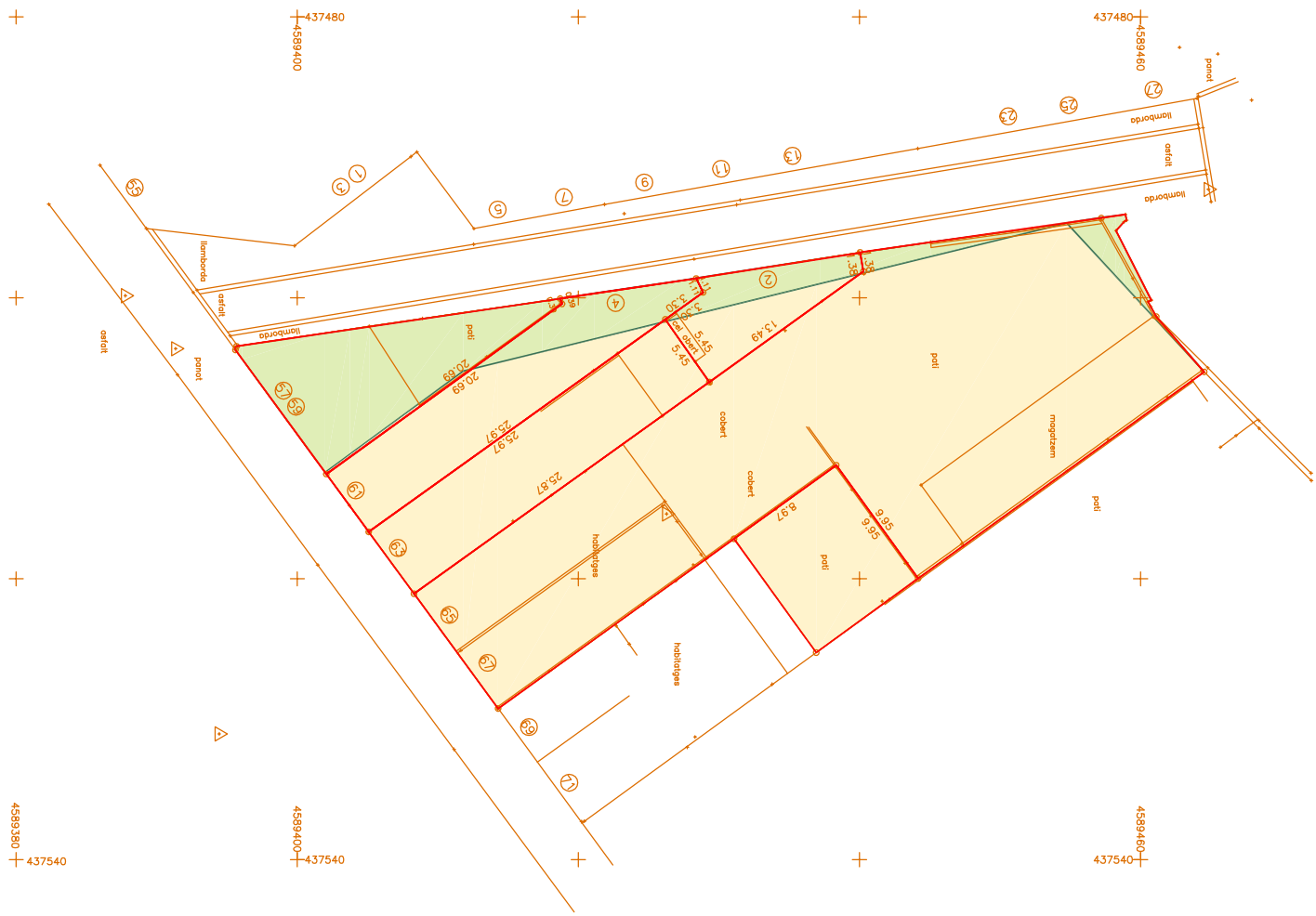
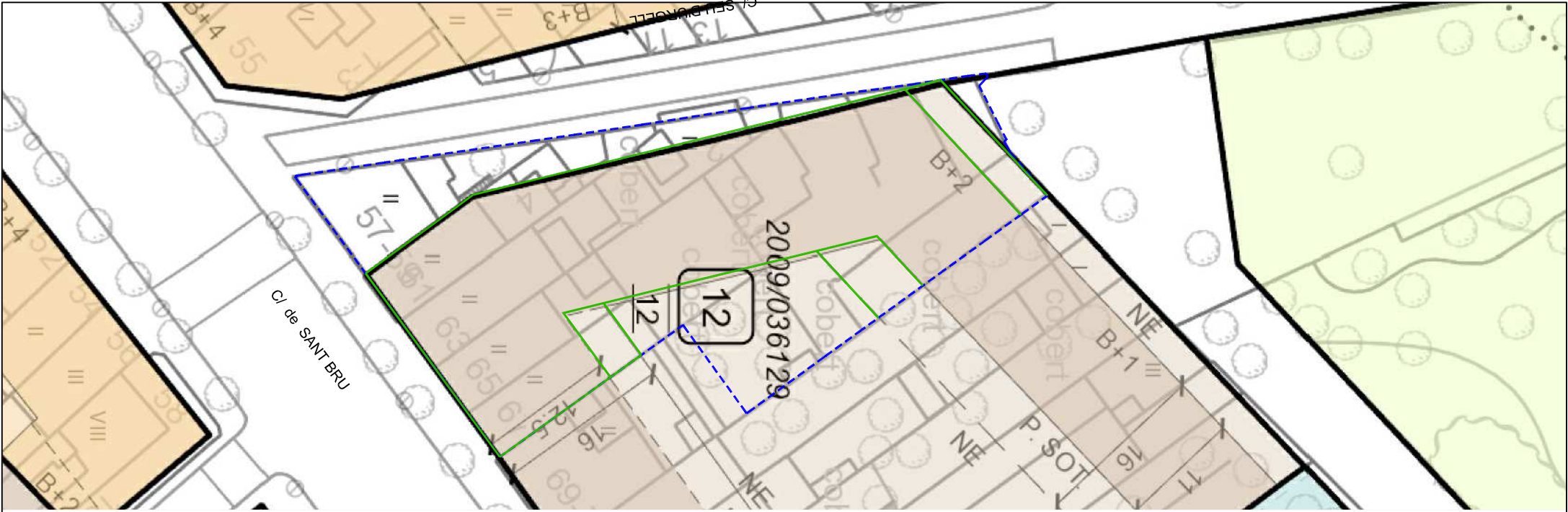
Punts	X	Y
1	437503.45	4589395.68
2	437503.38	4589396.09
3	437502.25	4589403.74
4	437502.03	4589405.12
5	437500.24	4589417.45
6	437499.67	4589421.12
7	437498.75	4589427.31
8	437497.21	4589437.18
9	437496.03	4589445.05
10	437495.04	4589452.29
11	437494.27	4589457.21
12	437494.06	4589458.92
13	437494.47	4589459.01
14	437494.58	4589458.83
15	437495.22	4589458.25
16	437500.16	4589460.77
17	437500.28	4589460.53
18	437501.33	4589461.12
19	437505.27	4589464.52
20	437494.68	4589454.72
21	437505.21	4589411.82
22	437512.42	4589401.97
23	437503.70	4589395.60



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

PLÀNOL:
SÒL DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA
GEOREFERÈNCIES GML
PROPIETAT:

ESCALA
1/500
PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0
Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:14:03
+01'00'
Nº PLÀNOL
09/12
ABRIL 2023



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

PLÀNOL:
SUPERPOSICIÓ
FINQUES APORTADES - PARCEL·LA RESULTANT
PROPIETAT:

ESCALA
1/500

PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0

Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:14:32
+01'00'

Nº PLÀNOL
10/12
ABRIL 2023



FINCA INICIAL

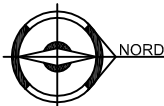
C/ de SANT BRU núm. 69
PROPIETAT: Sr. Manuel García Escobar
Sra. Elena Gutiérrez Berro
sup. cadastral: 187,00 m2
sup. registral: 190,50 m2
sup. topogràfica: 186,64 m2

FINCA SEGREGADA

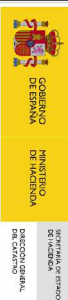
C/ de SANT BRU núm. 69
PROPIETAT: Sr. Manuel García Escobar
Sra. Elena Gutiérrez Berro
sup. registral: 89,42 m2
sup. topogràfica: 89,42 m2

RESTA DE FINCA

C/ de SANT BRU núm. 69
PROPIETAT: Sr. Manuel García Escobar
Sra. Elena Gutiérrez Berro
sup. registral: 97,22 m2
sup. topogràfica: 97,22 m2



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
769965207-3879H001P5

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

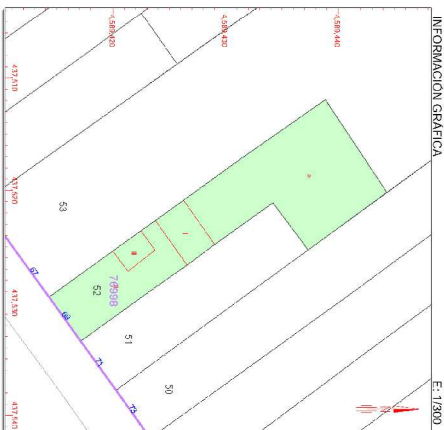
CONDOMINIO	CL SANT BRU 69
UBICACIÓN	08011 BADALONA (BARCELONA)
USO DESTINADO	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA	183,4
REFERENCIA DE IDENTIFICACIÓN	142

PARCELA CATASTRAL

PROPIETARIO	CL SANT BRU 69
UBICACIÓN	BADALONA (BARCELONA)
REFERENCIA DE IDENTIFICACIÓN	142
REFERENCIA DE IDENTIFICACIÓN	142

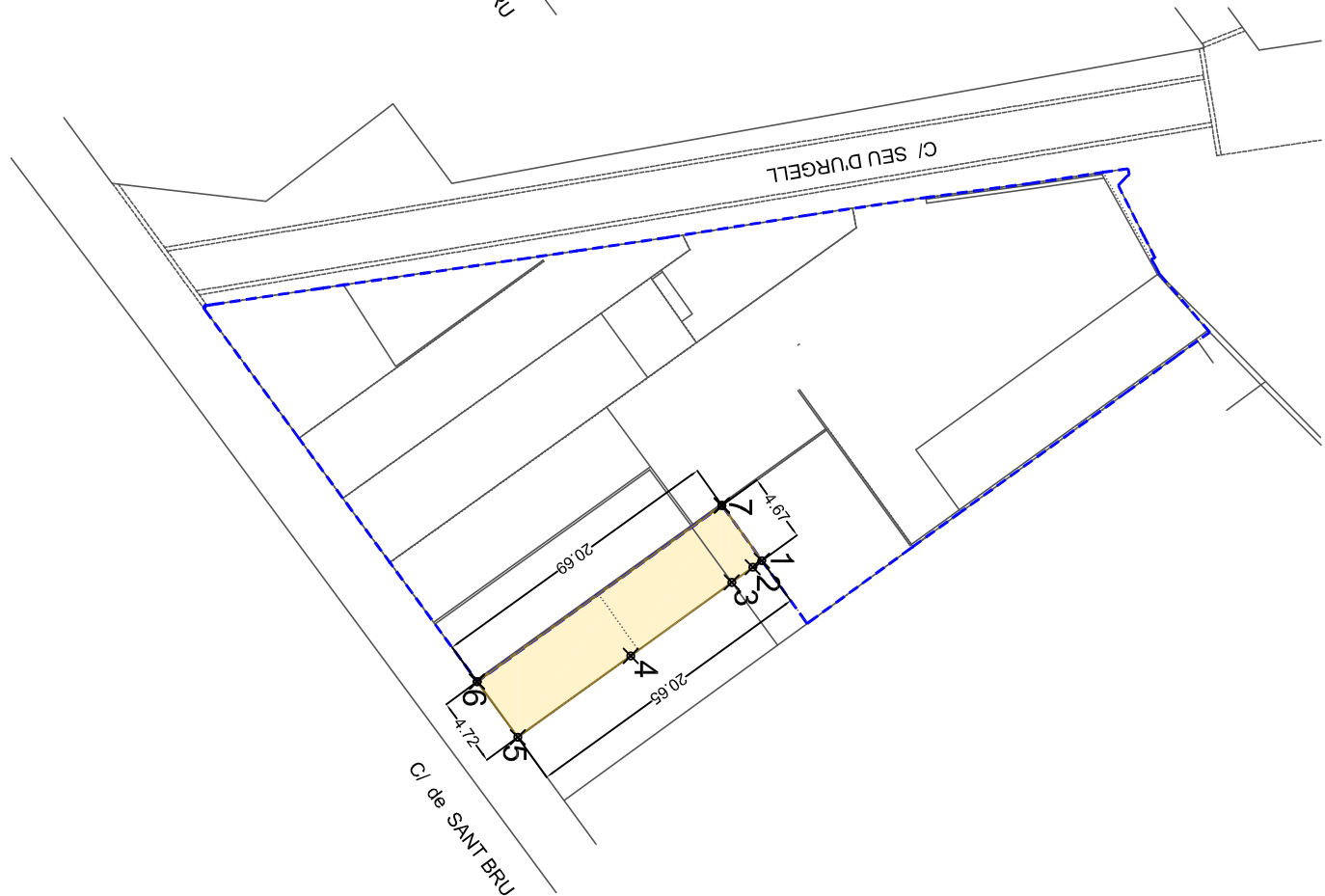
CONSTRUCCIÓN

Área construida	1	01	69
Vivienda	01	02	01
Vivienda	01	02	01



GEOREFERÈNCIES (GML)

Coordenades GML -SEGREGACIÓ-		
Punts	X	Y
1	437511,92	4589438,35
2	437520,00	4589444,19
3	437525,25	4589436,93
4	437517,16	4589431,07



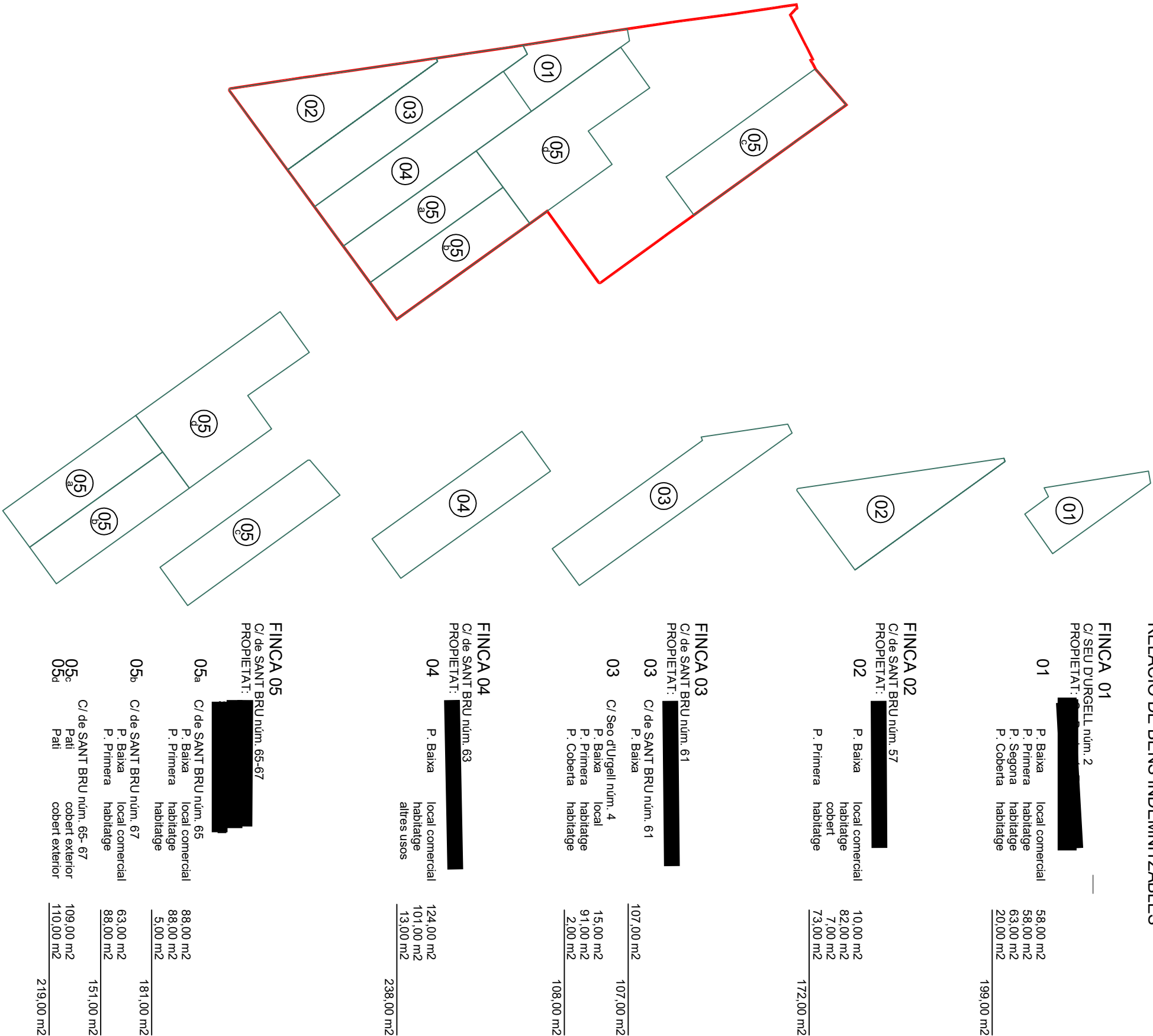
GEOREFERÈNCIES (GML)

