



Motivo: SECRETARI
GENERAL DE
L'AJUNTAMENT DE SANT
BOI DE LLOBREGAT: Aprobat
DEFINITIVAMENT el 27 de
setembre de 2023 en sessió
ordinària de la Junta de govern
de l'Ajuntament de Sant Boi de
Llobregat
Fecha: 2023.10.04 12:47:29
+02'00'

Projecte de Reparcel·lació

Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori

Sant Boi de Llobregat

Maig 2023

Equip redactor:

Cristóbal Vicente Piera
(arquitecte col·legiat número [REDACTED]/2 COAC)

Carles Puigdomènech i Cantó
(advocat col·legiat [REDACTED] ICAB)

I.MEMÒRIA

1. Antecedents i necessitat del projecte

1.1 Antecedents urbanístics

En data 30 de maig de 2013 la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la modificació puntual del Pla especial de reforma interior el Bori, en l'àmbit de la Unitat d'execució 2 i carretera de Sant Climent, 9 i 22, de Sant Boi de Llobregat i de condicionar la publicació del pla i la seva eficàcia a la constitució de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització, d'acord amb els articles 106.3 i 107.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En data 17 de setembre de 2015 la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona va adoptar l'acord de donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada en l'acord d'aprovació definitiva de data 30 de maig de 2013 i publicar el mateix acord i el de l'aprovació definitiva i les corresponents normes urbanístiques al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

L'esmentat acord, juntament amb les normes urbanístiques de la modificació puntual del pla especial de reforma interior esmentat (en endavant, PERI) es van publicar al diari oficial de la Generalitat de Catalunya al número 7066, de 26 de novembre de 2015.

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 20 de novembre de 2015, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona referents al municipi de Sant Boi de Llobregat.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, en les sessions de 30 de maig de 2013 i de 17 de setembre de 2015, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.:2004/015288/ M

Pla especial de reforma interior el Bori, en l'àmbit de la Unitat d'execució 2 i carretera de Sant Climent, 9 i 22, del terme municipal de Sant Boi de Llobregat

Acord de 17 de setembre de 2015

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada en l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona de data 30 de maig de 2013, referent al Pla especial de reforma interior el Bori, en l'àmbit de la Unitat d'execució 2 i carretera de Sant Climent, 9 i 22, del municipi de Sant Boi de Llobregat, promogut per Terres i Projectes, SLU i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 30 de maig de 2013 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

Acord de 30 de maig de 2013

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla especial de reforma interior el Bori, en l'àmbit de la Unitat d'execució 2 i carretera de Sant Climent, 9 i 22, de Sant Boi de Llobregat, promoguda per Terres i Projectes, SLU i tramesa per l'Ajuntament.
- 2 Manifestar que, d'acord amb els articles 106.3 i 107.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, és requisit previ a la publicació del Pla i condiciona la seva eficàcia a la constitució de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització. El promotor del Pla disposa d'un termini d'un any per acreditar la constitució d'aquesta garantia.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la

La modificació puntual del PERI de referència abasta territorialment l'àmbit del PERI El Bori, és a dir, l'àmbit delimitat pel Pla especial aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 5 de juliol de 1995 i publicat al DOGC el dia 7 de febrer de 1996, dins el terme municipal de Sant Boi de Llobregat. És un àmbit que es troba situat a ponent del nucli antic de Sant Boi de Llobregat, sobre la carretera de Sant Climent. Aquest limita pel Nord amb el límit del sector del

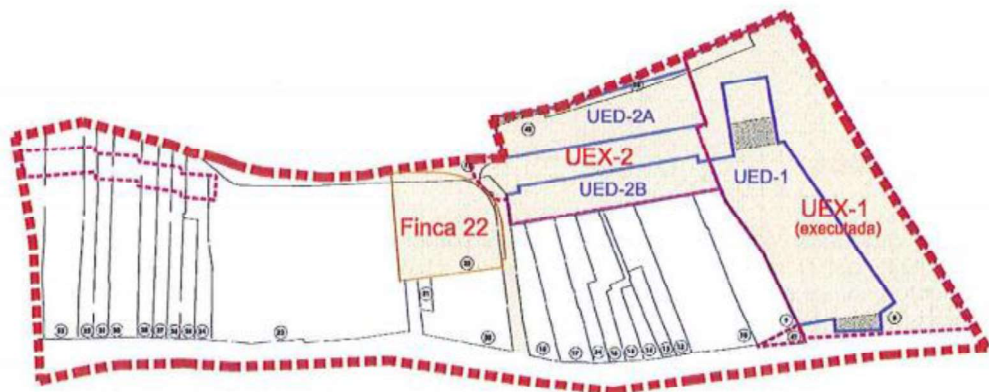
Pla Parcial Pedres Blanques, ja consolidat fa uns anys, per l'Est, amb l'eix del carrer Benviure; al Sud, amb el sector de Pla Parcial Bòvila de Can Miquel, ja consolidat fa uns anys, i amb l'antic PERI de Can Pauet, també consolidat. Per l'oest, limita per l'eix de la riera que constitueix el límit més occidental del conjunt.



En taronja parts que queden per consolidar

Àmbit territorial del PERI el Bori

La modificació del PERI que s'executa incideix només en els àmbits de la Unitat d'Execució 1 (UEX-1), aleshores ja executada, en la Unitat d'Execució 2 (UEX-2) i en la finca 22 de l'antic PERI. S'inclou en la UEX-2 la finca 41, de forma triangular i d'escassa superfície, que afronta a la carretera de Sant Climent, donant, per tant, caràcter discontinu a aquest polígon d'actuació 2.



La modificació puntual aprovada pretén la modificació i millora de l'aspecte exterior de les edificacions resultants de l'ordenació vigent, amb les conseqüents millores estètiques, mediambientals i del medi urbà. Tal com recull el document de la modificació puntual del PERI, aquest ajusta i reparteix les densitats fixades pel planejament de 1995 i no esgotades en la UA-1 per tal de facilitar el desenvolupament de les parts de l'àmbit que queden per desenvolupar, amb manteniment de l'equilibri entre beneficis i càrregues de l'actuació (i sense increment del nombre d'habitatges total fixat pel PERI).

| | PLANEJAMENT VIGENT | MP PERI | DIFERÈNCIA |
|---------------------------------|--------------------|---------|------------|
| UNITAT D'ACTUACIÓ UA-1 | 80 hab | 69 hab | -11 hab |
| UNITAT D'ACTUACIÓ UA-2 | 25 hab | 34 hab | 9 hab |
| FINCA N.22 CARRETERA ST CLIMENT | 2 hab | 4 hab | 2 hab |
| TOTAL | 107 hab | 107 hab | 0 hab |

D'altra banda, dóna caràcter unitari a l'edificació de la UEX-2, abans distribuïda en dues unitats d'edificació ubicades a cada banda del carrer Rosselló.

La modificació del pla **concentra l'edificació a la banda nord dins de l'antiga UED-2A**, que limita amb el parc Pedres Blanques existent fora l'àmbit, **afavorint la permeabilitat del blocs d'edificació de tipologia plurifamiliar mitjançant la separació de l'edifici en dues peces, permetent una millor visual cap al parc urbà**. En planta sotterrani es cobreixen les necessitats d'aparcament per habitatge. En l'espai superficial que separa, a cota del carrer Rosselló, les dues peces d'edificis de la banda nord, el planejament preveu la **creació d'una servitud de pas públic** a nivell de la rasant de l'espai lliure privat.

La banda sud del carrer Rosselló (antiga UED-2B) s'allibera d'edificació i es qualifica d'espai lliure privat, fent possible la sortida al carrer Rosselló de totes les parcel·les edificades que tenen façana a la carretera de Sant Climent.

La proposta genera més espai públic i resol la integració de l'edifici amb el parc Pedres Blanques a través d'una millor relació volumètrica i funcional amb el seu entorn, tant des del punt de vista de l'edificació com del sistema d'espais lliures, tot adaptant-se al terreny.

Finalment, la modificació del PERI ajusta la vialitat i la dimensió de la rotonda a la normativa vigent, i ajusta la superfície i àmbit de la unitat d'actuació 2, passant a

inloure 2.890m² de superfície, incloent la peça triangular discontinua de l'antiga finca 41 del PERI, destinada a vialitat.

Pel que respecta a l'execució urbanística d'aquesta modificació de planejament, la normativa urbanística del pla preveu que aquesta es dugui a terme pel **sistema d'actuació de reparcel·lació**. D'acord amb el Text Refós de la Llei d'urbanisme (art. 124.1), *"El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic."*

En el present cas, el sistema d'actuació permet complir amb la finalitat de regularitzar la configuració de les finques i de situar l'aprofitament en les zones aptes per a l'edificació, amb un repartiment de beneficis i càrregues acordat de mutu acord entre els dos únics propietaris inclosos dins el polígon.