Coordenades GML -RESTA FINCA-		
Punts	X	Y
1	437520,94	4589433,81
2	437521,39	4589433,19
3	437522,43	4589431,75
4	437527,47	4589424,82
5	437533,05	4589417,08
6	437529,24	4589414,29
7	437517,16	4589431,07

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

PLÀNOL:
SEGREGACIÓ FINCA C/ SANT BRU 69
GEOREFERÈNCIES GML
PROPIETAT:

ESCALA
1/500
PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0
Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:15:04
+01'00'
Nº PLÀNOL
11/12
ABRIL 2023



RELACIÓ DE BENS INDEMNITZABLES

FINCA 01

C/ de SANT BRU núm. 2
PROPIETAT: [REDACTED]

01

P. Baixa local comercial
P. Primera habitatge
P. Segona habitatge
P. Coberta habitatge

58,00 m2
58,00 m2
63,00 m2
20,00 m2
199,00 m2

FINCA 02

C/ de SANT BRU núm. 57
PROPIETAT: [REDACTED]

02

P. Baixa local comercial
P. Primera habitatge
P. Primera habitatge

10,00 m2
82,00 m2
7,00 m2
73,00 m2
172,00 m2

FINCA 03

C/ de SANT BRU núm. 61
PROPIETAT: [REDACTED]

03

C/ de SANT BRU núm. 61
P. Baixa

03

C/ de SANT BRU núm. 4
P. Baixa local
P. Primera habitatge
P. Coberta habitatge

107,00 m2
107,00 m2
15,00 m2
91,00 m2
2,00 m2
108,00 m2

FINCA 04

C/ de SANT BRU núm. 63
PROPIETAT: [REDACTED]

04

P. Baixa local comercial
habitatge
altres usos

124,00 m2
101,00 m2
13,00 m2
238,00 m2

FINCA 05

C/ de SANT BRU núm. 65-67
PROPIETAT: [REDACTED]

05a

C/ de SANT BRU núm. 65
P. Baixa local comercial
P. Primera habitatge

05b

C/ de SANT BRU núm. 67
P. Baixa local comercial
P. Primera habitatge

05c

C/ de SANT BRU núm. 65-67
Pati cobert exterior
Pati cobert exterior

88,00 m2
88,00 m2
5,00 m2
181,00 m2
63,00 m2
88,00 m2
151,00 m2
109,00 m2
110,00 m2
219,00 m2

FINCA 06

C/ de SANT BRU núm. 69
PROPIETAT: [REDACTED]

No hi han bens indemnitzables

Nº PLÀNOL
12/12

Firmado digitalmente por
PEDRO ANTONIO BRUALLA
ESPURT / num:15161-0
Fecha: 2024.11.08 12:15:28
+01'00'

PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT
num:15161-0

ESCALA
1/500

PLÀNOL:
RELACIÓ DE BENS INDEMNITZABLES
PROPIETAT:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MPGM CARRER de SANT BRU (PAU-2)
C/ de SANT BRU núms.57-69 i C/ SEU D'URGELL núm.2
BADALONA (BARCELONÈS)

ABRIL 2023

Información Registral expedida por:

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT

Registrador de la Propiedad de

Avda. Alfonso XIII, 114
08912 - BADALONA (BCN)

Teléfono: 938364946

Fax: 938364945

Correo electrónico: badalona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

[REDACTED]

con DNI/CIF: [REDACTED]

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación para contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: M88PM96H

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA N° 1

Avda. Alfonso XIII, 114 08912 Badalona

Tfno.- 938364946 Fax.- 938364945

badalonal@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 322 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

FECHA: 30/10/2024 09:42:34

ANTES DE LA HORA DE APERTURA DEL LIBRO DIARIO DE OPERACIONES.

FINCA NÚMERO 15865 DE BADALONA 1, antes FINCA DE BADALONA N°: 13099

CRU: 08051000267247

- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

CASA sita en el número dos en la calle de la Seu d'Urgell de Badalona; que consta de planta baja, planta primera, planta segunda y la terraza con trastero, con varias habitaciones, dependencias y servicios, con una superficie construida en planta baja de cuarenta y siete metros ochenta y cinco decímetros cuadrados, en planta primera de cuarenta y siete metros sesenta y un decímetros cuadrados, en planta segunda de cincuenta y dos metros veinte decímetros cuadrados y la terraza con el trastero de ocho metros sesenta y siete decímetros cuadrados. Esta levantada sobre un solar de superficie total de sesenta y siete metros cuarenta y dos decímetros cuadrados. Linda: al frente Oeste, calle Seu d'Urgell; espalda Este Juan Arpí Gual; izquierda entrando Norte Olegario Fluvia y a la derecha Sur, finca de que se segregó.

CASA situada en el número dos al carrer de la Seu d'Urgell de Badalona; que consta de planta baixa, planta primera, planta segona i la terrassa amb traster, amb diverses habitacions, dependències i serveis, amb una superfície construïda en planta baixa de quaranta-set metres vuitanta-cinc decímetres quadrats, en planta primera de quaranta-set metres seixanta-un decímetres quadrats, en planta segona de cinquanta-dos metres vint decímetres quadrats i la terrassa amb el traster de vuit metres seixanta-set decímetres quadrats. Està aixecada sobre un solar de superfície total de seixanta-set metres quaranta-dos decímetres quadrats. Limita: al capdavant Oest, carrer Seu d'Urgell; esquena Est Juan Arpí Gual; esquerra entrant Nord Olegario Fluvia i a la dreta Sud, finca que es va segregar.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

- REFERENCIA CATASTRAL N°: 7699857DF3879H00010S

- TITULARES ACTUALES:



C.S.V.: 20805128D166185B

Don [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED], titular, por título de herencia con carácter privativo, del pleno dominio de 50,000000% de esta finca, en virtud de Escritura autorizada el día once de marzo del año dos mil cuatro, por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Orti.
Inscripción 6ª, al Tomo 3.122, Libro 316, Folio 49, de fecha 23 de junio de 2008.

Don [REDACTED] con D.N.I. [REDACTED], titular, por título de herencia del pleno dominio de 50,000000% de esta finca, en virtud de Escritura autorizada el día once de marzo del año dos mil cuatro, por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Orti.
Inscripción 6ª, al Tomo 3.122, Libro 316, Folio 49, de fecha 23 de junio de 2008.

- CARGAS Y GRAVAMENES:

DE PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Al margen de la inscripción 6ª, obra una nota de fecha doce de marzo de dos mil veinte acreditativa de haberse expedido de la finca de que se trata certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en el PA2 del text refós de la Modificació Puntual del PGM al Carrer Sant Brú de Badalona, de conformidad a lo dispuesto en el artículo del Real Decreto 1093/1997 de cuatro de julio; en virtud de instancia suscrita en Barcelona, el día nueve de marzo de dos mil veinte, por Narcís Arpí Miró.

CADUCADA Y PENDIENTE DE CANCELAR.

- ASIENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

=====

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.



Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BADALONA 1 a día treinta de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20805128D166185B

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

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



C.S.V.: 20805128D166185B



NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA NÚMERO UNO, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, CERTIFICO que:

Asiento: 3021/2024 - TITULO: COMPRAVENTA

INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 26/11/2024, PENDIENTE DE LIQUIDAR 26/11/2024, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 26/11/2024, APORTADA DOCUMENTACIÓN 10/12/2024

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REGISTRO DE BADALONA 1

Prevía calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, el veintiséis de noviembre del año dos mil veinticuatro, protocolo número 4121/2024, ha sido **INSCRITO** en el día de hoy el **PLENO DOMINIO** a favor de [REDACTED], para sí, por título de compraventa, en la finca 15861 de Badalona 1, con CRU: [REDACTED], inscripción **23ª**, cuya acta de inscripción practicada tiene el texto literal siguiente: "En su virtud, se traslada esta finca a folio electrónico, se inscribe la expresada modificación de circunstancias de la indicada titular registrales, y el dominio de esta finca a favor de [REDACTED], por título de compra."

No aportado el certificado de eficiencia energética correspondiente a dicha finca.

Se ha extendido al margen de la citada inscripción nota marginal relativa a la manifestación de que **NO** se ha realizado actividad alguna potencialmente contaminante del suelo de la finca, de conformidad con el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados.

Al margen de dicha inscripción se ha extendido UNA nota de afección fiscal.

CERTIFICO que, mediante nota extendida al margen del asiento practicado, se ha consignado que no se ha hecho constar la referencia catastral aportada, al no coincidir su superficie, con los que figuran en la descripción registral de la finca. Se advierte a la parte interesada de la obligación de aportar dicha referencia catastral conforme a los artículos 38 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Se advierte que se ha practicado la inscripción del presente documento con arreglo a la descripción que consta en los libros del Registro.

La inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguarda judicial en los términos del artículo 1º de la Ley Hipotecaria y produce los efectos previstos en los artículos 32, 34 y 38 del mismo cuerpo legal.

HONORARIOS DEVENGADOS

Ley 9/89 y R.D. 1427/89

Base: DECLARADA.



C.S.V. : 20805108DD19A893

Nº Arancel: 1 - 2 - 3 - 4.

IMPORTE: Desarrollo en minuta adjunta.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador; en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Badalona, a la fecha de la firma.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT registrador/a titular de REGISTRO DE BADALONA 1 a día veinte de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20805108DD19A893

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

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



C.S.V. : 20805108DD19A893



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA Nº 1

Avda. Alfonso XIII, 114 08912 Badalona

Tfno.- 938364946 Fax.- 938364945

**NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DE BADALONA.**

CERTIFICO Que he cumplido con la obligación de comprobación de la autenticidad del documento relativo a la comunicación o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana aportado, mediante el examen del código seguro de verificación en la página web correspondiente, antes de proceder al despacho del asiento 3021 del Diario 2024, cuyo resultado ha sido positivo bajo mi responsabilidad, acerca de la autenticidad de su contenido, en el sentido de que el documento que ha sido presentado es traslado de su original electrónico; se ha archivado en soporte papel el documento electrónico presentado para formar el oportuno legajo conforme al artículo 410 del Reglamento Hipotecario, tras efectuar la consulta del CSV, y se ha extendido en la copia archivada una diligencia expresiva del resultado de su consulta, pues ha quedado acreditado que el documento archivado tiene la consideración de copia auténtica.

Se expide el presente certificado a los efectos de dar publicidad del contenido de la diligencia extendida en la copia archivada (artículos 222.4 de la Ley Hipotecaria y 342 de su Reglamento).

Badalona a fecha de la firma.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT registrador/a titular de REGISTRO DE BADALONA 1 a día veinte de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 208051308D94247F

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

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



C.S.V. : 208051308D94247F



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA N° 1

Avda. Alfonso XIII, 114 08912 Badalona

Tfno.- 938364946 Fax.- 938364945

**NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
NUMERO UNO DE BADALONA.**

CERTIFICO Que he cumplido con la obligación de comprobación de la autenticidad de la diligencia de presentación y pago aportada, en la oficina virtual de la Agència Tributària de Catalunya, mediante el examen del correspondiente código seguro de verificación en la página web <http://atc.gencat.cat>, antes de proceder al despacho del asiento 3021 del Diario 2024, **cuyo resultado ha sido positivo bajo mi responsabilidad**, acerca de la autenticidad de su contenido, en el sentido de que el documento que ha sido presentado es traslado de su original electrónico; se ha archivado en soporte papel el documento electrónico presentado para formar el oportuno legajo de cartas de pago conforme al artículo 410 del Reglamento Hipotecario, tras efectuar la consulta del CSV, y se ha extendido en la copia archivada una diligencia expresiva del resultado de su consulta en la web de la Agencia Tributaria, pues ha quedado acreditado que el documento archivado tiene la consideración de copia auténtica.

Se expide el presente certificado a los efectos de dar publicidad del contenido de la diligencia extendida en la copia archivada (artículos 222.4 de la Ley Hipotecaria y 342 de su Reglamento).

Badalona a fecha de la firma.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT registrador/a titular de REGISTRO DE BADALONA 1 a día veinte de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2080513093C7AC42

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

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



C.S.V. : 2080513093C7AC42



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE BADALONA 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: **15861**

Municipio/Sección: **BADALONA 1**

CRU: **08051000478896**

Descripción literal de la finca

CASA sita en Badalona, calle de San Bruno, número cincuenta y nueve, antes treinta y nueve, compuesta de bajo y piso con comunicación interior en forma de dúplex, formando una sola vivienda, con una superficie construida de noventa y cinco metros la planta baja y setenta metros la planta piso, con varias habitaciones, dependencias y servicios, con patio detrás en la planta baja y terraza en el piso. Edificada sobre un terreno de forma rectangular y mide de frente o fachada diez metros noventa y cinco centímetros y por el lado de este o sea el linde con la casa número sesenta y uno de dicha calle que en su fondo mide veinte metros, siendo su superficie de dos mil ochocientos ochenta y cinco palmos cuadrados veintitrés centimos de palmo cuadrados, equivalentes a ciento nueve metros cuadrados aproximadamente y linda, frente, Sur, con dicha calle, derecha entrando, Este, con la casa número sesenta y uno de dicha calle; detrás izquierda, Norte y Oeste, con la calle de Seo de Urgell, mediante el Torrente de Can Soley.

CASA situada a Badalona, carrer de Sant Bru, número cinquanta-nou, abans trenta-nou, composta de baix i pis amb comunicació interior en forma de dúplex, formant un sol habitatge, amb una superfície construïda de noranta-cinc metres la planta baixa i setanta metres la planta pis, amb diverses habitacions, dependències i serveis, amb pati darrera a la planta baixa i terrassa al pis. Edificada sobre un terreny de forma rectangular i mesura de front o façana deu metres noranta-cinc centímetres i pel costat d'Est o sigui la boga amb la casa número seixanta-un d'aquest carrer que en el seu fons mesura vint metres, sent la seva superfície de dos mil vuit-cents vuitanta-cinc pams quadrats vint-i-tres centíms de pam quadrats, equivalentes a cent nou metres quadrats aproximadament i limita, front, Sud, amb dit carrer, dreta entrant, Est, amb la casa número seixanta-u de dit carrer; darrera esquerra, Nord i Oest, amb el carrer de Seu d'Urgell, mitjançant el Torrent de Can Soley.

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

Suelos contaminados

Suelo 1: Suelo No contaminado

Fecha Alta: 08/02/2024

Asiento: Nota marginal 2 de inscripción 22 de fecha 08/02/2024

Tomo/Libro/Folio: 3122/316/43

Suelo 2: Suelo No contaminado

Fecha Alta: 19/12/2024





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Asiento: Nota marginal 2 de inscripción 23 de fecha 20/12/2024

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: [REDACTED], C.I.F. [REDACTED]
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: COMPRAVENTA
Asiento: Inscripción 23 de fecha 20/12/2024
Fecha documento: 26/11/2024
Notario: EMILIO ROSELLÓ CARRIÓN

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Tipo: Liquidada en sucesiones
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 08/02/2024
Texto afección: AFECCION: Esta finca queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que proceda practicar por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones; pagados por autoliquidación o liquidación provisional 0 euros. Badalona, a la fecha de la firma.

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 20/12/2024
Texto afección: Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de TREINTA MIL EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Badalona, a la fecha de la firma.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

BADALONA a 20/12/2024 09:22:36.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.





Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT registrador/a titular de REGISTRO DE BADALONA 1 a día veinte de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20805112FF1074B1

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

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



Información Registral expedida por:

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT

Registrador/a de la Propiedad de

Avda. Alfonso XIII, 114
08912 - BADALONA (BCN)

Teléfono: 938364946

Fax: 938364945

Correo electrónico: badalona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

con DNI/CIF:

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P09ZQ99N**

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



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA N° 1

Avda. Alfonso XIII, 114 08912 Badalona

Tfno.- 938364946 Fax.- 938364945

badalonal@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 322 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

FECHA: 25/02/2025 09:15:46

ANTES DE LA HORA DE APERTURA DEL LIBRO DIARIO DE OPERACIONES.

FINCA NÚMERO 15863 DE BADALONA 1, antes FINCA DE BADALONA N°: 5658

CRU: 08051000267223

- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

URBANA. CASA que consta de bajos y piso, señalada con el número sesenta y uno en la calle Sant Bru de Badalona, con una superficie de **ciento treinta y cuatro metros cuadrados**. Linda por su frente, Sur, con la calle de Sant Bru; por la derecha entrando Este, con Andrés Sansa; por la izquierda Norte, con Olegario Fluvíá, mediante la calle de la Seu d'Urgell, en el que le corresponde el número cuatro por cual tiene acceso al piso; y por la izquierda Oeste, con finca de Antonio y Montserrat Basas.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

- REFERENCIA CATASTRAL N°: 7699855DF3879H0001FS

- TITULARES ACTUALES:

██████████. con C.I.F. ██████████, titular, por título de compraventa del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de Escritura autorizada el día treinta de abril del año dos mil veinticuatro, por el Notario de Badalona, Doña María Fátima Hernández Ravanals.

Inscripcion 11, al Folio electrónico de esta finca, de fecha 20 de febrero de 2025.

- CARGAS Y GRAVAMENES:

DE PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día veinte de febrero del año dos mil veinticinco, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; por treinta mil euros ; según nota al margen de la Inscripción 11ª.

Conforme al artículo 10.1 del Decreto de Cataluña 141/2012, la edificación que constituye esta finca queda sujeta a la ejecución de su derribo. Según resulta de la inscripción 11ª, de fecha veinte de febrero del año dos mil veinticinco.

- ASIENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

=====

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.



CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BADALONA 1 a día veinticinco de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2080512829D6D509

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

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



C.S.V. : 2080512829D6D509



NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA NÚMERO UNO, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, CERTIFICO que:

Asiento: 2408/2024 - TITULO: COMPRAVENTA

INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 21/10/2024, PENDIENTE DE LIQUIDAR 21/10/2024, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 21/10/2024, APORTADA DOCUMENTACIÓN 11/11/2024

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REGISTRO DE BADALONA 1

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Emilio Roselló Carrión, el veintiuno de octubre del año dos mil veinticuatro, protocolo número 3668/2024, ha sido **INSCRITO** en el día de hoy el **PLENO DOMINIO** a favor de [REDACTED], por título de compraventa, en la finca 8918 de Badalona 1, con CRU: 08051000267230, inscripción **19ª**, cuya acta de inscripción practicada tiene el texto literal siguiente: "En su virtud, se inscribe el dominio de esta finca a favor de [REDACTED], por título de compra."

No aportado el certificado de eficiencia energética correspondiente a dicha finca.

Se ha extendido al margen de la citada inscripción nota marginal relativa a la manifestación de que NO se ha realizado actividad alguna potencialmente contaminante del suelo de la finca, de conformidad con el artículo 98 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados.

Al margen de dicha inscripción se ha extendido UNA nota de afección fiscal.

CERTIFICO que, mediante nota extendida al margen del asiento practicado, se ha consignado que no se ha hecho constar la referencia catastral aportada, al no coincidir su superficie, con los que figuran en la descripción registral de la finca. Se advierte a la parte interesada de la obligación de aportar dicha referencia catastral conforme a los artículos 38 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Se advierte que se ha practicado la inscripción del presente documento con arreglo a la descripción que consta en los libros del Registro.

De conformidad con la dicción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio), se ha procedido a la asignación del CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO a la finca objeto de la presente, quedando así reflejado en el folio registral correspondiente.

La inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguarda judicial en los términos del artículo 1º de la Ley Hipotecaria y produce los efectos previstos en los artículos 32, 34 y 38 del mismo cuerpo legal.

HONORARIOS DEVENGADOS

Ley 9/89 y R.D. 1427/89

Base: DECLARADA.

Nº Arancel: 1 - 2 - 3 - 4.

IMPORTE: Desarrollo en minuta adjunta.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso



C.S.V. : 20805108627C3B8B

facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Badalona, a la fecha de la firma.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT registrador/a titular de REGISTRO DE BADALONA 1 a día dos de diciembre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20805108627C3B8B

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

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



C.S.V. : 20805108627C3B8B



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA N° 1

Avda. Alfonso XIII, 114 08912 Badalona
Tfno.- 938364946 Fax.- 938364945

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE BADALONA.

CERTIFICO Que he cumplido con la obligación de comprobación de la autenticidad del documento relativo a la comunicación o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana aportado, mediante el examen del código seguro de verificación en la página web correspondiente, antes de proceder al despacho del asiento 2408 del Diario 2024, cujo resultado ha sido positivo bajo mi responsabilidad, acerca de la autenticidad de su contenido, en el sentido de que el documento que ha sido presentado es traslado de su original electrónico; se ha archivado en soporte papel el documento electrónico presentado para formar el oportuno legajo conforme al artículo 410 del Reglamento Hipotecario, tras efectuar la consulta del CSV, y se ha extendido en la copia archivada una diligencia expresiva del resultado de su consulta, pues ha quedado acreditado que el documento archivado tiene la consideración de copia auténtica.

Se expide el presente certificado a los efectos de dar publicidad del contenido de la diligencia extendida en la copia archivada (artículos 222.4 de la Ley Hipotecaria y 342 de su Reglamento).

Badalona a fecha de la firma.

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

"NOMBRE REGISTRADOR FIRMANTE", REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD "TIPO REGISTRADOR"
DEL REGISTRO DE BADALONA 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria
CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 8918
Municipio/Sección: BADALONA 1
CRU: 08051000267230

Descripción literal de la finca

URBANA. CRU: 08051000267230. CASA sita en Badalona, con frente a la calle de San Bruno, donde esta señalada con el número sesenta y tres, consta de bajos y piso con patio detrás cercado de paredes, mide una superficie de ciento ochenta y siete metros tres decímetros cuadrados, según certificación catastral que se protocoliza en el documento presentado, mide ciento catorce metros cuadrados, de cuya superficie ocupa la casa sesenta y cuatro metros cuadrados, siendo el resto patio al detrás. Linda, al frente, Sur, con dicha calle; por la derecha entrando, Este, con finca de Juan Arpi; por la izquierda, Oeste, con finca de Eulalia y Antonia Sansa; y por la espalda, Norte, con finca de Francisca Ferrer

URBANA. CRU: 08051000267230. CASA situada a Badalona, amb front al carrer de Sant Bru, on està assenyalada amb el número seixanta-tres, consta de baixos i pis amb pati darrera voltat de parets, mesura una superfície de cent vuitanta-set metres tres decimetres quadrats, segons certificació cadastral que es protocol litza al document presentat, mesura cent-catorze metres quadrats, de la superfície dels quals ocupa la casa seixanta-quatre metres quadrats, sent la resta pati al darrera. Limita, al capdavant, Sud, amb aquest carrer; per la dreta entrant, Est, amb finca de Juan Arpi; per l'esquerra, Oest, amb finca d'Eulalia i Antonia Sansa; i per l'esquena, Nord, amb finca de Francisco Ferrer.

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

Suelos contaminados

Suelo 1: Suelo No contaminado
Fecha Alta: 04/12/2023
Asiento: Inscripción 16 de fecha 04/12/2023 en tomo/libro/folio: 2986/180/182

Suelo 2: Suelo No contaminado
Fecha Alta: 04/12/2023
Asiento: Nota marginal 3 de inscripción 16 de fecha 04/12/2023 en
tomo/libro/folio: 2986/180/182

Suelo 3: Suelo No contaminado
Fecha Alta: 02/12/2024
Asiento: Nota marginal 2 de inscripción 19 de fecha 02/12/2024

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: [REDACTED], C.I.F. [REDACTED]
 Porcentaje: 100,000000 %
 Tipo derecho: Pleno dominio
 Título: COMPRAVENTA



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Asiento: Inscripción 19 de fecha 02/12/2024
Fecha documento: 21/10/2024
Notario: EMILIO ROSELLÓ CARRIÓN

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION

Texto literal: AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día cinco de febrero de dos mil veinte, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 12ª de la finca 8.918, obrante al folio 182 del tomo 2.986 del Archivo, libro 180.

Tipo: Transmisiones no sujeta

Plazo: 5 años

Fecha de la afección: 05/02/2020

Texto afección: Esta finca queda afecta durante 5 años, contados a partir de hoy, al pago de las liquidaciones del Impuesto de TP/AJD, habiéndose autoliquidado el documento que la motivó como NO SUJETO. Badalona a 5 de Febrero de 2020.-

AFECCION

Texto literal: AFECCIÓN durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día cuatro de diciembre de dos mil veintitrés, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo quedando liberada de dicha afección por la cantidad de dos mil quinientos setenta y cuatro euros con cincuenta y seis euros céntimos y dos mil quinientos setenta y cuatro euros con cincuenta y seis euros céntimos euros correspondientes a Doña Montserrat Cardona García y Doña María del Carmen Cardona García, respectivamente, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 16ª de la finca número 8.918, obrante al folio 182 del tomo 2.986 del Archivo, libro 180.

Tipo: Liquidada en sucesiones

Plazo: 5 años

Fecha de la afección: 04/12/2023

Texto afección: AFECCION: Esta finca queda afecta por el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que proceda practicar por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones; pagados por autoliquidación o liquidación provisional 2574,56 euros y 2574,56 euros correspondientes a Doña Montserrat Cardona García y Doña María del Carmen Cardona García, respectivamente, sobre esta finca y otra. Badalona, a la fecha de la firma.

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada

Plazo: 5 años

Fecha de la afección: 27/09/2024

Texto afección: Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Badalona, a la fecha de la firma.

AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 02/12/2024
Texto afección: Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. Badalona, a la fecha de la firma.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

BADALONA a 02/12/2024 11:27:14.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Información Registral expedida por:

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT

Registrador/a de la Propiedad de

Avda. Alfonso XIII, 114
08912 - BADALONA (BCN)

Teléfono: 938364946

Fax: 938364945

Correo electrónico: badalona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

con DNI/CIF:

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: P03UT37M

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



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA N° 1

Avda. Alfonso XIII, 114 08912 Badalona

Tfno.- 938364946 Fax.- 938364945

badalonal@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 322 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

FECHA: 19/02/2025 09:04:21

ANTES DE LA HORA DE APERTURA DEL LIBRO DIARIO DE OPERACIONES.

FINCA NÚMERO 36945 DE BADALONA 1, antes FINCA DE BADALONA N°: 2580

CRU: 08051000321055

- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

URBANA.- Código Idufir: 08051000321055. TERRENO destinado a fabrica de alfarería y casa, vivienda sita en Badalona, con frente a la calle San Bruno números sesenta y cinco y sesenta y siete, de superficie mil doscientos sesenta y siete metros cuarenta decímetros cuadrados. LINDA: por su frente, Mediodía, con dicha calle; por la derecha saliendo, Poniente, parte con sucesores de Doña Eulalia Gispert y en parte con la calle de Seo de Urgell; detrás, Norte, con un margen de propiedad de Manso Soley, de los sucesores de Don Joaquín Prats; y por la izquierda, Oriente, con sucesores de Juan Bigas.

URBANA. Codi Idufir: 08051000321055. TERRENY destinat a fabrica de terrisseria i casa, habitatge situada a Badalona, amb front al carrer Sant Bru números seixanta-cinc i seixanta-set, de superfície mil dos-cents seixanta-set metres quaranta decímetres quadrats. Limita: pel seu front, Migdia, amb dit carrer; per la dreta sortint, Ponent, part amb successors de la senyora Eulalia Gispert i en part amb el carrer de Seu d'Urgell; darrera, Nord, amb un marge de propietat de Mas Soley, dels successors del Senyor Joaquín Prats; i per l'esquerra, Orient, amb successors de Juan Bigas.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

- REFERENCIA CATASTRAL N°: 7699853DF3879H0001LS

- TITULARES ACTUALES:

██████████ con C.I.F. ██████████, titular, por título de permuta del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de Escritura autorizada el día veintitrés de enero del año dos mil veinticinco, por el Notario de Vilassar de Dalt, Don Eduardo Llopis Rausa.

Inscripción 28ª, al Tomo , Libro , Folio , de fecha 18 de febrero de 2025.



- CARGAS Y GRAVAMENES:

DE PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día dieciocho de febrero del año dos mil veinticinco, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; por treinta y un mil ochocientos setenta y cinco euros ; según nota al margen de la Inscripción 28ª.

- ASIENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

=====

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.



Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BADALONA 1 a día diecinueve de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20805128213212D2

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

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



C.S.V.: 20805128213212D2

Información Registral expedida por:

NATIVIDAD MERCEDES MOTA PAPASEIT

Registrador/a de la Propiedad de

Avda. Alfonso XIII, 114
08912 - BADALONA (BCN)

Teléfono: 938364946

Fax: 938364945

Correo electrónico: badalona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

con DNI/CIF:

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **N90CT63N**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)

Su referencia: **Guillem - 2357 Badalona (Eli)**



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BADALONA N° 1

Avda. Alfonso XIII, 114 08912 Badalona

Tfno.- 938364946 Fax.- 938364945

badalonal@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 322 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

FECHA: 07/02/2025 10:02:25

ANTES DE LA HORA DE APERTURA DEL LIBRO DIARIO DE OPERACIONES.

FINCA NÚMERO 2357 DE BADALONA 1, antes FINCA DE BADALONA N°: 3685

CRU: 08051000117207

- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

URBANA.- Código Idufir: 08051000117207. CASA compuesta de bajos y piso, con patio detrás, señalada de número sesenta y nueve en la calle San Bruno de la ciudad de Badalona; mide la casa cuatro metros sesenta y siete centímetros de ancho y de largo dieciséis metros noventa y cinco centímetros, y además dos porciones de terreno unidas a dicha casa, formando en junto la casa y terrenos unidos, una total superficie de ciento noventa metros cincuenta decímetros cuadrados. LINDA: por su frente, Mediodía, parte con la calle San Bruno y parte sucesores de Evaristo Pagés; por la derecha saliendo, Poniente, con María Gilart; y por la izquierda, Oriente, sucesores de Jalencas y parte sucesores de Evaristo Pagés, hoy casa de la calle San Bruno, setenta y uno.

La finca dispone de certificado de eficiencia energética con validez hasta el día once de enero de dos mil veintiséis.

URBANA.- Codi Idufir: 08051000117207. CASA composta de baixos i pis, amb pati darrera, assenyalada de número seixanta-nou al carrer Sant Bru de la ciutat de Badalona; mesura la casa quatre metres seixanta-set centímetres d'ample i de llarg setze metres noranta-cinc centímetres, i a més dues porcions de terreny unides a aquesta casa, formant en junt la casa i terrenys units, una total superfície de cent noranta metres cinquanta decímetres quadrats. LIMITA: pel seu front, Migdia, part amb el carrer Sant Bru i part successors d'Evaristo Pagés; per la dreta sortint, Ponent, amb María Gilart; i per l'esquerra, Orient, successors de Jalencas i part successors d'Evaristo Pagés, avui casa del carrer Sant Bruno, setanta-u.

La finca disposa de certificat d'eficiència energètica amb validesa fins al dia onze de gener de dos mil vint-i-sis.