L'article 3 de les normes urbanístiques del pla preveu executar el planejament mitjançant la **modalitat de compensació bàsica** del sistema de reparcel·lació, modalitat en la qual, d'acord amb l'art. 130.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme *"(...) els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació"*

Al seu torn, l'esmentat article 3 de les normes urbanístiques del pla reconeix i declara la **no necessitat de constituir la junta de compensació**, tal com preveu l'article 130.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC). Tenint en compte que **qui impulsa el desenvolupament de l'àmbit són, de forma conjunta, mitjançant reparcel·lació voluntària, els seus únics propietaris**, no és necessari constituir Junta de Compensació, de conformitat amb el previst a l'art. 164 del Reglament del TRLUC (Decret 305/2006 de 18 de juliol).

L'ajuntament de Sant Boi de Llobregat constitueix l'administració urbanística actuant de la unitat d'actuació, d'acord amb l'article 23 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, que atorga aquesta condició als ajuntaments quan el planejament no designa una altra administració o entitat urbanística especial.

A l'efecte d'executar el planejament urbanístic, la societat CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L., propietària de pràcticament la totalitat dels

terrenys, ha convingut i obtingut de VIVIM, S.L.U. (societat propietària únicament de la peça de sòl discontinua, de forma triangular, de 36m², identificada com a finca número 41 en el PERI) l'**apoderament especial** previst a l'article 164.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, per tal que **CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L., en representació de la comunitat de reparcel·lació**, pugui desenvolupar les tasques que correspondria a la junta de compensació. S'acompanya com a annex I aquest apoderament especial, atorgat en escriptura pública davant de notari, el qual preveu expressament que CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L., en qualitat de propietari majoritari, en representació de la comunitat de reparcel·lació, pugui desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació, durant un període de 5 anys, període suficient per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització. També incorpora el pressupost orientatiu previst d'acord al Projecte d'Urbanització que es tramita simultàniament.

De conformitat amb el que disposa l'article 164.5 del RTRLUC **l'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació** i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dóna lloc a la seva inscripció.

En aquest cas **no hi ha deure de cessió gratuïta i lliure de càrrega d'urbanització a favor de l'ajuntament de Sant Boi de Llobregat del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit**, atenent el fet que de la modificació puntual del PERI no en deriva cap tipus d'increment d'aprofitament urbanístic o de sostre edificable, d'acord amb allò que preveu l'article 43.1 del TRLUC, que preveu el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat dels polígons d'actuació que tenen per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLUC (operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals).

1.2 Fonament legal

Legislació aplicable:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, pel que s'aprova el text refós de la "*Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*" estatal (TRLRSU).
- Reial Decret 1492/2011 "*Reglamento de Valoración de la Ley de Suelo*".

- Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'acord amb la redacció donada per les successives modificacions efectuades
- Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, en tot allò que no contradigui el TRLUC, d'acord amb la disposició transitòria divuitena del TRLUC en la redacció donada per la Llei 3/2012, i amb les modificacions introduïdes pel Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reglament hipotecari en matèria urbanística, aprovat pel Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les Normes complementàries sobre execució de la Llei hipotecària i inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles de determinats drets per certes finalitats financeres.
- Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, per la que es modifica l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres.

La reparcel·lació té per objecte, d'acord amb l'article 124 del TRLUC, repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, situar l'aprofitament urbanístic en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic i adjudicar a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i a l'ajuntament com a administració actuant, els terrenys i les parcel·les que li correspon, d'acord amb la legislació urbanística i amb el planejament urbanístic. Així mateix, la reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

Atenent a l'especial estructura de la propietat de terrenys de l'àmbit i els acords assolits entre els propietaris inclosos, el present projecte de reparcel·lació, duu a terme la materialització de les clàusules de l'apoderament atorgat abans esmentat.

D'altra banda, el present projecte efectua la regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament, localitza l'aprofitament urbanístic en les zones que el planejament ha considerat aptes per a l'edificació i adjudica, previ acord mutu, a les societats propietàries de l'àmbit de l'actuació urbanística les parcel·les resultants en proporció i correspondència amb els seus drets.

Ahora, formalitza la cessió gratuïta a l'ajuntament com a administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics que li corresponen, d'acord amb la legislació urbanística i amb el planejament urbanístic.

Així mateix, la reparcel·lació s'ocupa de la fixació de les indemnitzacions adequades pels béns i drets que resulten afectats per incompatibilitat amb l'execució del planejament, la valoració dels quals s'ha dut a terme i forma part, com a document annex II, d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

Finalment, el projecte conté la determinació de les despeses d'urbanització a càrrec de la societat promotora de l'àmbit, mitjançant pagament en metàl·lic. Les despeses d'urbanització inclouen tant el cost dels projectes, com l'obra urbanitzadora, com les indemnitzacions necessàries.

El present projecte és formulat per la societat promotora de la unitat d'actuació, seguint el previst, com ja s'ha dit, als art. 119.2 i 119.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i 164 del seu Reglament 305/2006 però se **sotmet a la tramitació pel procediment ordinari d'aprovació previst a l'article 119.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.**

El document públic de reparcel·lació té accés al Registre de la propietat si es compleixen les següents condicions:

- L'acord ha de ser ferm en via administrativa, prèvia tramitació conforme a dret.
- A l'expedient hi han de constar els informes tècnics i jurídics corresponents.
- L'aprovació definitiva s'ha d'acreditar per certificació administrativa.

L'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà, de conformitat amb el que disposa l'article 127.c) del Text Refós de la Llei d'urbanisme, la subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques aportades per les noves finques adjudicades.

La regulació del trasllat de les càrregues, a títol de subrogació real, entre les finques aportades i les resultants, es regeix per allò que disposa l'article 148 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La fermesa en la via administrativa de l'acord de reparcel·lació, de conformitat amb l'article 127.a) del Text refós de la Llei d'urbanisme, determinarà la transmissió a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys que siguin objecte de cessió mitjançant el projecte de reparcel·lació.

Els supòsits de discrepàncies entre els títols jurídics registrals i cadastrals i la realitat física de les finques, es resoldran a favor de la realitat física acreditada, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística i la regularització de superfícies existents.

L'article 127 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i els articles 153 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) estableixen quins són els efectes derivats de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, recollint-se a l'esmentat article 127 del TRLUC el conjunt dels efectes econòmics i jurídics reals que comporta, els quals es desenvolupen mitjançant les previsions del Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. Descripció de l'àmbit objecte de reparcel·lació i comunitat de reparcel·lació

L'execució urbanística de les determinacions establertes per la modificació puntual del PGM en l'àmbit exigia la definició d'un polígon d'actuació per a dur a terme la gestió urbanística del mateix. Per aquest motiu, la modificació puntual aprovada va incorporar la definició necessària de la unitat d'actuació (en el seu plànol 0.02. *Unitats d'actuació [execució]*), delimitació que ha estat reproduïda en el plànol 02 del present projecte de reparcel·lació.

Per tant, **l'àmbit a reparcel·lar** s'estén a la totalitat dels terrenys inclosos dins de la delimitació de la unitat d'actuació efectuada per la modificació puntual del PGM objecte d'execució i que s'identifica com a **Unitat d'Actuació-2**. Tots el terrenys tenen la condició i classificació de **sòl urbà no consolidat**.

Les finques incloses dins el polígon d'actuació sotmès a reparcel·lació queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per la legislació urbanística, inherents a la modalitat de compensació bàsica.

Amb motiu del present projecte de reparcel·lació, la totalitat dels terrenys inclosos han estat objecte d'**amidament topogràfic**, del qual en resulta que **l'àmbit agrupa una superfície de 2.814'54 m2 de sòl**. L'àmbit territorial no comprèn la totalitat de l'illa. Resulta necessari efectuar una segregació de la peça de terreny inclosa dins l'àmbit a reparcel·lar per a conformar una de les finques aportades.

D'acord amb els articles 129 del TRLUC i 134 del RLUC, com a principi general, integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, inclosos els que no s'haguessin adherit a la junta de compensació.

No obstant, en el present cas, cal tenir en compte que l'ajuntament de Sant Boi de Llobregat és propietari d'una porció de terreny de domini públic d'una **superfície de 62'54m2**, que forma part de l'antic camí de Can Carreras, que s'identifica dins l'àmbit com a **domini públic existent**.