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

- REFERENCIA CATASTRAL N°: 7699852DF3879H0001PS



- TITULARES ACTUALES:

INSCRITO el dominio de esta finca a favor de [REDACTED], con N.I.F. [REDACTED], y [REDACTED], con N.I.F. [REDACTED], por partes iguales, por compra a Doña Eva Bonet Carrillo, Don Joan Pera Abril, Don Frederic Casanovas Pera, Doña Montserrat Casanovas Pera, Doña Maria Lourdes Casanovas Pera, Doña Maria Victoria Casanovas Pera, Doña Sylvia Bonet Leon, Doña Nuria Bonet Carrillo y Doña Maria Roser Pera Abril, mediante escritura otorgada en Esplugues de Llobregat, a veinticinco de enero de dos mil dieciséis, ante el Notario Don José Vicente Galdón Rodríguez, según la inscripción 4ª, de la finca 2.357, al folio 46, del tomo 2.701, del archivo, libro 32 de Badalona uno, de fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciséis.

- CARGAS Y GRAVAMENES:

DE PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

NOTA MARGINAL que de conformidad con el artículo 10.1 del Decreto de Cataluña 141/2012, la finca de que se trata queda sujeta a la ejecución de las obras de rehabilitación determinadas en el informe técnico expedido por el Arquitecto don David Rius Serra, el quince de enero de dos mil dieciséis, según resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 4ª de la finca 2.357, obrante al folio 46 del tomo 2.701 del Archivo, libro 32.

- HIPOTECA a favor de "CAIXABANK, S.A.", constituida por [REDACTED] Y [REDACTED] mediante escritura otorgada en Esplugues de Llobregat, a uno de febrero de dos mil dieciséis, ante el Notario don Jaime de Motta Garcia-España. En garantía de un CAPITAL de ciento once mil euros; de sus INTERESES ORDINARIOS de seis meses al tipo máximo del cinco enteros y quinientas cincuenta y nueve milésimas por ciento anual, hasta la cantidad máxima de tres mil ochenta y cinco euros y veinticinco céntimos de euro; de sus INTERESES DE DEMORA de dieciocho meses al tipo máximo de once enteros quinientos cincuenta y nueve milésimas por ciento anual, hasta el máximo de diecinueve mil doscientos cuarenta y cinco euros y setenta y cuatro céntimos de euro; de COSTAS Y GASTOS, trece mil veinte euros. Se obliga a la devolución del capital prestado mediante el pago de doscientas cuarentacuotas mensuales sucesivas de capital e intereses siendo la última el día uno de febrero de dos mil treinta y seis. Valor de tasación para subasta: ciento ochenta y cinco mil cuatrocientos sesenta euros y setenta y nueve céntimos de euro. Según la inscripción 5ª, al folio 46 del tomo 2.701 del Archivo, libro 32 de Badalona uno, de fecha catorce de abril de dos mil dieciséis.

Al margen de la inscripción 4ª, obra una nota de fecha doce de marzo de dos mil veinte acreditativa de haberse expedido de la finca de que se trata certificación de dominio y cargas de las fincas incluidas en el PA2 del text refós de la Modificació Puntual del PGM al Carrer Sant Brú de Badalona, de conformidad a lo dispuesto en el artículo del Real Decreto 1093/1997 de cuatro de julio; en virtud de instancia suscrita en Barcelona, el día nueve de marzo de dos mil veinte, por Narcís Arpí Miró.

- ASIENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

=====

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la

incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BADALONA 1 a día siete de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 20805128F7EE4AF1

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

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

VALORACIÓ URBANÍSTICA

CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (VRS), VALOR DE LES CONSTRUCCIONS (V_r), i COST DELS ENDERROCS (V_e) DE LES FINQUES QUE CONFORMEN EL SECTOR P2 INCLÓS EN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM AL CARRER DE SANT BRU (BADALONA).

Febrer 2025



Pere Brualla Espurt
Carrer Pompeu Fabra, núm. 81
08195 Sant Cugat del Vallès
+34.609.333.640
perebrualla@coac.net

ÍNDEX

01	Identificació	03
02	Objecte	03
03	Ubicació i àmbit	03
04	Descripció de les finques	05
05	Mètode de valoració del Valor de repercussió del sòl (VRS)	18
06	Càlcul del Valor de repercussió del sòl (VRS)	21
07	Mètode de valoració del valor de les edificacions (Vr)	29
08	Càlcul del valor de les edificacions (Vr)	32
09	Cost dels enderrocs (Ve)	35

01. IDENTIFICACIÓ

Pere Brualla Espurt

NIF: 35001341-X

Arquitecte col·legiat nº 15161/0

Membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

Domicili professional:

Carrer Pompeu Fabra, núm. 81

08195 Sant Cugat del Vallès

Tel. +34.609.333.640

perebrualla@coac.net

02. OBJECTE

És objecte d'aquest Informe l'establir el Valor de repercussió del sòl (VRS) de les finques incloses dins l'àmbit del sector P2 de la MPPGM al carrer de Sant Bru al terme municipal de Badalona, derivat de l'aprovació definitiva de l'esmentada modificació, en funció de les característiques de gestió del polígon.

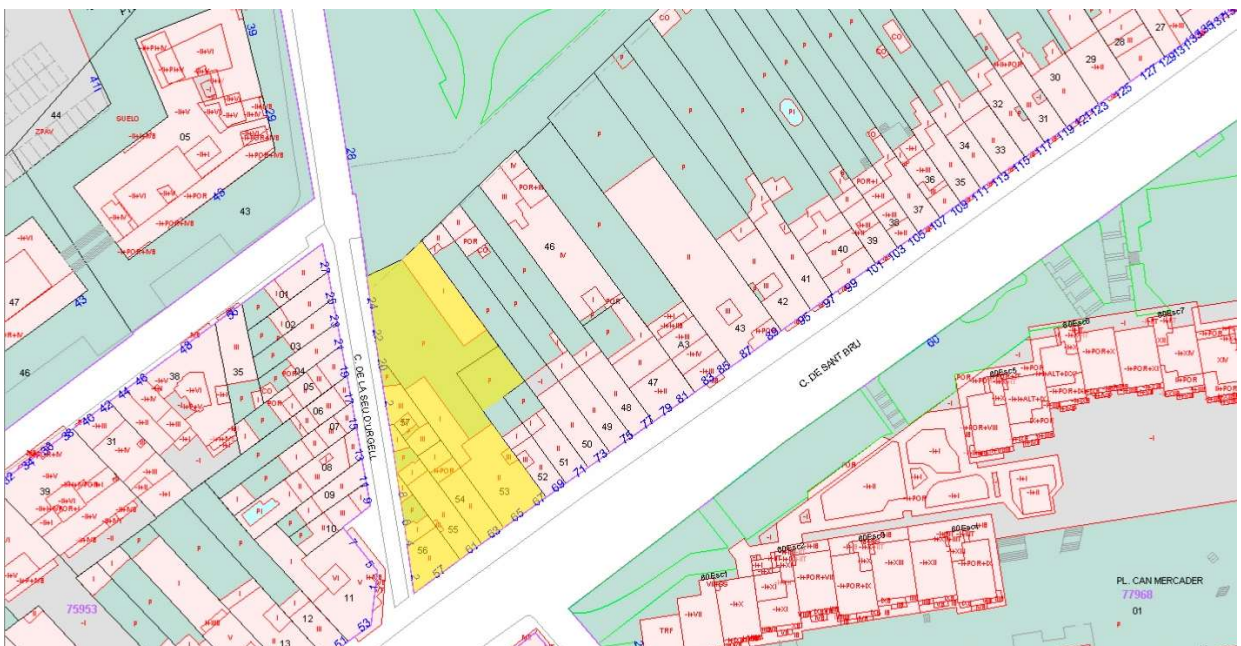
Així mateix, es calcularà el valor real de les edificacions (Vr) que conformen l'àmbit, tenint en compte el cost de reposició, l'ús de les construccions i l'estat de conservació de cadascuna d'elles, a efectes indemnitzatoris i amb el coneixement parcial que és té de les edificacions, el seu estat de conservació i les seves superfícies.

També es determinarà el cost d'enderroc d'aquestes edificacions (Ve), tenint en compte que l'enderroc s'executaria globalment i en una sola actuació.

Els valors obtinguts ho seran a data d'aquesta valoració.

03. UBICACIÓ I ÀMBIT

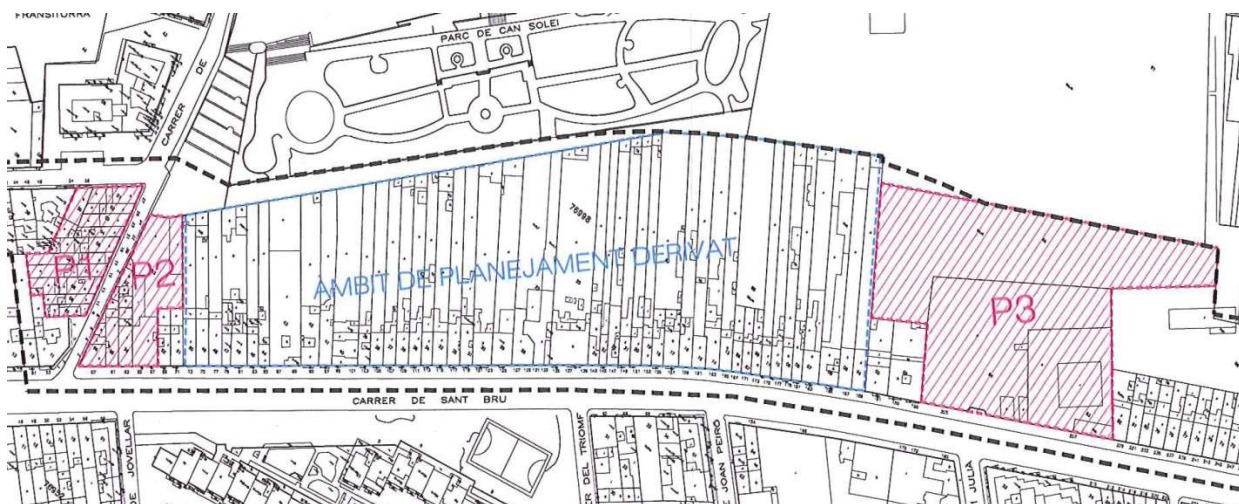
Es tracta del sector P2 inclòs en la MPPGM al carrer de Sant Bru, delimitat pels carrers de Sant Bru, de la Seu d'Urgell i la façana sud del Parc de Can Solei i Cal Arnús, al barri de Casagomes-Canyadó, Districte 1er, de Badalona.





Engloba les següents 6 finques independents:

- C/ de Sant Bru 57
- C/ de Sant Bru 61 (i C/ de la Seu d'Urgell 4)
- C/ de Sant Bru 63
- C/ de Sant Bru 65-67
- C/ de Sant Bru 69
- C/ de la Seu d'Urgell 2



04. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES

Carrer de Sant Bru 65-67:



Descripció:

Superfície cadastral: 758,00 m²

Superfície registral: 1.267,40 m²

Superfície topogràfica: 765,42 m²

Edificació entre mitgeres conformada per dues construccions annexes, clarament diferenciades en façana però amb un sol accés comú, que contenen un habitatge independent cadascuna d'elles en planta pis, i que disposen de tot el pati interior de l'àmbit en estudi, on s'han anat implantant tancaments, porxos i coberts al servei de les activitats dels locals de planta baixa.

Cal distingir les següents edificacions:

Edificació del C/ de Sant Bru 65:

Desenvolupada en dues plantes.

Conté un habitatge en planta pis i un local comercial en planta baixa amb accés al pati.

Antiguitat de la construcció: 1947

Any de reforma de grau mig: 1975

Estat de conservació: regular

Edificació del C/ de Sant Bru 67:

Desenvolupada en dues plantes.

Conté un habitatge en planta pis i un local comercial en planta baixa amb accés al pati.

Antiguitat de la construcció: 1890

Estat de conservació: deficient

Edificacions annexes i coberts al pati interior:

Desenvolupades en una sola planta.

Espais destinats al magatzematge de materials i estacionament de vehicles.

Antiguitat de la construcció: 1947

Estat de conservació: regular

CARRER DE SANT BRU 65



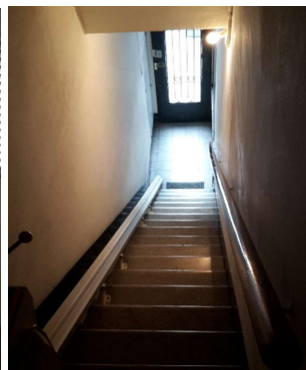
façana principal



cuina



bany



escala accés



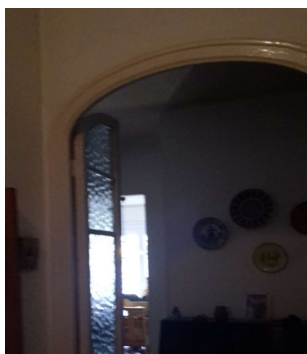
pati posterior



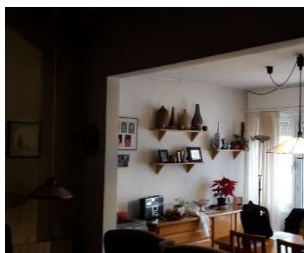
pati posterior



pati posterior



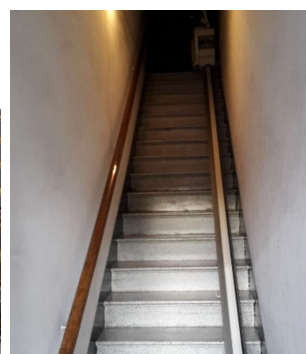
pas interior



sala-menjador

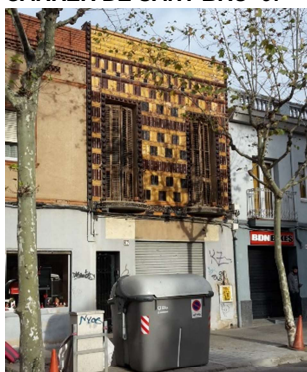


detall façana



escala accés

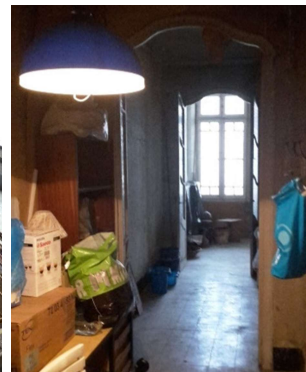
CARRER DE SANT BRU 67



façana principal



detall façana



pas interior



sala interior



pas interior



cuina



façana interior

GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro
---	-------------------------------	---

Referencia catastral: 7699853DF3879H0001LS

Localización:
CL SANT BRU 65 N2-67
08911 BADALONA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 551 m2

Año construcción: 1925

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	63
INDUSTRIAL	1/00/02	88
ALMACEN	1/00/03	219
VIVIENDA	1/01/01	176
VIVIENDA	1/02/01	5

Superficie gráfica: 758 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Es consideraran les superfícies i tipologies que recull la fitxa cadastral 7699853DF3879H0001LS:

P. Baixa:	local comercial	88,00 m²	
P. Pis 1er:	habitatge	88,00 m²	
P. Pis 2ón:	habitatge	5,00 m²	181,00 m²

P. Baixa:	local comercial	63,00 m ²	
P. Pis 1er:	habitatge:	88,00 m ²	<u>151,00 m²</u>
			332,00 m ²

Coberts exteriors	219,00 m ²	<u>219,00 m²</u>
Sostre total		551,00 m ²

Carrer de Sant Bru 63:



Descripció:

Superfície cadastral: 138,00 m²
Superfície registral: 187,03 m²
Superfície topogràfica: 141,43 m²

Edificació entre mitgeres que conté un habitatge en planta pis i un local comercial en planta baixa, que no disposa d'espai interior d'illa.

Desenvolupada en dues plantes.

Conté un habitatge en planta pis i un local comercial en planta baixa.