Aquesta superfície consta com a domini públic i la titularitat pública no deriva d'una expropiació, ni ocupació anticipada, ni cessió gratuïta –en execució urbanística o no-, ni de la determinació de la legislació sectorial; sinó del seu ús i afectació públics. En conseqüència, i atenent el fet que la seva qualificació i superfície es mantenen afectats al domini i ús públic sense variació, **no es preveu la participació d'aquest bé en el repartiment de beneficis i càrregues del planejament**, atès que d'acord amb l'article 135.3 del RLUC, no concorren els supòsits dels apartats 4 i 5 de l'article 126 del TRLUC (referits a terrenys obtinguts per expropiació o altre títol oneros, per cessió gratuïta no urbanística, o per cessió gratuïta en execució urbanística, o per determinació de la legislació sectorial que experimenten variació).

Per aquest motiu, aquests terrenys de domini públic no participen i no computen com a drets aportats ni generen el deure de contribuir en les càrregues del planejament.

3. Criteris de definició dels drets aportats i afectats

3.1 Criteris per determinar els interessats en el projecte i els titulars de drets

D'acord amb l'article 129 TRLUC es consideren interessats en el present projecte de reparcel·lació les següents persones:

- a) Les persones **propietàries** de terrenys del polígon
- b) Les persones **titulars de drets** que puguin resultar afectats per la resolució de l'expedient
- c) Les persones titulars d'**interessos legítims** susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

Als efectes de determinar la titularitat, s'han aplicat els criteris que estableix l'article 146.b) del RLUC, segons el qual, si la finca es troba inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte de reparcel·lació s'ha de considerar com a aportant al **titular registral** de la mateixa, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral interromput.

3.2 Criteris de definició i quantificació dels drets aportats

L'article 126.1.a) del TRLUC disposa que els drets dels propietaris, si no hi ha acord unànim, 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 aquest cas estem davant d'un polígon discontinu, on, a més, les dues peces de terreny incloses dins l'àmbit presenten una localització relativa diferent i amb una gran desproporció entre superfícies de cada una d'elles (2.716m² i 36m²). Per tant, en aquest cas es considera que **no s'ha de partir estrictament del criteri de valorar els drets aportats d'acord, únicament, amb la superfície respectiva de les finques aportades.**

L'article 126.1 a) del TRLUC, preveu el següent:

“a. El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, 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. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor. “

A banda de l'exposat, les peces que conformen el polígon discontinu presenten un grau diferent d'urbanització de sòl aportat. Així la finca situada amb façana a la carretera de Sant Climent, afronta amb un carrer urbanitzat, del qual es preveu que passi a formar part, i reuniria condicions urbanístiques de sòl urbà consolidat

si no fós per la inclusió en l'àmbit de planejament i polígon d'actuació que s'executa. Per altra banda, la major finca que completa el polígon d'actuació urbanística i on es situen les zones destinades a usos privats tenen un altre emplaçament i localització i no disposen del mateix nivell de consolidació de la urbanització.

Per aquests motius, el present projecte de reparcel·lació voluntària, a l'empara del previst a l'article 126.1 a) del TRLUC, per acord unànim de tots els propietaris inclosos dins del polígon, atorguen diferent valor no només al sòl resultant, en funció del seu aprofitament, sinó també al sòl aportat, en funció de la seva localització discontinua i nivell de consolidació d'urbanització existent.

A aquests efectes, la valoració del sòl aportat no respon a un criteri de proporcionalitat en funció de la superfície de cada finca sinó que s'ha adoptat un valor de 1 per la major finca i de 2,5 per la finca ja urbanitzada situada a la façana de la carretera de Sant Climent. D'aquesta forma, als 36 m2 aportats per Vivim, S.L. i als 2.716m2 aportats per Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, S.L. els corresponen els següents valors aportats:

| | Sòl aportat m2 | Coef. sòl aportat | UV aportades | % aportació |
|------------------|-------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| Finca Aportada 1 | 2.716,00 | 1,0 | 2.716,00 | 96,7926 |
| Finca Aportada 2 | 36,00 | 2,5 | 90,00 | 3,2074 |
| | 2.752,00 | | 2.806,00 | 100,00 |

3.3 Criteris respecte als béns i drets existents en les finques aportades

D'acord amb el que es disposa a l'article 126.f del TRLUC, les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores indemnitzables que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl i se n'ha de satisfer el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització. Aquest valor es determina de conformitat amb el previst als articles 126.1 del TRLUC, articles 18, 34 i 41 del TRLSRU, aprovat pel RDL 7/2015, i article 18 del Reglament de Valoracions.

S'entendrà que no es poden conservar els elements esmentats quan sigui necessària la seva eliminació per a realitzar les obres d'urbanització previstes, quan estiguin situats en una superfície que no s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu mateix propietari, i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació.

Els drets o càrregues sobre les finques aportades que siguin compatibles amb el planejament urbanístic a executar, es traslladaran a les finques resultants en virtut del Projecte de reparcel·lació i en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb l'article 148.1, lletres b), c) i d) del RLUC.

Els drets i càrregues que no siguin compatibles amb el planejament que s'executa, es declararan explícitament incompatibles pel projecte de forma justificada i es fixarà la indemnització corresponent conforme a les regles de valoració establertes a la legislació aplicable. Per a la determinació de la compatibilitat o no de la càrrega i del procediment a seguir s'estarà al que disposen el TRLUC i el RLUC.

En qualsevol cas, els drets o càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord d'aprovació del Projecte de reparcel·lació, i aniran a càrrec del respectiu propietari o del sector en funció de la naturalesa del dret afectat i la seva relació temporal amb el planejament que s'executa, d'acord amb la legislació vigent.

L'exposat anteriorment serà igualment aplicable a les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altre que, per incompatibilitat amb l'execució del planejament, s'hagin d'extingir amb l'acord de reparcel·lació.

Les característiques de les construccions afectades s'han obtingut del seu reconeixement, de les dades proporcionades pels propietaris i de les que consten a les respectives fitxes cadastrals, en quant a superfície, estat de conservació, antiguitat i usos.

D'aquesta informació en resulta una construcció que ocupa la petita finca aportada 2 i part de la parcel·la colindant -externa a l'àmbit-; resultant-ne una **superfície afectada de coberts de 18,762m2 construïts en la finca aportada 2**. La resta de la construcció compresa en la parcel·la externa a l'àmbit es manté en l'estat en què es troba, prèvia restitució dels elements constructius i del subministrament de serveis a reposar i del tancament amb paret d'obra en el límit de la mateixa.

Per tant, en aquest cas es preveu l'enderroc de la part de la construcció existent dins dels límits de la finca triangular, destinada a vialitat, a l'interior del polígon d'actuació. A aquests efectes, el projecte de reparcel·lació incorpora la valoració tècnica de la part de la construcció afectada, pel mètode de valor de reposició, amb assignació de la **indemnització a l'ocupant i posseïdor de la mateixa -i no a l'adquirent del sòl on es troba-, per valor de 3.204,52 euros en concepte de valor**

actual de la construcció i indemnització per la pèrdua d'una part de la construcció, la qual serà satisfeta un cop produïda la fermesa de l'acord d'aprovació definitiva d'aquest projecte.

Atenent el fet que l'actual societat propietària de la finca aportada 2 (Vivim, SLU) va adquirir la porció de sòl (de 36m²) estrictament inclosa dins del polígon discontinu, malgrat estar integrada aquesta finca físicament en una parcel·la externa a l'àmbit a reparcel·lar, edificada i ocupada legalment, cal considerar que l'objecte i finalitat de l'adquisició fou el sòl i no la petita part de les construccions destinades a coberts en aquell moment ja afectats pel planejament i amb la finalitat d'adquirir-ne l'aprofitament urbanístic que deriva de la propietat del sòl. Essent coneixedora l'esmentada societat, ja en aquell moment de l'adquisició, de la incompatibilitat de les construccions, es reconeix per l'actual propietari del sòl (Vivim, SLU) que l'adquisició no incorporava el valor de la petita part afectada dels coberts. D'altra banda, també cal tenir present que després de la transmissió, la societat adquirent ha consentit la continuïtat de l'ocupació i utilització pel seu propietari de la part afectada de les construccions. Per aquests motius, **la indemnització derivada del valor i de la pèrdua de part d'aquests coberts es reconeix i es satisfarà a la persona ocupant de la mateixa i amb càrrec de la comunitat reparcel·latòria, dins del concepte de despeses d'urbanització.**

Per altra banda, el projecte d'urbanització preveu la **reposició efectiva dels serveis afectats** per l'execució de l'obra, el cost de reposició dels quals s'estima en un total de **10.208,65 euros**, segons consta com a document annex III a aquest Projecte de Reparcel·lació, obra i cost que consten convenientment previstos en el projecte d'urbanització i que seran objecte d'execució en el marc de les obres d'urbanització (i no de pagament en metàl·lic com a indemnització a l'afectat del seu cost previst).

La cancel·lació registral dels drets i càrregues requereix la prèvia indemnització als seus titulars, quan aquesta correspon.

La Disposició Transitòria Tercera del Text refós de la Llei estatal del Sòl i rehabilitació Urbana (aprovat pel RDL 7/2015), preveu que: *"les regles de valoració contingudes en aquesta Llei seran aplicables a tots els expedients inclosos en el seu àmbit material d'aplicació que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl"*.

De conformitat amb les previsions de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme, *"l'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui*

aquesta delimitació". Essent que, d'acord amb els antecedents abans exposats, la delimitació del polígon que aquí s'executa es va produir amb l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGM aplicable a l'actuació objecte d'aquest projecte en data 30 de maig de 2013, aquesta data serà la que s'haurà de considerar com a data d'inici de l'expedient i, per tant, resulten d'aplicació al present expedient les previsions del citat Text Refós de la Llei del Sòl.

Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial. En conseqüència, la valoració dels drets i càrregues constituïts sobre la finca aportada es du a terme d'acord amb les determinacions del vigent Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre; subsidiàriament, segons les normes de Dret Administratiu o Civil que regulin la institució de l'expropiació; i, en el seu defecte, per la normativa reguladora de l'Impost de Successions i de l'impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats i la resta que sigui d'aplicació.

3.4 Criteris de valoració i d'adjudicació de les finques resultants

En la valoració i adjudicació de parcel·les resultants s'han pres en consideració els criteris previstos a l'art. 126 del TRLUC, tenint en compte les diferents tipologies, la seva dimensió i edificabilitat i el percentatge de drets aportats per cada propietari.

El conjunt dels dos propietaris que formen la comunitat reparcel·latòria, a la vista de les previsions del planejament en relació al sòl en zones adjudicables, han acordat un just repartiment que té en compte tant la superfície com l'ús potencial del sòl i el sostre de les parcel·les resultants de la reparcel·lació.

Per tant, atès el reduït nombre de propietaris inclosos dins l'àmbit i la voluntat expressada de forma unànime per tots ells, amb apoderament atorgat pel propietari minoritari a favor del propietari majoritari i promotor principal de l'execució urbanística, es dóna prevalença als termes de l'acord assolit entre els dos propietaris afectats. Malgrat això, resulta escaient constatar que aquest acord no incompleix o no resulta incompatible amb els criteris previstos legalment.

Per aquest motiu, el propietari majoritari rep en adjudicació el sòl i sostre edificable destinat fonamentalment a usos residencials plurifamiliars i el propietari minoritari s'adjudica l'única altra finca resultant sencera destinada a usos privats, amb una superfície que excedeix la que proporcionalment li correspondria per la superfície aportada però equivalent en valor als drets aportats, tenint en compte els factors senyalats en la definició i justificació de drets aportats. Aquesta finca (clau 12ne) no té, segons el planejament, sostre edificable net. Cal dir també que en una part d'aquest sòl no edificable qualificat amb la clau 12ne, corresponent a sòl privat de la finca resultant 1, s'hi constitueix una servitud de pas a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat (a fi de permetre el pas i maniobra de gir de vehicles des de la rotonda amb la que afronta en aquest punt la finca resultant 1). Aquesta servitud afecta una àrea de 80'46m², àrea a la qual no se li pot reconèixer valor urbanístic en la mesura que aquesta servitud resulta incompatible amb un ús d'espai lliure privat.

En el present supòsit, com ja s'ha dit, **es parteix de l'acord unànime de les persones propietàries, com a criteri admès per la legislació urbanística (art 126 TRLUC)**; acord que en cap cas suposa l'existència d'excessos o defectes d'adjudicació, si tenim en compte que estem davant de finques aportades d'un polígon discontinu i de solars resultants amb usos i aprofitaments molt diferents.

Per tant, s'adjudica sòl a cadascun dels dos propietaris, **sense que hi hagi compensacions econòmiques per indemnització derivada de la manca d'adjudicació, ni tampoc per excessos o defectes d'adjudicació; i sense que es produeixin adjudicacions de finca en indivís.**

Les dues peces de sòl de domini privat delimitades pel planejament, a adjudicar, és a dir, la peça de 642,03m² que conformaran la Finca Resultant 1 (dels quals 80,46m² estan afectats a servitud de pas i 561,57m² mantenen el destí i funcionalitat propis de la seva qualificació urbanística) i la peça de 1.143,37m² que conformaran la Finca Resultant 2, responen a dues qualificacions urbanístiques diferents (Claus 12ne i 12, respectivament). Es considera que el valor del sòl privat no edificable (lliure de la servitud de pas), qualificat amb la clau 12ne, es correspon amb un valor situat entre el 6% i el 7 % (6,75%) del sòl edificable qualificat amb la clau 12.

La disparitat de valors prové de l'especial règim urbanístic de la peça de sòl 12ne, que té com a especials limitacions o restriccions les següents:

- No és edificable sobre rasant
- No és divisible amb independència de les finques confrontants
- Només té uns possibles adquirents o destinataris diferents de l'adjudicatari previst, mitjançant acord privat, que són els propietaris de les finques confrontants de la carretera de Sant Climent
- Només és divisible de forma molt fraccionada, en petites superfícies de sòl, atesa la configuració de les parcel·les confrontants, i sempre que simultàniament s'agregui a aquestes.

| Valors de sòl | Valor €/m ² sòl | Superfície m ² | Valor finca resultant € |
|-------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Qualificació 12ne | 54,9859145 € | 561'57* | 30.878,44 |
| Qualificació 12 | 815,0000000 € | 1.143,37 | 931.846,55 |

962.724,99

[* La superfície de 561'57m² es correspon amb la part de superfície qualificada 12ne lliure de la servitud de pas públic a favor de l'Ajuntament. No s'ha considerat amb valor urbanístic la superfície de 80'46m² que queda afectada per aquesta servitud, per ser absolutament incompatible amb l'únic ús urbanístic admès en sòl 12ne -jardí privat-]

En aquest cas hi ha un acord unànimе entre els propietaris pel que fa als valors del sòl. Per tant és aquest valor l'aplicat al Projecte de reparcel·lació, d'acord al que preveu l'art. 126 del TRLUC i l'article 40 del TRLSRU 2015. Diu l'art. 40 esmentat:

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

Si bé en aquest cas, com hem dit, hi ha acord entre els propietaris, es passa igualment a justificar que el valor aplicat s'ajusta al que resultaria de l'aplicació de l'art. 40 si no existís acord entre tots els propietaris afectats així com del supòsit previst a l'art. 22 del Reglament de Valoracions, pel sòl urbanitzat sense edificar, quan diu:

Article 22. *Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.*

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat 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.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

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

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És 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.

Per determinar el valor residual del sòl urbanitzat s'aplica la fórmula prevista a la norma pel càlcul residual estàtic, atès que la promoció prevista es pot desenvolupar en un breu període de temps. Aquest mètode també està detallat a l'Ordre ECO/805/2003 (art. 42).

Per aquest càlcul es parteix de la fórmula:

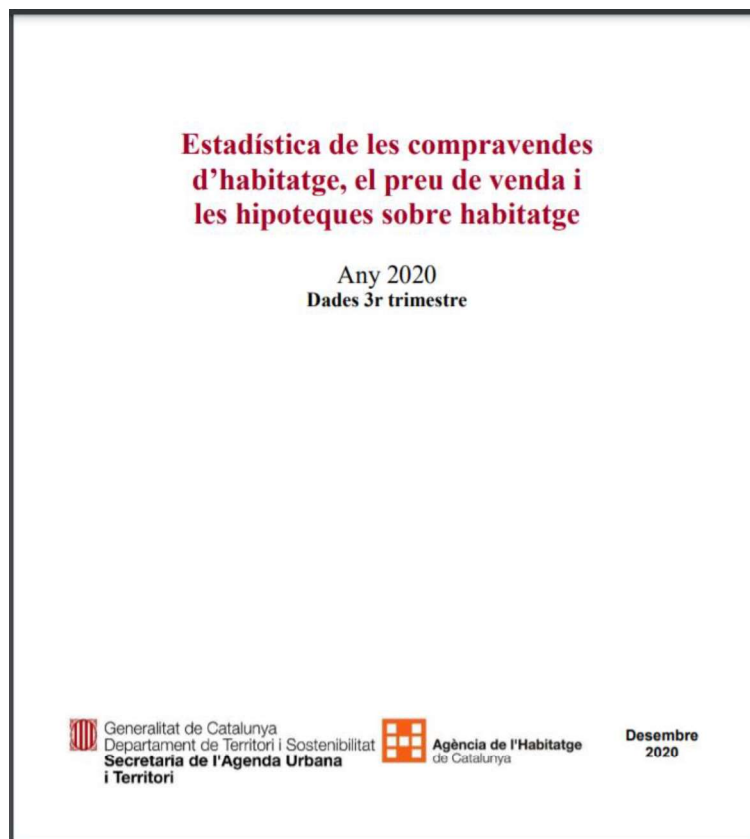
$$V_{\text{residual}} (Vr) = (\text{Valor Venda (Vv)}/K) - \text{Cost construcció (Cc)}$$