Antiguitat de la construcció (s/cadastre): 1800 (es prendrà 1900)

Any estimat de reforma de grau mig: 1975

Any estimat de rehabilitació de façana principal: 2013

Estat de conservació: regular

CARRER DE SANT BRU 63



façana principal



terrasa façana interior



façana i mitgera posterior

Superficies:



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7699854DF3879H0001TS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SANT BRU 63

08911 BADALONA [BARCELONA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Residencial

Superficie construida:

238 m2

Año construcción:

1800

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Puerta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/01	13
COMERCIO	1/00/01	124
VIVIENDA	1/00/02	101

PARCELA

Superficie gráfica:

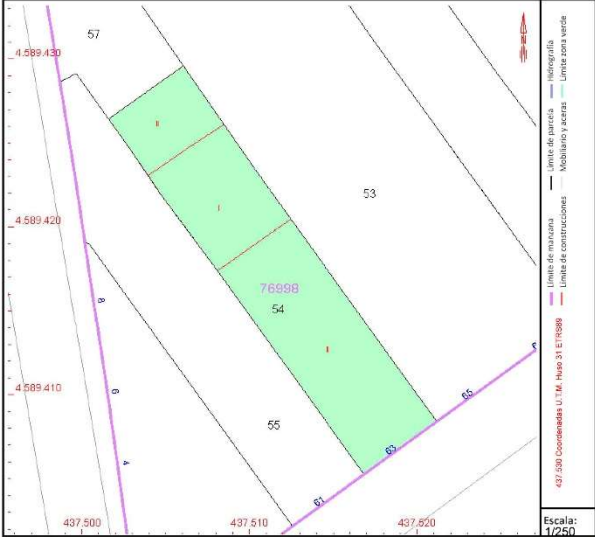
138 m2

Participación del inmueble:

100.00 %

Tipo:

Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro:

BADALONA 1

Código registral único:

08051000267230

Fecha coordinación:

04/12/2023

Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela

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"

Miércoles , 25 de Septiembre de 2024

Es consideraran les superfícies i tipologies que recull la fitxa cadastral 7699854DF3879H0001TS:

C/ Sant Bru 63:			
P. Baixa:	local comercial	124,00 m²	
P. Pis 1er:	habitatge	101,00 m²	225,00 m²
	altres usos	13,00 m²	13,00 m²
			238,00 m²

Carrer de Sant Bru 61 (i Carrer Seu d'Urgell 4):



Descripció:

Superfície cadastral: 135,00 m²

Superfície registral: 132,60 m²

Superfície topogràfica: 135,62 m²

Edificació de dues plantes entre mitgeres, amb accés frontal per C/ de Sant Bru 61 i posterior per C/ Seu d'Urgell 4, que conté un habitatge en planta baixa, on s'hi accedeix pel carrer de Sant Bru, i altre habitatge independent a planta pis, amb accés per un pati des del C/ Seu d'Urgell.

C/ de Sant Bru 61. Planta baixa:

Habitatge unifamiliar

Antiguitat de la construcció (s/cadastre): 1927

Any estimat de reforma de grau mig: 1960

Estat de conservació: regular

C/ Seu d'Urgell 4. Planta Pis:

Habitatge unifamiliar

Antiguitat de la construcció (s/cadastre): 1927

Any de reforma total: 1975

Estat de conservació: normal

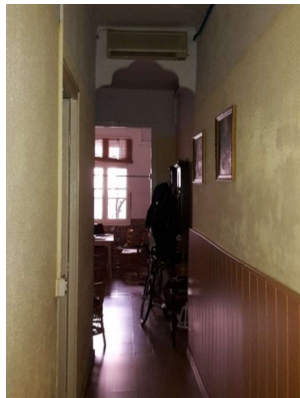
CARRER DE SANT BRU 61



façana principal



cuina p. baixa



pas interior p. baixa



lavabo p. baixa



forjat interior p. baixa

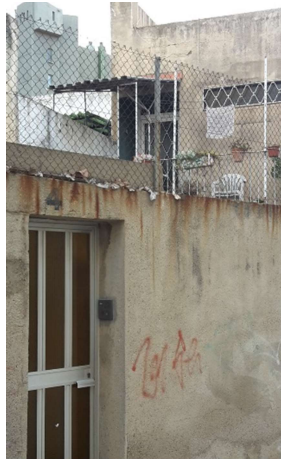


pati posterior p. baixa

CARRER SEU d'URGELL 4



façana c/ Seu d'Urgell



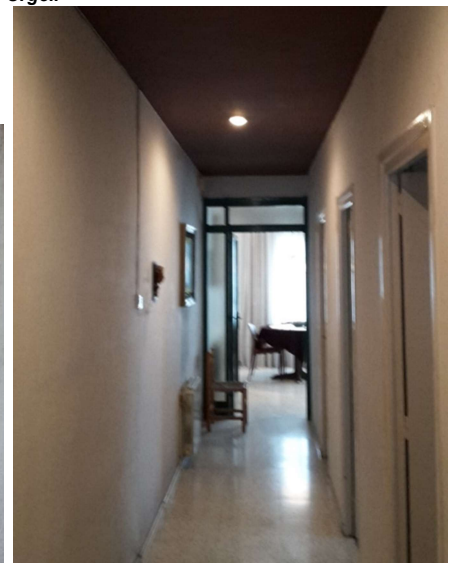
accés C/ Seu d'Urgell



façana C/Seu d'Urgell



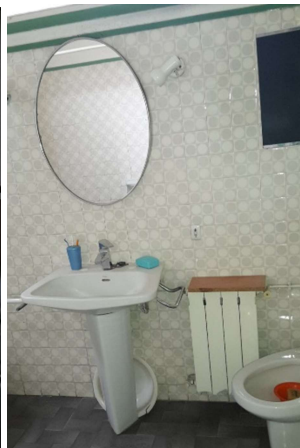
pati posterior



habitatge p. pis



cuina p. pis



lavabo p. pis



sala p. pis

Superficies:

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BADALONA Provincia de BARCELONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7699855DF3879H0001FS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANT BRU 61
08911 BADALONA [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1927**

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

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL SANT BRU 61
BADALONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **215** SUPERFICIE SUELO (m²): **135** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	00	01	24
VIVIENDA	1	00	02	83
VIVIENDA	1	01	01	91
VIVIENDA	1	02	01	2
ALMACEN	1	00	03	15
ELEMENTOS COMUNES				

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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.

437,520 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Viernes, 8 de Enero de 2016

Es consideraran les superfícies i tipologies que recull la fitxa cadastral 7699855DF3879H0001FS:

C/ Sant Bru 61:			
P. Baixa:	habitatge		107,00 m ²
C/ Seu d'Urgell 4:			
P. Baixa:	cobert	15,00 m ²	
P. Pis:	habitatge	91,00 m ²	
P. Coberta:	habitatge	2,00 m ²	
			<u>108,00 m²</u>
			215,00 m ²

Carrer de Sant Bru 57:



Descripció:

Superfície cadastral: 117,00 m²

Superfície registral: 109,00 m²

Superfície topogràfica: 120,71 m²

Edificació entre mitgeres de forma triangular, que fa cantonada entre el C/ de Sant Bru i el C/ de la Seu d'Urgell, tenint accés al local i a l'escala principal pel C/ de Sant Bru, i accés directe al pati posterior i a l'escala que comunica amb la planta pis pel C/ Seu d'Urgell.

Desenvolupada en dues plantes (PB+PP).

Conté un habitatge en planta pis (que poden ser dos) i un local comercial en planta baixa.

Pati posterior amb un cobert.

Antiguitat de la construcció (s/cadastre): 1834 (es prendrà l'any 1900)

Any estimat de reforma de grau mig: 1980

Estat de conservació: regular



façana C/ Sant Bru



façana C/ Sant Bru



Façana posterior



façana C/ Seu d'Urgell



façana cantonera

Superfícies:

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
7699856DF3879H0001MS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANT BRU 57
08911 BADALONA [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1834

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL SANT BRU 57
BADALONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
172

SUPERFICIE SUELO (m²)
117

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	00	01	10
VIVIENDA	1	00	02	82
VIVIENDA	1	01	01	73
ALMACÉN	1	00	03	7
ELEMENTOS COMUNES				

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BADALONA Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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.

437,520 Coordinadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Viernes, 8 de Enero de 2016

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Es consideraran les superfícies i tipologies que recull la fitxa cadastral 7699856DF3879H0001MS:

C/ Sant Bru 57-59:

P. Baixa:	local	10,00 m ²	
	habitatge	82,00 m ²	
	cobert	7,00 m ²	73,00 m ²
P. Pis:	habitatge	73,00 m ²	72,00 m ²
			172,00 m ²

Carrer de la Seu d'Urgell 2:



Descripció:

Superfície cadastral:	61,00 m2
Superfície registral:	67,42 m2
Superfície topogràfica:	59,81 m2

Edificació plurifamiliar entre mitgeres, de planta trapezoïdal i façana per C/ de la Seu d'Urgell. Es tracta d'una promoció inicialment familiar, desenvolupada en alçada en el temps segons les necessitats dels seus membres.

Desenvolupada en tres plantes (PB+2PP).

Conté un habitatge individualitzat en cadascuna de les 3 plantes:

P. Baixa:	CE+K+Bn+2D
P. Pis 1er:	CE+K+Bn+3D+GI
P. Pis 2ón:	CE+K+Bn+2D+GI+Tz

Antiguitat de la construcció:

P. Baixa:	1959
P. Pis 1er:	1964
P. Pis 2ón:	1975
P. Coberta:	1975

Rehabilitació:

P. Baixa:	grau mínim	2010
P. Pis 1er:	grau mínim	2010
P. Pis 2ón:	grau mig	2013
P. Coberta:	grau total	2014

Estat de conservació: regular



façana principal



façana principal



façana principal



façana principal

Superfícies:



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7699857DF3879H0001OS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SEU D'URGELL 2

08911 BADALONA [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 199 m2

Año construcción: 1962

CONSTRUCCIÓN

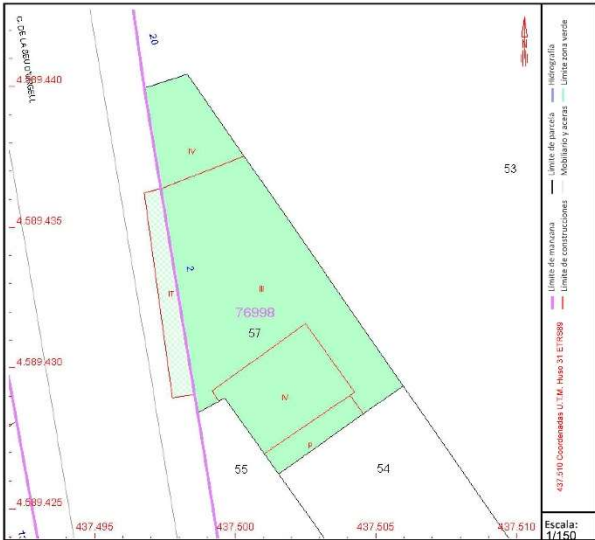
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	58
VIVIENDA	1/01/01	58
VIVIENDA	1/02/01	63
VIVIENDA	1/03/01	20

PARCELA

Superficie gráfica: 61 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Miércoles , 25 de Septiembre de 2024

Es consideraran les superfícies i tipologies que recull la fitxa catastral 7699857DF3879H0001OS:

C/ de la Seu d'Urgell 2:		
P. Baixa:	habitatge	58,00 m²
P. Pis 1er:	habitatge	58,00 m²
P. Pis 2ón:	habitatge	63,00 m²
P. Coberta:	habitatge	20,00 m²
		199,00 m²

16

Carrer de Sant Bru 69:



Descripció:

Superfície cadastral: 187,00 m2 (finca inicial abans segregació)
Superfície registral: 190,50 m2 (finca inicial abans segregació)
Superfície topogràfica: 186,65 m2 (finca inicial abans segregació)
Superfície topogràfica: 89,42 m2 Porció a segregar inclosa en el sector

Pati posterior sense edificar corresponent a la finca amb front al C/ de Sant Bruc núm. 69.

Superfícies:



No hi ha superfície edificada en la part inclosa en el sector.

05. MÈTODE DE VALORACIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (VRS)

Per tal d'establir el Valor de repercussió del sòl (VRS) de les finques incloses en l'àmbit 2 de la MPPGM al carrer de Sant Bru, es seguiran els criteris definits al "Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana", i al "Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl".

Al Capítol IV del Reial Decret 1492/2011 es defineix la metodologia de valoració per als sòls urbanitzats. En concret, a l'article 19.5 es diu que "per a la valoració del sòl en desenvolupament d'actuacions de transformació urbanística sotmeses al règim d'equidistribució de beneficis i càrregues a les que concorrin els requisits previstos a la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 21 del text refós de la Llei del Sòl (corresponent a l'article 34 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 que el deroga), s'estarà a allò disposat a l'article 27 d'aquest Reglament."

A l'article 27.1 es diu que "a l'execució d'actuacions de transformació urbanística a la que els propietaris exercitin la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat existència d'acord específic subscrit per la totalitat dels mateixos amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, en el seu cas, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxarà pel valor que els correspondria acabada l'execució, als termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament".

Per tant, s'emprarà la metodologia descrita a l'article 22, que en el seu punt 2 diu el següent:

"... els Valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats (...) es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

sent:

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

Vv Valor en venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m² edificable.

K Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Vc Valor de la construcció en €/m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, que podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- *Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària; habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial; naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari de la zona.*
- *Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que per raons de factors objectius com poden ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.*

En aquesta valoració es considerarà el coeficient general K=1,40.

Ara bé, donades les especials característiques de la futura gestió d'aquest àmbit, l'article 27 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl estableix que en cas que un o varis propietaris no exerceixin la facultat de participar en el procediment urbanístic el sòl es taxarà pel procediment anterior però descomptant del valor obtingut les despeses d'urbanització no realitzades i incrementades amb la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents a aquelles despeses, d'acord amb la següent expressió:

$$\text{VRS} = \text{VS} - \text{G} (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

sent:

VRS = Valor final de repercussió del sòl

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat

G = Despeses d'urbanització i altres deures i càrregues pendents de materialització

TLR = Taxa lliure de risc en tant per 1

PR = Prima de risc en tant per 1

En primer lloc, per poder calcular el valor del sòl urbanitzat (VS) s'haurà de realitzar un estudi de mercat per a la única tipologia del sector, per tal de definir un valor de venda del producte immobiliari acabat (VV).

Posteriorment, s'hauran de calcular els costos de construcció Vc (inclús despeses generals i benefici industrial).

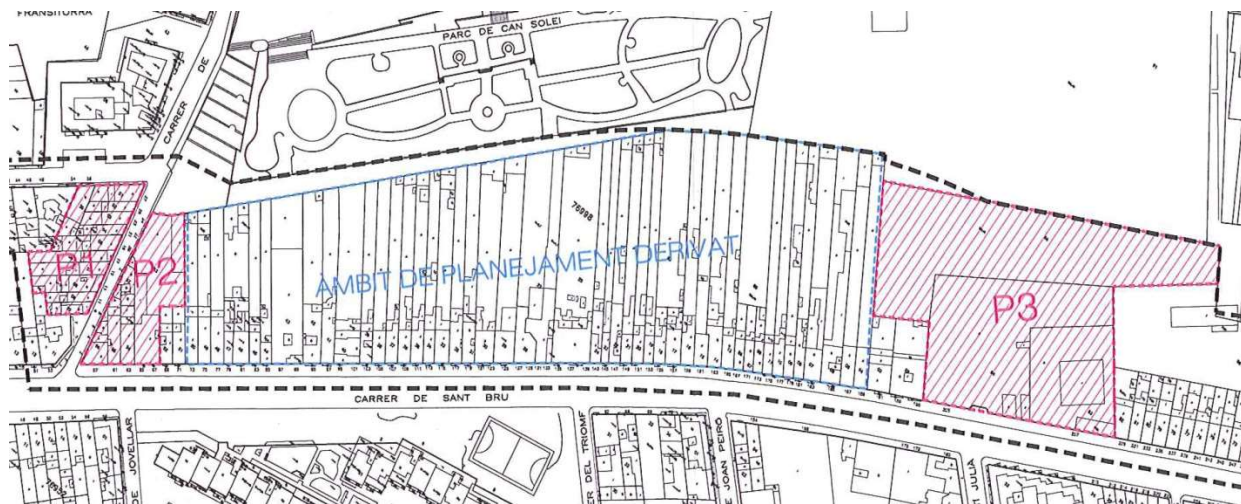
Finalment, amb els valors de venda i costos de construcció calculats, s'obtindrà el Valor del sòl urbanitzat i no edificat (VS).

Paràmetres urbanístics bàsics:

Pel que fa a la tipologia urbanística a analitzar, el planejament preveu per a aquest Polígon d'Actuació número 2 (PA2) una única tipologia edificatòria que és la d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres en règim lliure i privatiu, sense més càrregues urbanístiques que les derivades de la urbanització del tram que se li imputa.