El Vv aplicat és el que resulta de l'Estadística de Preus publicat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/

del 3r trimestre de 2020, última disponible:

http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/01_Estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/02_Compravenda_i_preu_de_venta/02_Compravendes_d_habitatges_registrades_i_el_preu_de_venta/Estadistica_PDF/Compravendes_3t20.pdf , que pel municipi de Sant Boi de Llobregat fixa un preu/m2 construït de 2.995,4 euros/m2 construït. Es parteix, en aquest cas concret d'un preu estimat de 2.990 euros/m2 construït.



2.1.11. Compravendes registrades dels habitatges nous als municipis de 5.000 habitants o més del Baix Llobregat
Període: 3r trimestre de 2020

| | Habitatges | | Superfície mitjana (m ² construït) | | Preu mitjà (milers d'€) | Preu / m ² construït | | | |
|---|------------|-----------|---|-----------|----------------------------|---------------------------------|---------|----------|---------|
| | lliures | protegits | lliures | protegits | | mitjà | màxim | minim | |
| Baix Llobregat | 433 | 15 | 448 | 99,2 | 75,3 | 98,4 | 2.959,6 | 10.851,1 | 412,4 |
| Municipis de 5.000 habitants o més | | | | | | | | | |
| Abrera | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Begues | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Castelldefels | 10 | - | 10 | 72,7 | - | 72,7 | 3.570,2 | 4.723,3 | 3.088,6 |
| Cervelló | 4 | - | 4 | 171,5 | - | 171,5 | 1.784,1 | 2.325,6 | 1.189,2 |
| Corbera de Llobregat | 9 | - | 9 | 147,8 | - | 147,8 | 1.562,8 | 2.758,6 | 505,6 |
| Cornellà de Llobregat | - | 5 | 5 | - | 77,6 | 77,6 | - | - | - |
| Esparraguera | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Espiguues de Llobregat | 6 | - | 6 | 178,6 | - | 178,6 | 6.694,3 | 7.459,2 | 4.055,6 |
| Gavà | 35 | - | 35 | 102,9 | - | 102,9 | 2.893,8 | 5.322,6 | 971,8 |
| Martorell | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Molins de Rei | 41 | - | 41 | 90,3 | - | 90,3 | 3.866,6 | 10.851,1 | 1.000,0 |
| Olesa de Montserrat | 23 | - | 23 | 62,7 | - | 62,7 | 667,0 | 762,2 | 592,9 |
| Pallejà | 11 | - | 11 | 104,8 | - | 104,8 | 2.732,5 | 3.095,2 | 2.014,4 |
| Prat de Llobregat, el | 107 | - | 107 | 85,4 | - | 85,4 | 2.898,5 | 5.009,0 | 1.862,2 |
| Sant Andreu de la Barca | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sant Boi de Llobregat | 32 | - | 32 | 87,0 | - | 87,0 | 2.995,4 | 4.324,3 | 1.859,0 |
| Sant Esteve Sesrovires | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sant Feliu de Llobregat | 90 | 5 | 95 | 101,2 | 73,0 | 99,7 | 3.332,2 | 4.941,7 | 2.328,7 |
| Sant Joan Despi | 9 | 1 | 10 | 111,1 | 86,0 | 108,6 | 2.689,5 | 3.448,3 | 1.840,0 |
| Sant Just Desvern | 27 | 2 | 29 | 142,8 | - | 142,8 | 3.505,9 | 5.358,9 | 2.613,2 |
| Sant Vicenç dels Horts | 13 | 2 | 15 | 104,8 | 64,0 | 99,3 | 1.543,2 | 2.833,3 | 827,3 |
| Santa Coloma de Cervelló | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Torrelles de Llobregat | 4 | - | 4 | 90,0 | - | 90,0 | 2.000,0 | 2.000,0 | 2.000,0 |
| Vallirana | 6 | - | 6 | 172,4 | - | 172,4 | 1.332,1 | 2.202,4 | 412,4 |
| Viladecans | 5 | - | 5 | 121,2 | - | 121,2 | 2.919,1 | 3.163,8 | 2.789,9 |
| Municipis < 5.000 hab | 1 | - | 1 | 156,0 | - | 156,0 | - | - | - |

El Cc aplicat és el que resulta dels costos de construcció publicats per l'APCE del tercer trimestre de 2020, de 1.320,12 euros/m2 construït, per un edifici de renda normal entre mitjaneres (<https://www.flipsnack.com/9EBFE697C6F/hif-74-octubre-2018-web.html>):

INDICADORES DEL SECTOR (TERCER TRIMESTRE 2020)

| INDICADORES | | ÚLTIMA CÍFRA | IV TRIM. 19 | 2019 | I TRIM. 20 | II TRIM. 20 | III TRIM. 20 | Acumulado 2020 | Variación Trimestral (III 20 / II 20) | Variación acumulada del mismo período |
|---|---------------------|--------------------|----------------|------------|---------------|----------------|-----------------|-------------------|--|--|
| PRODUCCIÓN (1) | | | | | | | | | | |
| España | Viviendas iniciadas | 9.014 (nov 20) | 24.309 | 106.288 | 23.418 | 18.031 | 20.878 | 78.478 | 14,7% | -20,1% |
| | Viviendas acabadas | 8.191 (nov 20) | 24.121 | 78.789 | 19.457 | 17.109 | 23.389 | 78.794 | 38,7% | 8,4% |
| Cataluña | Viviendas iniciadas | 962 (set 20) | 4.158 | 14.549 | 3.760 | 1.989 | 2.948 | 8.895 | 48,1% | -16,3% |
| | Viviendas acabadas | 1.098 (set 20) | 2.577 | 8.831 | 2.883 | 2.555 | 3.078 | 8.498 | 20,5% | 35,8% |
| Barcelona | Viviendas iniciadas | 777 (set 20) | 3.217 | 11.088 | 2.927 | 1.518 | 2.447 | 6.892 | 61,2% | -12,4% |
| | Viviendas acabadas | 821 (set 20) | 2.099 | 8.818 | 2.287 | 1.748 | 2.329 | 8.264 | 93,2% | 34,9% |
| Girona | Viviendas iniciadas | 95 (set 20) | 384 | 1.530 | 508 | 247 | 231 | 984 | -6,5% | -15,6% |
| | Viviendas acabadas | 175 (set 20) | 228 | 1.089 | 249 | 307 | 393 | 949 | 28,0% | 10,0% |
| Lleida | Viviendas iniciadas | 13 (set 20) | 158 | 658 | 93 | 99 | 83 | 255 | -98,4% | -49,2% |
| | Viviendas acabadas | 32 (set 20) | 95 | 419 | 118 | 202 | 185 | 483 | -18,3% | 40,1% |
| Tarragona | Viviendas iniciadas | 77 (set 20) | 421 | 1.275 | 234 | 125 | 205 | 584 | 64,0% | -34,0% |
| | Viviendas acabadas | 70 (set 20) | 157 | 505 | 211 | 298 | 191 | 700 | -35,9% | 101,1% |
| Barcelona ciutat | Viviendas iniciadas | 204 (set 20) | 1.144 | 1.931 | 289 | 222 | 1.085 | 1.578 | 379,7% | 100,3% |
| | Viviendas acabadas | 138 (set 20) | 431 | 1.089 | 288 | 232 | 288 | 788 | 15,5% | 20,4% |
| COSTES DE CONSTRUCCIÓN (€/m2 (3)) | | | | | | | | | | |
| Edificio renda normal entre medianeras | | 1.320,12 (4r T20) | 1.299,57 | 1.299,57 | 1.310,80 | 1.318,30 | 1.320,12 | 1.320,12 | 0,3% | 1,6% |
| Unifamiliar de dos plantas entre medianeras | | 1.132,23 (4r T20) | 1.114,67 | 1.114,67 | 1.124,74 | 1.129,14 | 1.132,23 | 1.132,23 | 0,3% | 1,6% |
| Nave industrial | | 497,38 (4r T20) | 491,11 | 491,11 | 498,2 | 497,03 | 497,38 | 497,38 | 0,1% | 1,3% |
| Edificio de oficinas entre medianeras | | 1.201,26 (4r T20) | 1.181,87 | 1.181,87 | 1.193,74 | 1.198,13 | 1.201,26 | 1.201,26 | 0,3% | 1,6% |
| Consumo aparente de cemento (Miles T.) | | 179,1 (nov 20) | 507,3 | 2.139,4 | 487,0 | 444,9 | 549,3 | 1.840,7 | 29,5% | -11,9% |
| COMPRAVENTAS (2) | | | | | | | | | | |
| España | Vivienda nueva | 8.388 (set 20) | 22.184 | 92.844 | 28.091 | 14.138 | 21.923 | 59.713 | 55,1% | -15,5% |
| | Viv. segunda mano | 29.451 (set 20) | 94.108 | 408.241 | 122.788 | 60.519 | 79.984 | 242.888 | 32,1% | -22,7% |
| Cataluña | Vivienda nueva | 2.678 (III T) | 2.884 | 11.928 | 3.324 | 2.154 | 2.878 | 8.158 | 24,3% | -11,8% |
| | Viv. segunda mano | 12.152 (III T) | 15.513 | 88.024 | 18.591 | 10.577 | 12.152 | 39.320 | 14,9% | -25,1% |
| Barcelona | Vivienda nueva | 1.888 (III T) | 1.848 | 8.374 | 2.485 | 1.840 | 1.888 | 6.011 | 15,0% | -7,8% |
| | Viv. segunda mano | 7.681 (III T) | 10.440 | 48.105 | 10.807 | 7.487 | 7.881 | 25.975 | 2,8% | -27,2% |
| Girona | Vivienda nueva | 350 (III T) | 431 | 1.870 | 410 | 248 | 350 | 1.008 | 42,3% | -18,8% |
| | Viv. segunda mano | 1.991 (III T) | 2.088 | 9.152 | 2.369 | 1.291 | 1.931 | 5.591 | 40,6% | -20,9% |
| Lleida | Vivienda nueva | 143 (III T) | 178 | 758 | 185 | 109 | 143 | 437 | 31,2% | -24,7% |
| | Viv. segunda mano | 628 (III T) | 875 | 3.019 | 918 | 440 | 628 | 1.988 | 42,7% | -15,3% |
| Tarragona | Vivienda nueva | 289 (III T) | 229 | 1.124 | 244 | 159 | 299 | 702 | 88,1% | -21,6% |
| | Viv. segunda mano | 1.912 (III T) | 2.310 | 9.748 | 2.497 | 1.359 | 1.912 | 5.768 | 40,7% | -22,5% |
| HIPOTECAS SOBRE VIVIENDAS (4) | | | | | | | | | | |
| España | Número | 28.756 (nov 20) | 89.122 | 357.720 | 101.748 | 78.128 | 72.717 | 307.593 | -4,5% | -8,1% |
| | Importe (€) | 3.930.242 (nov 20) | 11.318.147 | 44.717.507 | 14.235.185 | 9.758.989 | 9.742.334 | 41.475.943 | -0,2% | 1,1% |
| Cataluña | Número | 4.711 (nov 20) | 13.935 | 57.787 | 18.701 | 12.883 | 11.155 | 49.321 | -11,9% | -7,8% |
| | Importe (€) | 780.854 (nov 20) | 2.073.838 | 8.361.951 | 3.938.838 | 1.943.087 | 1.821.502 | 8.807.127 | -6,3% | 13,8% |
| MECADO DE TRABAJO (5) | | | | | | | | | | |
| Ocupación Sector | | 205,2 (des 20) | 205.900 | 205.900 | 208.400 | 184.300 | 202.700 | 205.200 | 10,0% | -0,3% |
| Total Población Ocupada | | 3.340.600 (des 20) | 3.478.100 | 3.478.100 | 3.451.200 | 3.227.500 | 3.327.900 | 3.340.800 | 3,1% | -4,0% |
| Pero registrado del Sector (5.1) | | 38.872 (gen 21) | 30.324 | 30.892 | 30.723 | 37.801 | 38.320 | 38.872 | -3,9% | 28,3% |
| Afiliado 88. Sector (5.2) | | 136.000 (des 20) | 139.100 | 138.100 | 135.867 | 132.387 | 137.533 | 138.000 | 9,9% | -0,1% |
| TIPO DE INTERÉS (3) (6) | | | | | | | | | | |
| Tipo medio préstamos hipot. adquisición vivienda libre de más de 3 años | | 1,583 (des 20) | 1,805 | 1,935 | 1,802 | 1,748 | 1,729 | 1,583 | -1,1% | -0,244p. |
| Ref. Interbancaria a un año (Euribor) | | -0,505 (gen 20) | -0,279 | -0,215 | -0,289 | -0,112 | -0,351 | -0,505 | -213,4% | -0,252p. |

(1) Agencia de la Vivienda. Datos estadísticos provinciales. Ministerio de Fomento para los datos de España. (2) Índice Económico de la Construcción (IEC). Incluye Seguridad y Salud y Honorarios (Iniciativa y permisos de obra). (3) Agencia de la Vivienda con los datos del Colegio de Registradores. (4) INE. (5) INE. EPA. Datos trimestrales. A partir del 2009 la clasificación entre sectores económicos se realiza según la CNAE-09, con este al sector de la construcción engloba un mayor número de actividades. (5.1) IDESCAT a partir de los datos del Departamento de Trabajo. (5.2) IDESCAT a partir de INSS. (6) BANCO DE ESPAÑA. El conjunto de actividades de crédito corresponde al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años por la adquisición de vivienda libre. La variación acumulada corresponde a la media de todos los meses del año en comparación con la media del mismo período del año anterior.

La K es parteix del coeficient 1.4 aplicat també en valoracions cadastrals i que engloba els conceptes abans senyalats per aquest coeficient.

$$Vr = (2.990/1,4) - 1.320,12 = 815,59 \text{ euros/m}^2 \text{ sòl urbanitzat,}$$

valor que per arrodoniment es deixa en **815 euros/m2 sòl urbanitzat.**

Quadre de valors de les aportacions i adjudicacions de sòl

| Propietari | Finca aportada | Superfície aportada (m2) | Valor finca aportada (ua) | % aportació | Finca adjudicada | Sòl adjudicat (m2) | Qualificació sòl | Sostre adjudicat (m2) | Valor adjudicació € | Valor adjudicació % |
|------------------|----------------|--------------------------|---------------------------|---------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Cat 2002 | | | | | | | | | | |
| Prom. Inmob., SL | 1 | 2.716,00 | 2.716,00 | 96,7926 | 2 | 1.143,37 | 12 | 2.956,00 | 931.846,55 | 96,7926 |
| Vivim, SLU | 2 | 36,00 | 90,00 | 3,2074 | 1 | 642,03 | 12ne | - | 30.878,44 | 3,2074 |
| TOTAL | | 2.752,00 | 2.806,00 | 100,00 | | 1.785,40 | | 2.956,00 | 962.724,99 | 100,00 |

* [Del total de 642'03m2 de superfície qualificada 12ne, 80'46m2 queden afectats per la servitud de pas a favor de l'Ajuntament - i es considera que no tenen valor urbanístic per ser la servitud incompatible amb l'únic ús admès en sòl 12ne de jardí privat - i 561'57m2 estan lliures de servitud, al qual s'ha aplicat el corresponent valor urbanístic.]

4. Despeses d'urbanització i criteris de distribució

La participació de les persones propietàries en el procés de gestió urbanística es fonamenta en el principi de distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament objecte d'execució.

D'acord amb l'article 130 del RLUC, la reparcel·lació té per objecte, entre altres finalitats, *“la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. 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.”*

Sens perjudici de les despeses d'urbanització previstes a l'article 127.3 del RLUC com a càrrega individualitzada, són despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries d'acord amb l'article 120 del RLUC:

“a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

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

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

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment. En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2. ”

Les despeses d'urbanització que van a càrrec de la comunitat constitueixen càrregues del planejament i s'han de distribuir entre els adjudicataris en proporció al seu percentatge de participació en l'adjudicació d'aprofitament resultant de la reparcel·lació. En aquest sentit, l'article 120.5 del TRLUC estableix que *“Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes.”*

D'altra banda, en aquest cas, cal tenir present en matèria d'obra d'urbanització que la modificació puntual del Peri el Bori que s'executa estimava, en l'avaluació econòmica i financera i en l'estudi de l'equilibri entre beneficis i càrregues del planejament de les diverses unitats d'execució resultants de la modificació, un diferencial econòmic entre el valor de les dues unitats d'execució UA-1 i UA-2 resultants que feia avinent que, amb càrrec a la UA-2, s'assumís com a **càrrega externa el deure d'acabar la urbanització en els espais públics que connecten les dues unitats d'execució**, entre el carrer Rosselló i el carrer Benviure, garantint l'accessibilitat i l'abast dels serveis per executar la nova ordenació de la UA-2 i resolent l'encontre amb el límit del parc “Pedres Blanques”.