Els paràmetres que interessen del Text refós de la Modificació puntual del PGM al C/ de Sant Bru de Badalona, aprovat definitivament en data 02/12/2019, són els següents:

- MPPGM al C/ de Sant Bru. PA2 Districte 1: Casagemes-Canyadó
- Sistema de compensació bàsica
- Superfície del Sector: 1.267,00 m²
- Superfície real del Sector: **1.312,41 m² sòl**
- Sostre màxim edificable: **2.465,00 m² stre.**
- Nombre habitatges: 1 hab/80 m² (30 habitatges)
- Tipologia a edificar: Habitatge privat en règim lliure
- Cost urbanització: 175.610,00 €
- Repercussió urbanització: **71,24 €/m² sostre**



Cost de reposició de les construccions (Cr):

El cost de reposició (Cr) o cost de construcció d'obra nova d'una edificació de característiques equiparables al de les construccions que es pretenen valorar, es realitzarà pel següent mètode:

1. Es partirà dels preus de construcció d'obra nova que estableix el Boletín Económico de la Construcción BEC núm. 339, corresponent al 3er trimestre de l'any 2024 per a casa de renda normal entre mitgeres, que engloba les diferents tipologies a analitzar.
2. S'utilitzaran els preus en €/m² edificat, incloent-hi el 20% de benefici industrial i despeses generals, així com les corresponents a Seguretat i Salut i Honoraris professionals.

S'ha partit del següent valors base:

Casa de renda normal entre mitgeres

Vc: 1.607,46 €/m²

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	6,49	Energía solar (A.C.S.)	50,46
Cimentación	12,06	Material sanitario y grifería	37,76
Estructura	108,39	Electricidad	70,71
Saneariento (horizontal y vertical)	40,07	Calefacción	50,37
Albanilería gruesa	236,02	Instalaciones especiales	19,33
* acabados e impermeado	34,76	Fuistería y muebles de cocina	64,86
* acabados de fachada	37,54	Ascensores	12,27
* solados	66,56	Vidriera	18,18
* acabados interiores	52,32	Pintura y estuco	53,89
* tryucas e industriales	38,36	Total	1.419,39
Yacaría y cielorrasos	59,36	Seguridad y salud 2 %	28,39
Carpintería	39,34	Honorarios técnicos y permisos de obra 11,25 %	159,68
Carpintería exterior	58,41	Total €/m²	1.607,46
* interior	51,79		
Persianas	8,36		
Fonotería	46,28		
Reparación aire	14,49		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - Cimentación: Zapatas e vigas de hormigón armado. - Estructura: Placas de hormigón, bloques puros y forjado semi-vigadas (10-6 cm). - Saneariento: Red separativa hasta al sifón general. - Albañilería gruesa: Placas de ladrillo de 15 cm en el exterior, fachada, techos de 1-7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de lana mineral (40W) de espesor 4 cm entre ventanas y divisiones comunes, divisiones interiores con superladrillo de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - Albañilería acotada e impermeabilización: Cubierta plana, trasdoso con el aislamiento térmico correspondiente. - Albañilería acotada de fachada: Perforado y estucado con albedo por piedra artificial, con vista de pared. - Albañilería solados: Perforado previo con mortero de 4 cm espesor, sobre armadura de acero, instalado en el borde de los muros, sobre felpa goma-escuma en la parte exterior, con un grosor total de 40-50 cm en el resto. - Albañilería acabada de interiores: Placas cerámicas sobre el alveolo, con un grosor total de 40-50 cm. - Yacaría y cielorrasos: Placas y techos a cuenta vista, según el tipo de zona, ángulos y juntas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, sala y pasillo. - Carpintería: Perforadas de perfiles huecos laminados de albero, y delimitación de abacos. - Carpintería exterior: De aluminio lacado en blanco. - Carpintería interior: Vano "tapa" y revestimiento con tablero conglomerado de aglomerado de resina que les puestas. - Persianas: De aluminio con óptica entrapada de albero. - Fontanería: Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno, instalar piezas de unión especiales de latón en las plantas al descubierto e instalación de gas con tubería de cobre rígido. - Reparación aire: Según índice en Código Técnico de la Edificación apartado H2-2. - Energía solar: Agua caliente sanitaria producible por placas solares. - Material sanitario y grifería: Nacional, calidad normal. - Electricidad: Grado de electrificación: básico (2 circuitos). - Calefacción: Monobloque reguladores de chapa y caldera, mini a gas. - Instalaciones especiales: Potencia eléctrica: 20,5 kW (incluyendo interior, antenna colectiva). 14,4 kW (instalaciones de telecomunicaciones). - Fuistería y muebles de cocina: Placas de 5 huecos, fregadero, despensa exterior y 5 m de muebles de cocina acotados en metal. - Ascensores: Prescindible con puertas con tirador de chapa de acero inoxidable incorporado en el piso. - Vidriera: Vano 4-6-6 y balcones con vidrio de seguridad 4-8-8-8. - Pintura: Al exterior (los muros) en peróxido y lechoso. Para obtener una Certificación Energética A, se debe incrementar en 220,05 €/m². Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 40% y 50% del valor construido sobre rasante.

En els càlculs del Valor del sòl urbanitzat (VS) es tindran en consideració el Valor de reposició de la construcció (Vc) d'aquesta tipologia, que s'ajustarà a la seva realitat constructiva, antiguitat, i estat de conservació per aplicació dels coeficients d'homogeneïtzació.

06. Càlcul del Valor de Repercuissió del Sòl (VRS)

Com a primer pas, i per tal d'obtenir el valor en venda (VV) mig, s'escolliran 6 mostres representatives del mercat immobiliari per a habitatge plurifamiliar lliure, a data d'aquesta valoració, en la mateixa zona a estudiar, i per a productes immobiliaris equiparables.

Donat que totes les aquí considerades estan encara en venda i que els preus que es publiquen recullen operacions no realitzades (VV), se'ls hi aplicarà a totes elles un coeficient reductor del 4,00% sobre el valor publicat, que recollirà l'ajust final de tancament de les operacions venedor-comprador, i la comissió pendent de l'agent comercial intermediari, obtenint-se el Valor en venda de càlcul adaptat.

Aquests valors de càlcul "VV" de les ofertes de mercat seleccionades, estaran homogeneïtzades amb uns coeficient que ajustaran la qualitat constructiva (Kq), antiguitat (Ka) i estat de conservació (Kc).

$$V_v = V_v / (K_q \times K_a \times K_c)$$

Qualitat construcció: Kq

- Construcció estàndard de càlcul: Kq = 1,00
- Construcció superior a l'estàndard: Kq = 1,15
- Construcció inferior a l'estàndard: Kq = 0,90

Antiguitat de la construcció: Ka

- Obra nova: Ka = 1,00
- Antiguitat < 15 anys: Ka = 0,95
- Antiguitat 15-30 anys: Ka = 0,90
- Antiguitat > 30 anys: Ka = 0,85

Estat conservació de la construcció: Kc

- Obra nova / Bon estat: Kc = 1,00
- Estat normal: Kc = 0,95
- Mal estat: Kc = 0,85

(Una mostra d'obra nova té coeficients 1,00, 1,00 i 1,00. Una mostra de segona mà i un VV similar, implica un Vv homogeneïtzat més alt per corregir els seus déficits i reflexar adequadament el valor residual del sòl que se'n deriva).

Totes es corresponen amb mostres del barri Casagemes-Canyadó de Badalona, i representen les diferents tipologies aplicables en el sector.

El Valor del sòl urbanitzat per a habitatge en règim lliure (VS) a considerar en aquest apartat de la Valoració, serà la mitjana dels obtinguts per a cadascuna de les 6 mostres tipològiques seleccionades, que aquest tècnic interpreta que reflecteixen adequadament la tipologia mitjana que es desenvoluparà en aquest àmbit.

Mostra 1:

C/ del Drac (Canyadó)

Sup. construida: 75,00 m²

Vv = 270.000 € - 4%

Vv = 259.200 € / 75,00 m² =

K = Kq x Ka x Kc = 0,95 x 0,95 x 1,00

Sc= 75,00 m²

Vv= 259.200 €

Vv = 3.456,00 €/m²

K = 0,9025



Piso en venta en calle del Drac

Canyadó, Badalona

270.000 €

75 m² | 3 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor

Housfy vende fantástico piso en Badalona.

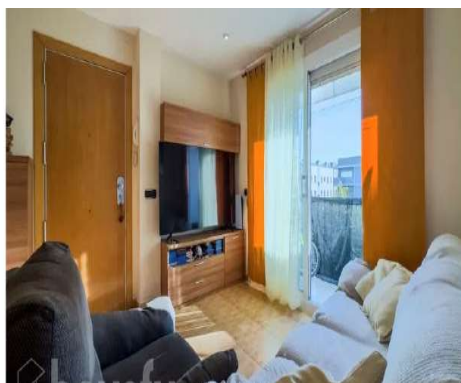
Se vende piso en Badalona, una vivienda muy luminosa y ubicada en primera línea de mar.

Construido en el año 1969, con vistas al mar y con vistas a la ciudad.

Características del inmueble:

- Perfecto piso de 75 m2 en Casagemes - Canyadó. (Los metros cuadrados están verificados con la Dirección General de Catastro)
- La vivienda dispone de 3 habitaciones (1 doble, 1 mediana y otra individual) y 1 baño de 3 piezas en perfecto estado.
- Acogedor salón-comedor muy luminoso con salida a balcón y cocina con vistas al mar completamente equipada y con salida a galería exterior
- Todas las estancias de la vivienda son exterior con lo que el piso dispone de muchísima luminosidad
- Finca con ascensor y terminando de pasar las reparaciones pertinentes para la obtención de la ITE.
- Este piso cuenta también con un cómodo trastero en la misma finca
- Muy bien comunicado, próximo a paradas de transporte público.

Respecto a la ubicación, se sitúa en Badalona, municipio de Barcelona. Con todos los servicios que puedas necesitar para facilitar tus días en todo momento.



$$VV = Vv / K$$

$$VV = 3.456,00 \text{ €/m}^2 / 0,9025$$

$$VV_1 = 3.829,36 \text{ €/m}^2$$

Mostra 2:

C/ Santr Bru (Casageme-Canyadó)

Sup. construïda: 91,00 m²

Vv = 480.000 € - 4%

Vv = 460.800 € / 91,00 m² =

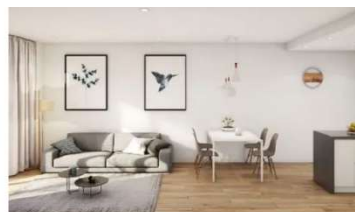
K = Kq x Ka x Kc = 1,15 x 1,00 x 1,00

Sc= 91,00 m²

Vv= 460.800 €

Vv = 5.063,73 €/m²

K = 1,15



Piso en venta en calle Sant Bru de 3 habitaciones con garaje y balcón

Casagemes - Canyadó, Badalona

480.000 €

3

2

91 m²

[Calcula tu hipoteca](#)

Equipamiento



Aire acondicion...



Ascensor



Balcón



Calefacción



Garaje



Trastero

Características

Aire acondicionado: otros

Año de construcción: 2023

Estado: buen estado

Interior / exterior: exterior

Planta 3ª

Sistema calefacción: independiente

$$VV = Vv / K$$

$$VV = 5.063,73 \text{ €/m}^2 / 1,15$$

$$VV_2 = 4.403,24 \text{ €/m}^2$$

Mostra 3:

Riera de Matamoros (Casagemes)

Sup. construida: 105,00 m²

Vv = 385.000 € - 4%

Vv = 369.600 € / 105,00 m² =

K = Kq x Ka x Kc = 1,00 x 1,00 x 1,00

Sc= 105,00 m²

Vv= 369.600 €

Vv = 3.520,00 €/m²

K = 1,00



Piso en venta en riera de Matamoros

Casagemes, Badalona

385.000 €

105 m² | 3 hab. | Bajo exterior con ascensor



1/24

¡Bienvenido a tu nuevo hogar en Badalona, una obra nueva lista para estrenar en el corazón del centro, en la zona privilegiada de Dalt de la Vila! Este piso dúplex, distribuido en plantas baja y primera, te ofrece una experiencia de vida única y exclusiva. Con 70 m² en la planta baja y 50 m² en la planta alta, este espacio cuenta con tres habitaciones, dos de ellas dobles y una individual, junto con dos baños para mayor comodidad.

Al entrar, serás recibido por un amplio salón con cocina americana, diseñado para crear momentos inolvidables en familia o con amigos. La luminosidad invade cada rincón de esta vivienda, ya que es totalmente exterior, permitiendo que la luz natural ilumine tus días. Con acabados de alto standing, cada detalle ha sido cuidadosamente seleccionado para ofrecerte el máximo confort y calidad de vida. La climatización con aerotermia garantiza una eficiencia energética excepcional y un bajo consumo, mientras que la cocina viene totalmente equipada para satisfacer todas tus necesidades culinarias. Los suelos de gres porcelánico de gran formato, la grifería monomando termostática y la carpintería interior en madera lacada son solo algunos ejemplos de la atención al detalle en esta vivienda. Además, la seguridad y la tranquilidad están garantizadas gracias al video-portero, la puerta exterior blindada y la instalación de alarma. Las persianas eléctricas de aluminio con aislamiento interior te brindan privacidad y confort en todo momento.

Situado en un edificio de solo 5 viviendas, esta es una oportunidad única que no puedes dejar escapar. ¡Ven y descubre tu nuevo hogar en Badalona, donde cada día será una experiencia inolvidable!

API 3536 ALCAT 11998

$$VV = Vv / K$$

$$VV = 3.520,00 \text{ €/m}^2 / 1,00$$

$$VV_3 = 3.520,00 \text{ €/m}^2$$

Mostra 4:

C/ del Triomf (Casagemes-Canyadó)

Sup. construïda: 96,00 m²

Vv = 310.000 € - 4%

Vv = 297.600 € / 96,00 m² =

K = Kq x Ka x Kc = 0,90 x 0,85 x 1,00

Sc= 96,00 m²

Vv= 297.600 €

Vv = 3.100,00 €/m²

K = 0,765



Piso en venta en calle del Triomf

Casagemes, Badalona

310.000 €

96 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor



1/29

¡Descubre un piso con muchas posibilidades en el corazón del barrio de Casagemes!

A tan solo unos metros de la playa, la Rambla de Badalona y el centro, esta vivienda ofrece una ubicación inmejorable y todas las comodidades que necesitas para disfrutar de una vida tranquila.

*Características Principales: *

- Totalmente exterior: * Disfruta de una excelente iluminación natural en todas las estancias del piso.
- 3 habitaciones: Una de ellas es una suite con salida directa a una amplia terraza, ideal para relajarte al aire libre.
- Salón comedor: Espacioso y con acceso a la terraza, perfecto para momentos de ocio y reuniones familiares.
- Cocina equipada: Con todos los electrodomésticos necesarios y salida a la terraza, combinando funcionalidad y confort.
- Baños modernos: Equipados con plato de ducha para mayor comodidad.
- Climatización: Calefacción y aire acondicionado para mantener el hogar a la temperatura ideal en cualquier época del año.
- Amplia terraza: Con vistas a la zona comunitaria de los edificios Sant Jordi, un espacio ideal para disfrutar del aire libre y actividades al exterior.

$$VV = Vv / K$$

$$VV = 3.100,00 \text{ €/m}^2 / 0,765$$

$$VV_4 = 4.052,28 \text{ €/m}^2$$

Mostra 5:

(Casagemes-Canyadó)

Sup. construïda: 157,00 m²

Vv = 400.000 € - 4%

Vv = 384.000 € / 157,00 m² =

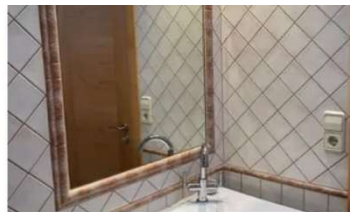
K = Kq x Ka x Kc = 0,95 x 0,85 x 1,00

Sc= 157,00 m²

Vv= 384.000 €

Vv = 2.455,86 €/m²

K = 0,8075



Venta de piso en Casagemes - Canyadó de 4 habitaciones con balcón y aire acondicionado

Casagemes - Canyadó, Badalona

400.000 €

4

2

157 m²

[Calcula tu hipoteca](#)

Equipamiento

- Aire acondicion...
- Armarios empot...
- Ascensor
- Balcón
- Calefacción
- Trastero

Características

- Aire acondicionado: otros
- Año de construcción: 1971
- Combustible calefacción: gas natural
- Estado: buen estado
- Interior / exterior: exterior
- Planta 3ª
- Sistema calefacción: independiente
- Consumo E 243 kWh/m² año
- Emisiones E 45 kg CO₂/m² año

$$VV = Vv / K$$

$$VV = 2.455,86 \text{ €/m}^2 / 0,8075$$

$$VV_5 = 3.041,31 \text{ €/m}^2$$

Mostra 6:

(Casagemes-Canyadó)

Sup. construída: 89,00 m²

Vv = 298.000 € - 4%

Vv = 286.080 € / 89,00 m² =

K = Kq x Ka x Kc = 1,00 x 0,85 x 1,00

Sc = 89,00 m²

Vv = 286.080 €

Vv = 3.214,38 €/m²

K = 0,850



Venta de piso en Casagemes - Canyadó de 3 habitaciones con aire acondicionado y calefacción

Casagemes - Canyadó, Badalona

298.000 €

[Calcula tu hipoteca](#)

3

1

89 m²

Equipamiento



Aire acondicionado...



Armarios empot...



Ascensor



Calefacción

Características

Aire acondicionado: otros

Año de construcción: 1980

Combustible calefacción: gas natural

Estado: buen estado

Interior / exterior: exterior

Planta 1ª

Sistema calefacción: central

Certificado energético en trámite

Contacta con el anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Nombre

Tu e-mail

+34 Teléfono

Contatar

Devomart
Inmobiliaria

[Ver teléfono](#)

Ref. anuncio: 105247400

$$VV = Vv / K$$

$$VV = 3.214,38 \text{ €/m}^2 / 0,850$$

$$VV_6 = 3.781,62 \text{ €/m}^2$$

Càlcul del Valor mitjà homogeneïtzat en venda (VV):

Mostra 1:	3.829,36 €/m ²
Mostra 2:	4.403,24 €/m ²
Mostra 3:	3.520,00 €/m ²
Mostra 4:	4.052,28 €/m ²
Mostra 5:	3.041,31 €/m ²
Mostra 6:	<u>3.781,62 €/m²</u>
	22.627,81 €/m ²

Valor mitjà homogeneïtzat en venda (VV) = 22.627,81 €/m² / 6 mostres = 3.771,30 €/m²

El Valor de repercussió del sòl es calcularà amb la fórmula:

$$\text{VRS} = (\text{VV} / \text{K}) - \text{Vc}$$

sent:

VRS = Valor final de repercussió del sòl a obtenir

VV = Valor mitjà en venda homogeneïtzat

K = 1,40

Vc = 1.394,48 €/m²

$$\text{VRS} = 3.771,30 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 1.607,46 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRS} = 1.086,32 \text{ €/m}^2$$

Aplicant els criteris de l'article 27 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl per a propietaris que no exerceixin la facultat de participar en el procediment urbanístic, el càlcul final del Valor de repercussió del sòl (VRS) serà:

$$\text{VRS} = \text{VS} - \text{G} (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

sent:

VRS = Valor final de repercussió del sòl a obtenir

VS = Valor del sòl urbanitzat i no edificat: 1.086,32 €/m² sostre

G = Despeses d'urbanització: 71,24 €/m² sostre

TLR = Taxa lliure de risc en tant per 1

Darrera publicació del Banc d'Espanya per al rendiment intern al mercat secundari del Deute Públic al termini de 2 a 6 anys: - 0,252% (-0,00252)

PR = Prima de risc en tant per 1

Annex 4 Decret 1492/2011: Edificis d'ús residencial (1a residència) : 8% (0,08)

$$\text{VRS} = 1.086,32 \text{ €/m}^2 - ((71,24 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,00252 + 0,08))$$

$$\text{VRS} = 1.086,32 \text{ €/m}^2 - (71,24 \text{ €/m}^2 \times 1,07748)$$

$$\text{VRS} = 1.086,32 \text{ €/m}^2 - 76,76 \text{ €/m}^2$$

Valor final de repercussió del sòl mitjà del sector (VRS): **1.009,56 €/m²**

07. MÈTODE DE VALORACIÓ DEL VALOR DE LES EDIFICACIONS (Vr)

Per tal de determinar el cost real i actual de les edificacions, es calcularà el cost de reposició de les construccions (Cr), i aquest es modificarà en cada cas d'acord amb els coeficients d'antiguitat (H), que ja està afectat per l'ús a que es destina principalment l'edifici, i el de conservació i manteniment (I).

Cost de reposició de les construccions (Cr):

El cost de reposició (Cr) o cost de construcció d'obra nova d'una edificació de característiques equiparables al de les construccions que es pretenen valorar, es realitzarà pel següent mètode:

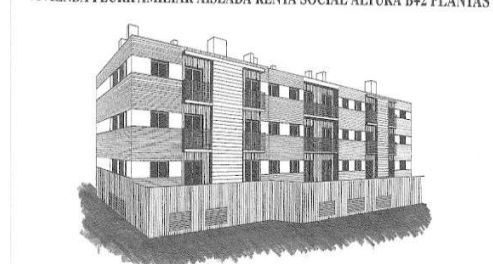
- Es partirà dels preus de construcció d'obra nova que estableix el Boletín Económico de la Construcción BEC núm. 339, corresponent al 3er trimestre de l'any 2024 per a habitatges unifamiliars senzills entre mitgeres de dues plantes, i el de habitatge plurifamiliar de renda social fins a 3 plantes d'alçada, que engloben les diferents tipologies a analitzar.
- S'utilitzaran els preus en €/m² edificat, incloent-hi el 20% de benefici industrial i despeses generals, però sense comptar altres despeses de promoció i construcció que es valoraran posteriorment.
- A les construccions auxiliars i coberts se'ls hi aplicarà un valor proporcional però reduït.

S'ha partit dels següents valors base:

Habitatge unifamiliar senzill entre mitgeres de dues plantes: Valor: 1.168,87 €/m²

Habitatge plurifamiliar renda social fins a 3 plantes : Valor: 1.048,83 €/m²

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA RENTA SOCIAL ALTURA B+2 PLANTAS



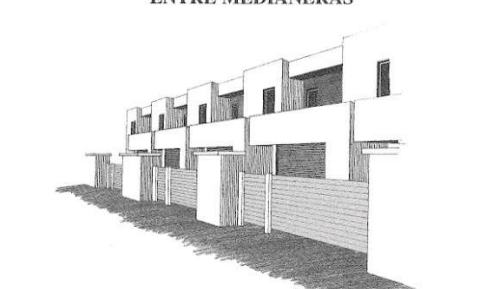
Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	3,53	Calefacción	43,60
Cimentación	13,50	Renovación aire	18,07
Estructura	123,34	*Energía solar (A.C.S.)	49,00
Saneamiento (horizontal y vertical)	28,55	Material sanitario y grifería	13,12
Albañilería gruesa	209,46	Electricidad	60,24
» azotes e impermeab.	36,87	Instalaciones especiales	19,82
» acabados de fachada	29,49	Fumisteria y muebles de cocina	41,97
» solados	48,48	Ascensores	13,45
» acabados interiores	28,01	Vidriería	19,93
» ayudas a industriales	31,64	Pintura y estuco	38,91
Yesería y cielorrasos	35,26	Total	1.048,83
Cerrajería	26,70	Seguridad y salud, 2 %	20,98
Carpintería exterior	41,89	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	111,70
» interior	36,59	Total €/m ²	1.181,51
Persianas	4,53		
Fontanería	32,70		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. - **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. ancladas. - **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrado de 80x85 cm; canto 22+6 cm y balcones de hormigón visto (faja de 20 cm). - **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm) colgada de techo adriano, doce alif. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en fachada, divisiones entre viviendas con tabicónes de 7x7 cm y aislamiento térmico-acústico, divisiones con placas de yeso laminado de 15-48-15 mm y de 15 mm en trasdoso de fachada, hidrófugo en baño y cocina, resto normal. - **Albañilería azotes e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable grava de 15 cm aislada con EPD 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida. - **Acabados de fachada:** 50% en obra vista y 50% en estuco monocapa, celoso graduable de lamas de aluminio en zona lavadero, dinteles y antepechos de hormigón prefabricado visto y armado galvanizado. - **Albañilería solados:** Recreido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrazo) transitable y balcones gres extrusionado de 25x25 cm. - **Albañilería acabados interiores:** Alcantados de 20x65 cm en baños, pared transitable y capa de pintura regustada. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RTE, tendideros fijos transitable, sombrero chimenea ventilación y cadenas. - **Carpintería exterior:** Oscilo-batientes de aluminio lacado color, incluidos primario de acero galvanizado y capa de pintura regustada. - **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm). - **Persianas:** enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x1,6 cm sin gancho y rellenas de espuma de poliestireno. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al desdorado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. - **Calefacción:** Sistema monobombas: tubos polietileno reticular, colocados en recreado pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. - **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. - **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, cumplimiento producción A.C.S. (acumulación individual). - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapas y grifería nacional de calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (1-2 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, frigorífico granito nacional 2 cm, fregadero de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en fuso. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestibulo general. - **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50% y el 55% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA UNIFAMILIAR SENCILLA DE 2 PLANTAS ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	7,15	Renovación aire	14,51
Cimentación	30,23	*Energía solar (A.C.S.)	41,99
Estructura	164,70	Material sanitario y grifería	25,06
Saneamiento (horizontal y vertical)	30,53	Electricidad	43,12
Albañilería gruesa	236,94	Calefacción	35,37
» cubierta	45,03	Instalaciones especiales	20,07
» acabados de fachada	30,59	Fumistería y muebles de cocina	45,08
» solados	73,39	Vidriería	20,41
» acabados interiores	27,17	Pintura	29,31
» ayudas a industriales	27,17	Total	1.168,87
Yesería y cielorrasos	43,82	Seguridad y salud, 2 %	23,38
Cerrajería	36,22	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,75 %	160,72
Carpintería exterior	51,12	Total €/m²	1.352,97
» interior	36,98		
Persianas	7,52		
Fontanería	45,39		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: Desbroce del solar, el necesario para cámara sanitaria (0,80 m). - **Cimentación:** Zapatas y riostras H.A. - **Estructura:** Porticada de H.A., forjado semiviga de H.A. y forjado sanitario con viguetas autoportantes de hormigón pretensado. - **Saneamiento:** Tubería de PVC presión por debajo de forjado sanitario (red horizontal), idéntico material en red vertical, incluye sifón exterior registrable de hormigón prefabricado. - **Albañilería gruesa:** Paredes de ladrillo gero cara no vista revocado interiormente con aislamiento PUR de espesor 4 cm según indica el C.T.E., paredes interiores de superventilación de espesor 7 cm doble aisladas con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm en divisiones interiores y con elementos comunes. - **Albañilería azotes e impermeabilización:** Cubierta no transitable, lámina asfáltica de espesor 1,4 mm, poliestireno extruido (XPS) de espesor 6 cm de aislamiento térmico, geotextil y 15 cm (promedio) grava 4 cm. - **Albañilería acabados de fachada:** Estuco monocapa acabado con piedra rasada y piezas de gres extrusionado con vertiguas en remate antepechos aberturas. - **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 35x35 cm colocado con c. cola adecuado a su absorción, sobre recreado de mortero de c.p. de espesor 6 cm y lámina asfáltica anti-impacto. - **Albañilería acabados interiores:** Cerámica de 30x40 cm sobre revoco de c.p. colocada a la llana con c. cola. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandilla escalera, registros instalaciones y rejas sencillas en aberturas planta baja. - **Carpintería exterior:** Oscilo-batientes en aluminio lacado. - **Carpintería interior:** Lisa para pintar, puerta principal reforzada con cierre seguridad. - **Persianas:** De aluminio, lamas de 5x1 cm. - **Fontanería:** Red fría y caliente, llaves cierre en cada local húmedo, tubería de polietileno reticular, caldera instantánea ACS de 13 l/minuto. - **Renovación de aire:** Según indica el C.T.E. (apartado HS3). - **Energía solar (A.C.S.):** Pack acumulador individual de 150 l con placas solares térmicas colocado en cubierta. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad sencilla y dispositivos de reducción de consumo. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Calefacción:** Radiadores eléctricos (2 circuitos) con termostato y temporizador. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (1-3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregadero de dos senos en acero inox. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras. - **Pintura:** Al esmalte en cerrajería (2 manos) y al plástico en paredes y techos (2 manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y el 55% del valor construido sobre rasante.

Com a criteri general, per als coberts exteriors, 50% dels porxos, i annexes, s'aplicarà el valor equivalent al d'habitatge unifamiliar senzill d'una planta, reduït en un 70%:

$$1.276,74 \text{ €/m}^2 - 70\% = 383,02 \text{ €/m}^2$$

Per tal de calcular la resta de despeses imputables al procés constructiu, s'aplicarà el criteri que estableix l'Ordre ECO/8905/2003, de 27 de març, sobre Normes de Valoració de Bens Immobles i de determinats Drets per a certes finalitats financeres, modificada parcialment per l'EHA/301/2007, de 4 d'octubre, i l'EHA/564/2008, de 28 de febrer, donat que determina molt ajustadament el règim jurídic al que ha d'ajustar-se el valor de taxació i els mecanismes i les normes a aplicar.

En aquest sentit, considera el valor ΣCi com el corresponent a tots aquells pagaments que han de realitzar-se per tal de construir l'edifici, més enllà del cost pur d'execució d'obra.

Es consideren els següents pagaments associats:

Despeses generals de promoció:	2,10% del cost real de construcció
Despeses financeres:	2,00% del cost real de construcció
Despeses d'administració i gestió:	1,10% del cost real de construcció
Assegurances i responsabilitat desenal:	1,90% del cost real de construcció
Honoraris professionals:	6,50% del cost real de construcció
Seguretat i salut:	0,50% del cost real de construcció
Llicències i taxes:	2,00% del cost real de construcció
Consums de serveis:	0,05% del cost real de construcció
Escriptures, tributs i fiscalitat:	0,30% del cost real de construcció
Despeses imprevistes i varis:	0,30% del cost real de construcció

Coefficient total de despeses associades: $\Sigma Ci = 16,75 \%$

Aplicant aquest coeficient als costos de reposició (Cr), s'obtindrien els següents valors de reposició (Vr):

Habitatge unifamiliar senzill entre mitgeres de dues plantes:

$$Vr_{\text{principal}} = 1.168,87 \text{ €/m}^2 + 16,75\% = 1.364,65 \text{ €/m}^2$$

Habitatge plurifamiliar renda social fins a 3 plantes :

$$Vr_{\text{principal}} = 1.048,83 \text{ €/m}^2 + 16,75\% = 1.224,51 \text{ €/m}^2$$

Edificacions annexes:

$$Vr_{\text{auxiliar}} = 383,02 \text{ €/m}^2 + 16,75\% = 447,18 \text{ €/m}^2$$

Coefficient H: antiguitat de les construccions:

Pel que fa als coeficients correctors del valor de reposició (Vr) de les construccions, s'aplicarà el que estableix la norma 13 del RD 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc dels valors del sòl i de les construccions per a establir el valor cadastral dels bens immobles de naturalesa urbana.

El valor tipus assignat es corregirà aplicant el coeficient "H" que pondera l'antiguitat de la construcció tenint en compte l'ús predominant de l'edifici, o part de l'edifici, i la qualitat constructiva, i que s'obté amb el següent raonament matemàtic:

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c. 100} \right]^t ,$$

sent:

$$d = 1 - ((t - 35) / 350)$$

u = ús predominant de l'edifici

c = qualitat constructiva

t = anys transcorreguts des de la construcció, o la rehabilitació integral.

T	H								
Años Completos	Uso 1º			Uso 2º			Uso 3º		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8 -9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90-más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

S'aplicarà la següent estimació de valors:

- u: Ús predominant residencial.
Ús 1º
- c: Qualitat constructiva mitja/baixa.
Categoria grup (3-6)
- t: Anys transcorreguts des de la construcció o la rehabilitació integral.
En cas de rehabilitació o reforma, a efectes d'aplicació d'aquest coeficient, s'aplicarà la fórmula:
 $F_c + ((F_r - F_c) \times I)$

sent:

F_c = data de la construcció original

F_r = data de la reforma

I = coeficient del tipus de reforma:

Rehabilitació integral: $I = 1,00$

Reforma total: $I = 0,75$

Reforma mitja: $I = 0,50$

Reforma mínima: $I = 0,25$

Coeficient "I": Estat de conservació:

Estat normal: 1,00

Estat regular: 0,85

Estat deficient: 0,50

Partint de la base que el desgast natural de l'edificació ja està recollida en el coeficient d'antiguitat "H", el coeficient d'estat de conservació "I" solament ponderarà la no adaptació de l'edificació al seu envelliment natural.