Per tant, **les despeses de l'execució d'obres d'urbanització imputades a aquest àmbit de la UA-2** objecte de la reparcel·lació, **inclou, a més de l'obra d'urbanització que s'ha d'efectuar dins dels seus límits, l'obra que en compliment del reequilibri del planejament es preveu més enllà d'aquests límits, en els espais ja públics de la UA-1 que connecten físicament les dues unitats i en aquells altres espais que connecten amb el parc “Pedres Blanques”**, tot això d'acord amb les previsions que fa en aquest sentit el projecte d'urbanització.

Complementàriament, en relació als espais de connexió i serveis urbanístics previstos per al conjunt de les dues unitats d'execució, cal destacar que la modificació del PERI preveia en matèria de xarxa de serveis i, en concret, en relació a la xarxa elèctrica, servir-se de la ubicació d'una estació transformadora dins de la UA-1, tal com es grafia en el plànol x.O6:



Atès que la UA-1, ha precedit la present UA-2 en l'execució i urbanització, la UA-2 ja compta amb aquesta estació transformadora implantada.

Exposat l'anterior, les despeses d'urbanització imputables a aquesta unitat d'actuació 2 es resumeixen en els següents conceptes generals:

Despeses d'urbanització

| Concepte | € |
|---|------------|
| Indemnització construcció afectada | 3.204,52 |
| Execució obra d'urbanització (interna i externa a l'àmbit) | 282.854,39 |
| Honoraris professionals | 26.693,35 |
| Despeses Generals (Notaris, Registre Propietat, publicacions, gestió urbanística) | 30.000,00 |

342.752,26

D'acord amb els anteriors criteris, les **despeses d'urbanització, que en conjunt ascendeixen a 342.752,26 euros (iva no inclòs)**, són assumides d'acord amb el següent quadre de distribució, tenint en compte les adjudicacions que es fan en el projecte i l'acord unànim dels propietaris afectats, acord que preval respecte a les disposicions de la legislació previstes amb caràcter subsidiari.

Indemnitzacions a percebre i distribució de les despeses d'urbanització

| Propietari | Finca aportada | Superfície aportada (m2) | u.v. aportades | % aportació | Finca adjudicada | Sòl adjudicat | Qualificació sòl | Sostre adjudicat | Indemnitzacions | Despeses d'urbanització (€) |
|---------------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|
| Cat 2002 | | | | | | | | | | |
| Promociones Inmobiliarias, SL | 1 | 2.716,00 | 2716,000 | 96,7926 | 2 | 1.143,37 | 12 | 2.956,00 | | 342.752,26 |
| Vivim, SLU | 2 | 36,00 | 90,000 | 3,2074 | 1 | 642,03 | 12ne | 0,00 | | 0,00 |
| Perceptors indemnització | | | | | | | | | | |
| Ramona Martí Paricio | - | - | - | | - | - | - | - | 3204,52 | |
| TOTAL | | 2.752,00 | 2.806,00 | 100,00 | | 1.785,40 | | 2.956,00 | 3.204,52 | 342.752,26 |

5. Drets de reallotjament

El dret de reallotjament es troba regulat, en primer terme, a l'article 120.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, desenvolupat pel Reglament de la citada Llei (art. 128 i següents). Tanmateix, cal tenir en compte que les previsions del dit Reglament van ser modificades pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament. També està regulat a l'article 19 Text Refós de la Llei de Sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015.

De conformitat amb el que disposa la Disposició transitòria primera, apartat primer, del citat Decret 80/2009, "totes les previsions que conté aquest Decret són aplicables als instruments de gestió urbanística i d'expropiació que s'aprovin inicialment a partir de la seva entrada en vigor (...)" ; de manera que les previsions del dit Decret seran aplicables al present projecte de reparcel·lació.

Els beneficiaris del dret de reallotjament són els ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual. Es presumeix la residència habitual quan consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.

No obstant, atès que en aquest cas no existeix cap ocupant legal d'habitatge afectat dins de l'àmbit del polígon d'actuació, no procedeix el reconeixement de cap dret de reallotjament.

6. Compte de liquidació provisional, segons acord unànime dels propietaris:

El quadre de liquidació provisional reflecteix l'acord unànime entre els dos propietaris en els conceptes i imports que respectivament reflecteix el compte. En aquest sentit, el compte de liquidació provisional reflecteix l'acord entre propietaris del valor assignat als sòls de les respectives qualificacions urbanístiques, de la no existència de diferències de valors econòmics a compensar en metàl·lic per les adjudicacions que cada propietari rep per la seva aportació de sòl, així com del repartiment de les despeses d'urbanització i de l'afectació de les finques resultants al pagament d'aquestes.

D'altra banda, el compte també reflecteix l'acord entre propietaris pel concepte d'indemnització a l'ocupant de la construcció afectada pels conceptes de valor de la construcció i de rescabament o indemnització derivats de la pèrdua del seu ús, atès l'enderroc necessari de part d'aquesta construcció.

Compte de liquidació provisional

| Propietari | Finca adjudicada | Sòl adjudicat | Qualificació sòl | Sostre adjudicat | Despeses d'urbanització (€) | COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL |
|-------------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Cat 2002 | | | | | | |
| Promociones Inmobiliarias, SL | 2 | 1.143,37 | 12 | 2.956,00 | 342.752,26 | 342.752,26 |
| | | | | | | |
| Vivim, SLU | 1 | 642,03 | 12ne | 0,00 | 0,00 | - |
| TOTAL | | 1.785,40 | | 2.956,00 | 342.752,26 | 342.752,26 |

A títol complementari, es mostra a continuació un quadre amb la relació de finques inicials i de les finques resultants del present projecte de reparcel·lació:

Relació de superfícies de finques aportades i resultants

| Finques inicials | | Finques resultants | |
|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| m2 | | m2 | |
| <u>Domini privat</u> | | <u>Domini privat</u> | |
| Finca aportada 1 | 2.716,00 | Finca resultant 1 | 642,03 |
| Finca aportada 2 | 36,00 | Finca resultant 2 | 1.143,37 |
| | <u>2.752,00</u> | | <u>1.785,40</u> |
| <u>Domini públic</u> | | <u>Domini públic</u> | |
| Vialitat preexistent | 62,54 | Finca resultant 3 | 842,08 |
| | | Finca resultant 4 | 34,78 |
| | | Finca resultant 5 | 11,82 |
| | | Finca resultant 6 | 31,94 |
| | | Finca resultant 7 | 72,52 |
| | | Finca resultant 8 | 36,00 |
| | | | <u>1.029,14</u> |
| | <u>2.814,54</u> | | <u>2.814,54</u> |

II. RELACIÓ D'INTERESSATS

1 Relació de propietaris inclosos en el polígon d'actuació:

Els propietaris de les finques incloses dins l'àmbit del Projecte de reparcel·lació són:

Propietari NÚMERO 1

CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.:

Aporta el 100%, en ple domini, de la finca aportada número 1.

Propietari NÚMERO 2

VIVIM, S.L.U.

Aporta el 100%, en ple domini, de la finca aportada número 2.

2 Titulars d'altres drets sobre les finques incloses dins l'àmbit d'aquest Projecte

Titular NÚMERO 1

Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, titular del dret d'hipoteca unilateral constituïda sobre la finca aportada número 1, en garantia del 12% de les despeses d'urbanització de la unitat d'actuació i d'una servitud de pas públic sobre una àrea de la planta terreny de la finca resultant 2.

Titular NÚMERO 2

RAMONA MARTÍ PARICIO titular registral de la finca externa els coberts de la qual queden parcialment dins del límit de l'àmbit (i en la finca aportada 2) i afectats per incompatibilitat urbanística.