08. Càlcul del valor de les edificacions (Vr)

Carrer de Sant Bru 65-67:

C/ Sant Bru 65:

Superfície habitatges i espais assimilats:	S = 181,00 m ²
Antiguitat de la construcció: 1947 (77 anys)	
Any de reforma de grau mig: 1975 (49 anys)	
$F_c + (F_r - F_c) \times I$	
$1947 + ((1975 - 1947) \times 0,50) = 1961$ (63 anys)	
Coeficient H = $(0,43 + 0,34) / 2 = 0,387$	H = 0,387
Estat de conservació: regular	
Coeficient I = 0,841	I = 0,841
Valor de reposició (Vr)	Vr = 1.364,65 €/m ²
Valor final (Vf):	
$V_f = S \times V_r \times H \times I$	
$V_f = 181,00 \text{ m}^2 \times 1.364,65 \text{ €/m}^2 \times 0,387 \times 0,841$	
$V_f = 80.390,88 \text{ €}$	

C/ Sant Bru 67:

Superfície habitatges i espais assimilats:	S = 151,00 m ²
Antiguitat de la construcció: 1890 (>99 anys)	
Coeficient H = $(0,32 + 0,24) / 2 = 0,280$	H = 0,280
Estat de conservació: deficient	
Coeficient I = 0,431	I = 0,431
Valor de reposició (Vr)	Vr = 1.364,65 €/m ²
Valor final (Vf):	
$V_f = S \times V_r \times H \times I$	
$V_f = 151,00 \text{ m}^2 \times 1.364,65 \text{ €/m}^2 \times 0,280 \times 0,431$	
$V_f = 24.867,58 \text{ €}$	

Construccions pati interior C/ Sant Bru 65-67:

Superfície coberts i espais assimilats:	S = 219,00 m ²
Antiguitat de la construcció: 1947 (77 anys)	
Coeficient H = $(0,39 + 0,30) / 2 = 0,345$	H = 0,345
Estat de conservació: regular	
Coeficient I = 0,946	I = 0,946
Valor de reposició (Vr)	Vr = 447,18 €/m ²
Valor final (Vf):	
$V_f = S \times V_r \times H \times I$	
$V_f = 219,00 \text{ m}^2 \times 447,18 \text{ €/m}^2 \times 0,345 \times 0,946$	
$V_f = 31.962,20 \text{ €}$	

Valor final total (Vf)

$$V_f = 80.390,88 \text{ €} + 24.867,58 \text{ €} + 31.962,20 \text{ €}$$

$$V_f = 137.220,66 \text{ €}$$

Carrer de Sant Bru 63:

Superfície habitatges i espais assimilats:	S = 238,00 m ²
Antiguitat de la construcció: 1900 (>90 anys)	
Any de reforma de grau mig: 1975 (49 anys)	
Any reforma façana: 2013 (11 anys)	
Donades les dos reformes realitzades i l'envergadura de cadascuna d'elles, es prendrà una antiguitat de reforma de grau mig de 34 anys (1990).	

$F_c + (F_r - F_c) \times I$
 $1900 + ((1990-1900) \times 0,50) = 1945$ (79 anys)
 Coeficient H = $(0,32 + 0,37) / 2 = 0,345$ H = 0,345
 Estat de conservació: regular
 Coeficient I = I = 0,873
 Valor de reposició (Vr) Vr = 1.364,65 €/m²
 Valor final (Vf):
 $V_f = S \times V_r \times H \times I$
 $V_f = 238,00 \text{ m}^2 \times 1.364,65 \text{ €/m}^2 \times 0,345 \times 0,873$
Vf = 97.820,88 €

Carrer de Sant Bru 61 (i C/ Seu d'Urgell 4):

C/ Sant Bru 61:

Superfície habitatges i espais assimilats: S = 107,00 m²
 Antiguitat de la construcció: 1927 (97 anys)
 Any de reforma de grau mig: 1960 (64 anys)
 $F_c + (F_r - F_c) \times I$
 $1927 + ((1960-1927) \times 0,50) = 1944$ (80 anys)
 Coeficient H = $(0,32 + 0,35) / 2 = 0,335$ H = 0,335
 Estat de conservació: regular
 Coeficient I = 0,806 I = 0,806
 Valor de reposició (Vr) Vr = 1.364,65 €/m²
 Valor final (Vf):
 $V_f = S \times V_r \times H \times I$
 $V_f = 107,00 \text{ m}^2 \times 1.364,65 \text{ €/m}^2 \times 0,335 \times 0,806$
 $V_f = 39.423,30 \text{ €}$

C/ Seu d'Urgell 4:

Superfície habitatges i espais assimilats: S = 108,00 m²
 Antiguitat de la construcció: 1927 (96 anys)
 Any de reforma de grau total: 1975 (48 anys)
 $F_c + (F_r - F_c) \times I$
 $1927 + ((1975-1927) \times 0,50) = 1951$ (73 anys)
 Coeficient H = $(0,32 + 0,39) / 2 = 0,355$ H = 0,355
 Estat de conservació: normal
 Coeficient I = 0,975 I = 0,975
 Valor de reposició (Vr) Vr = 1.364,65 €/m²
 Valor final (Vf):
 $V_f = S \times V_r \times H \times I$
 $V_f = 108,00 \text{ m}^2 \times 1.364,65 \text{ €/m}^2 \times 0,355 \times 0,975$
 $V_f = 51.008,92 \text{ €}$

Valor final total (Vf)
 $V_f = 39.423,30 \text{ €} + 51.008,92 \text{ €}$

Vf = 90.432,22 €

Carrer de Sant Bru 57:

Superfície habitatges i espais assimilats: S = 172,00 m²
 Antiguitat de la construcció: 1900 (>90 anys)
 Any de reforma de grau mig: 1980 (44 anys)
 $F_c + (F_r - F_c) \times I$



$1900 + ((1980-1900) \times 0,50) = 1940$ (84 anys)
 Coeficient H = $(0,32 + 0,33) / 2 = 0,325$ H = 0,325
 Estat de conservació: normal
 Coeficient I = 0,897 I = 0,897
 Valor de reposició (Vr) Vr = 1.364,65 €/m²
 Valor final (Vf):
 $Vf = S \times Vr \times H \times I$
 $Vf = 172,00 \text{ m}^2 \times 1.364,65 \text{ €/m}^2 \times 0,325 \times 0,897$
Vf = 68.426,69 €

Carrer de la Seu d'Urgell 2:

Planta Baixa:

Superfície habitatges i espais assimilats: S = 58,00 m²
 Antiguitat de la construcció: 1959 (65 anys)
 Any de reforma de grau mínim: 2010 (14 anys)
 $Fc + (Fr - Fc) \times I$
 $1959 + ((2010-1959) \times 0,35) = 1976$ (48 anys)
 Coeficient H = $(0,41 + 0,50) / 2 = 0,455$ H = 0,455
 Estat de conservació: regular
 Coeficient I = 0,801 I = 0,801
 Valor de reposició (Vr) Vr = 1.224,51 €/m²
 Valor final (Vf):
 $Vf = S \times Vr \times H \times I$
 $Vf = 58,00 \text{ m}^2 \times 1.224,51 \text{ €/m}^2 \times 0,455 \times 0,801$
 $Vf = 25.884,16 \text{ €}$

Planta Pis 1er:

Superfície habitatges i espais assimilats: S = 58,00 m²
 Antiguitat de la construcció: 1964 (60 anys)
 Any de reforma de grau mínim: 2010 (14 anys)
 $Fc + (Fr - Fc) \times I$
 $1964 + ((2010-1964) \times 0,35) = 1980$ (44 anys)
 Coeficient H = $(0,43 + 0,53) / 2 = 0,480$ H = 0,480
 Estat de conservació: regular
 Coeficient I = 0,801 I = 0,801
 Valor de reposició (Vr) Vr = 1.224,51 €/m²
 Valor final (Vf):
 $Vf = S \times Vr \times H \times I$
 $Vf = 58,00 \text{ m}^2 \times 1.224,51 \text{ €/m}^2 \times 0,480 \times 0,801$
 $Vf = 27.306,37 \text{ €}$

Planta Pis 2ón:

Superfície habitatges i espais assimilats: S = 63,00 m²
 Antiguitat de la construcció: 1975 (49 anys)
 Any de reforma de grau mig: 2013 (11 anys)
 $Fc + (Fr - Fc) \times I$
 $1975 + ((2013-1975) \times 0,35) = 1988$ (36 anys)
 Coeficient H = $(0,51 + 0,58) / 2 = 0,545$ H = 0,545
 Estat de conservació: normal
 Coeficient I = 0,870 I = 0,870
 Valor de reposició (Vr) Vr = 1.224,51 €/m²

Valor final (Vf):

$$Vf = S \times Vr \times H \times I$$

$$Vf = 63,00 \text{ m}^2 \times 1.224,51 \text{ €/m}^2 \times 0,545 \times 0,870$$

$$Vf = 36.577,88 \text{ €}$$

Planta Coberta:

Superfície habitatges i espais assimilats:

$$S = 20,00 \text{ m}^2$$

Antiguitat de la construcció: 1975 (49 anys)

Any de reforma de grau total: 2014 (10 anys)

$$Fc + (Fr - Fc) \times I$$

$$1975 + ((2014 - 1975) \times 0,60) = 1998 \text{ (26 anys)}$$

$$\text{Coeficient } H = (0,51 + 0,67) / 2 = 0,590$$

$$H = 0,590$$

Estat de conservació: normal

$$\text{Coeficient } I = 0.870$$

$$I = 0.870$$

Valor de reposició (Vr)

$$Vr = 1.224,51 \text{ €/m}^2$$

Valor final (Vf):

$$Vf = S \times Vr \times H \times I$$

$$Vf = 20,00 \text{ m}^2 \times 1.224,51 \text{ €/m}^2 \times 0,590 \times 0.870$$

$$Vf = 12.570,81 \text{ €}$$

Valor final total (Vf)

$$Vf = 25.844,16 \text{ €} + 27.306,37 \text{ €} + 36.577,88 \text{ €} + 12.570,81 \text{ €}$$

$$Vf = 102.299,22 \text{ €}$$

Carrer de Sant Bru 69:

Superfície habitatges i espais assimilats:

$$S = 0,00 \text{ m}^2$$

Valor de reposició (Vr)

$$Vr = 0,00 \text{ €/m}^2$$

Resum per finques:

C/ de Sant Bru 65-67:

$$137.220,66 \text{ €}$$

C/ de Sant Bru 63:

$$97.820,88 \text{ €}$$

C/ de Sant Bru 61 (i C/ Seu d'Urgell 4):

$$90.432,22 \text{ €}$$

C/ de Sant Bru 57:

$$68.426,69 \text{ €}$$

C/ de Seu d'Urgell 2:

$$102.299,22 \text{ €}$$

C/ de Sant Bru 69:

$$0,00 \text{ €}$$

09. COST DELS ENDERROCS (Ve)

Per tal d'establir el cost de l'enderroc de les construccions s'estimarà aquest cost en cas d'executar-se aquest d'una forma conjunta, donat que és tècnica i econòmicament molt més interessant al poder-se executar amb mitjans mecànics i maquinaria de gran capacitat.

Pel que fa al valor global resultant, es proporcionarà per finques en funció de la superfície i volum a enderrocar en cada cas.

C/ Sant Bru 65-67:	551,00 m ² x 3,50 m x 0,40 m =	771,40 m ³	(40,58%)
C/ Sant Bru 63:	238,00 m ² x 3,50 m x 0,40 m =	333,20 m ³	(17,52%)
C/ Sant Bru 61 (i C/ Seu d'Urgell 4):	215,00 m ² x 3,50 m x 0,40 m =	301,00 m ³	(15,83%)
C/ Sant Bru 57:	172,00 m ² x 3,50 m x 0,40 m =	240,80 m ³	(12,67%)
C/ Seu d'Urgell 2:	199,00 m ² x 3,20 m x 0,40 m =	254,72 m ³	(13,40%)
C/ Sant Bru 69:		0,00 m ³	(00,00%)
		1.901,12 m ³	(100,00%)

D'aquest volum a enderrocar s'estimarà un 10% d'enderroc i desmuntatge a realitzar-se a mà i el restant 90%, donada l'alçada controlada de les edificacions, amb martell trencador hidràulic damunt oruges.



- Enderroc i desmuntatge a mà:	
1.901,12 m ³ x 10% = 190,11 m ³	
190,11 m ³ x 105,22 €/m ³ =	20.003,37 €
- Enderroc mecànic:	
1.901,12 m ³ x 90% = 1.711,00 m ³	
1.711,00 m ³ x 33,81 €/m ³ =	57.848,91 €
- Selecció, càrrega i transport de runa a camió (30% augment volum):	
1.901,12 m ³ + 30% = 2.471,45 m ³	
2.471,45 m ³ x 18,80 €/m ³ =	46.463,26 €
- Drets d'abocador controlat i plantes de reciclatge: (runa bruta):	
2.471,45 m ³ x 11,32 €/m ³ =	27.976,81 €
- Projecte d'enderroc, D. Obra, ESS, Pla de residus, llicències, etc.: PA:	<u>16.000,00 €</u>
Cost total enderroc	168.292,35 €

Repartiment per finques:

C/ Sant Bru 65-67:	168.292,35 € x 40,58% =	68.293,04 €
C/ Sant Bru 63:	168.292,35 € x 17,52% =	29.484,82 €
C/ Sant Bru 61 (i C/ Seu d'Urgell 4):	168.292,35 € x 15,83% =	26.640,68 €
C/ Sant Bru 57:	168.292,35 € x 12,67% =	21.322,64 €
C/ Seu d'Urgell 2:	168.292,35 € x 13,40% =	22.551,17 €
C/ Sant Bru 69:	168.292,35 € x 0,00% =	<u>0,00 €</u>
		168.292,35 €

Aquesta és la opinió que, segons el seu lleial saber i entendre, emet aquest Tècnic, signant aquesta Valoració a data de la signatura digital:

PEDRO ANTONIO
BRUALLA
ESPURT /
num:15161-0

Firmado digitalmente
por PEDRO ANTONIO
BRUALLA ESPURT /
num:15161-0
Fecha: 2025.02.04
12:07:16 +01'00'

Pere Brualla Espurt

NIF: 35001341-X

Arquitecte col·legiat nº 15161/0 del COAC

Membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

CLP															
			Drets dels propietaris					Despeses d'urbanització					Saldos		
Titular	Nº Aportada	Superfície	% Drets inicials	% Drets adjudicats	Repartiment teòric de sostre (m2st)	Sostre adjudicat (m2st)	Indemnització substitutòria d'edificabilitat	Cost Urbanització	Despeses de gestió	Cost enderroc	Indemnitzacions enderroc construccions existents	Indemnitzacions enderroc a pagar	Saldo CLP per finca	TOTAL Saldo per propietari	Saldo afecció Registre Propietat
	1	62,18	4,74	0,00	116,79	0,00	-117.904,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	102.299,22 €	0,00 €	-220.203,68 €	-220.203,68 €	0,00 €
	2	120,71	9,20	0,00	226,72	0,00	-228.887,87 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	68.426,69 €	0,00 €	-297.314,56 €	773.662,44 €	0,00 €
	3	135,62	10,33	0,00	254,72	0,00	-257.159,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	90.432,22 €	0,00 €	-347.592,13 €		0,00 €
	4	141,43	10,78	0,00	265,64	0,00	-268.176,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	97.820,88 €	0,00 €	-365.997,60 €		0,00 €
	5	763,05	58,14	100,00	1433,18	2465,00	1.041.685,36 €	175.610,00 €	40.000,00 €	168.292,35 €	137.220,66 €	496.199,67 €	1.784.566,72 €		1.784.566,72 €
	6	89,42	6,81	0,00	167,95	0,00	-169.556,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-169.556,40 €	-169.556,40 €	0,00 €