3. Administració urbanística actuant:

AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

III. RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

DESCRIPCIONS DE LES FINQUES APORTADES

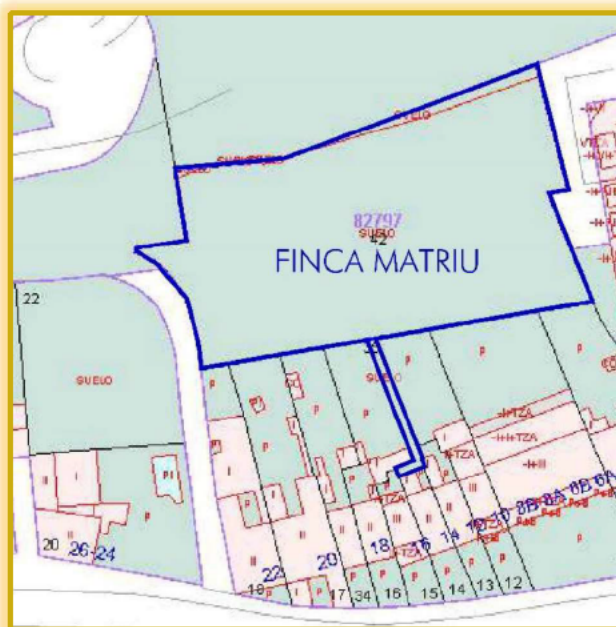
Les finques aportades són les que es reflecteixen en el plànol número 4 d'aquest Projecte de Reparcel·lació i que es corresponen a les descripcions següents:

FINCA APORTADA 1

Segregació prèvia per a la formació de la finca aportada

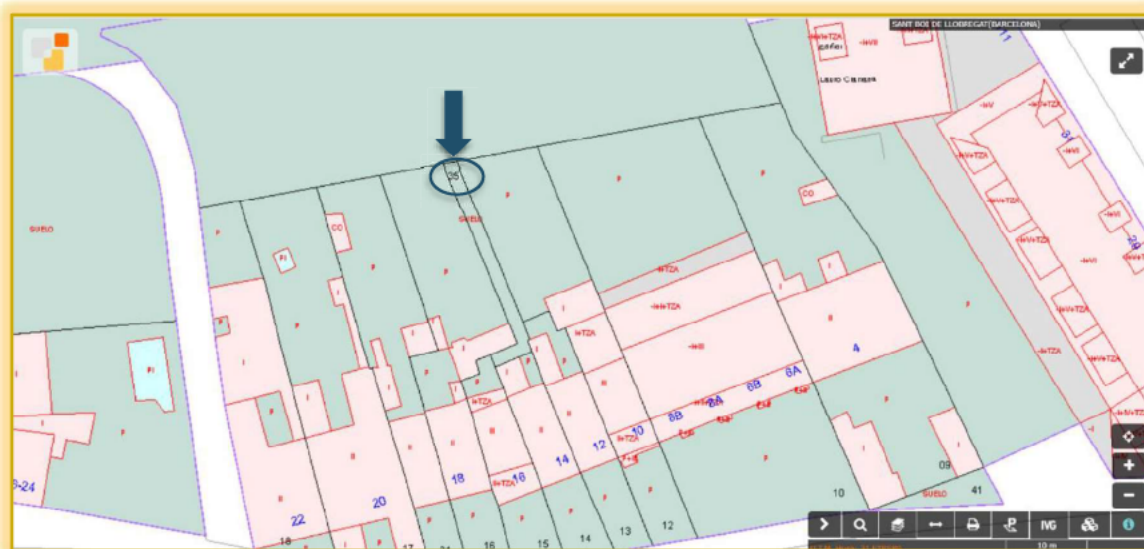
Per a configurar la finca aportada 1, cal procedir prèviament a segregat-ne la porció afectada o inclosa en els límits de l'àmbit d'actuació, atès que s'ha constatat que la finca registral 45.264, formada el seu dia per agrupació de diverses finques, comprèn una petita porció externa a l'àmbit de 63,85m² que fou formada per prèvia segregació i que es correspon amb el terreny longitudinal que permet el pas estret cap a dins l'illa de cases situades al front de la carretera de Sant Climent, en concret, a les parcel·les de menys profunditat i sense front a la part posterior que limita amb l'àmbit objecte de reparcel·lació. En aquest sentit, el Cadastre i el Registre de la Propietat no presenten correspondència amb la delimitació de la finca, però a la vista de les inscripcions registrals de les operacions de segregació i agrupació de les finques no hi ha dubte que els 63,85m² es corresponen amb la peça estreta que té forma de pas estret (tot i que actualment no s'aprecia el pas en tota la seva longitud, atès que després de l'agrupació la part més septentrional ha quedat fusionada amb la resta de la finca).

A sota es mostra una imatge del resultat de l'agrupació a títol il·lustratiu:



Finca registral 45.264

Una part, de 63,85 m² de superfície, d'aquesta major peça queda situada fora de l'àmbit d'actuació (la resta queda situada dins de l'àmbit). La part externa es correspon amb el pas estret existent que en el Cadastre i s'identifica actualment com a parcel·la 35.



D'acord amb l'exposat, es procedeix a segregar de la finca matriu que es correspon amb la Finca Registral número 45.264 (inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Volum 2.109, Llibre 1426, Foli 196), pel límit nord d'aquesta finca matriu, una porció de terreny de 2.716m² de superfície que respon a la següent descripció, propietari i càrregues:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA APORTADA 1:

“URBANA. PORCIÓN DE TERRENO sito en Sant Boi de Llobregat, Paraje denominado EL BORI, calle del Rosselló, número 130, de superficie dos mil setecientos dieciséis metros cuadrados, la cual conforma la finca aportada 1 del Proyecto de Reparcelación de la unidad de actuación 2 del Plan Especial de Reforma Interior denominado EL BORI.

LINDA: por su frente, mediante el límite de la unidad de actuación 2, con la pequeña finca restante después de la segregación de esta finca aportada 1 y con restos de fincas recayentes a la Carretera de Sant Climent de Llobregat identificadas con los números 4, 6, 8, 10, 18, 20 y 22; por la derecha entrando, mediante el límite de la unidad de actuación 2, con edificio Lauro Clariana; por el fondo, mediante el límite de la unidad de actuación 2, con Parque Municipal Can Carreras; y por la izquierda, mediante el límite de la unidad de actuación 2, en parte con camino de Can Carreras, y en parte con finca número 22, propiedad de don José-María Ollé Priu. Referencia catastral: 8279742DF1787G0001PD”

Propietari:

CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Superficie segregada: | 2.716m ² |
| Superficie real: | 2.716,00 m ² |
| Referència cadastral: | 8279742DF1787G0001PD |

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8279742DF1787G0001PD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

CL ROSSELLO DEL 130 Suelo
09930 SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COORDENADA DE PARTICIPACIÓN: 100.000000 ALTURA CONSTR. (M. NIV):

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/800

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

Viernes, 13 de Diciembre de 2019

Inscripció:

Pendent d'inscripció. La finca matriu es correspon amb la Finca Registral número 45.264 (inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Volum 2.109, Llibre 1426, Foli 196).

D'acord amb l'article 8.2 del Reglament hipotecari en matèria urbanística (aprovat pel RD 1093/1997) es sol·licita al Registre de la Propietat la inscripció de la segregació, de la descripció de la finca segregada i de la finca restant, en la mesura que aquesta és una operació necessària per a la formació de la finca aportada.

Codi Registral Únic de la finca matriu – IDUFIR: 08102000606991

Titularitat:

El ple domini de la totalitat de la finca segregada correspon a **CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, SL** que va adquirir la finca matriu per títol de compravenda, en virtut de l'escriptura autoritzada en data 24/02/2017, per la Notària de Cornellà de Llobregat, D. María-Blanca Rodríguez Coladas, segons la

| |
|--|
| inscripció 16a, de data 03/05/2017. |
| Càrregues: |
| <p>Per procedència de la finca matriu la finca aportada es troba gravada amb les següents càrregues:</p> <p>Diverses afeccions fiscals a l'impost sobre actes jurídics documentats i transmissions patrimonials, en virtut d'autoliquidacions.</p> <p>A una HIPOTECA UNILATERAL constituïda en virtut d'acte unilateral sobre la finca a favor de l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, fins a un màxim de 26.699'78€, en garantia de l'obligació de garantir l'import del 12% de les obres d'urbanització, que fou ACCEPTADA per l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat segons consta mitjançant Certificació de data 19 de juny de 2015, expedida pel Secretari General Accidental de l'Ajuntament, amb el vistiplau de l'Alcaldesa de l'esmentat Consistori.</p> |
| Construccions i activitats potencialment contaminants: |
| <p>No hi ha construccions preexistents en la finca aportada.</p> <p>Als efectes del que preveu l'art. 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es deixa constància, d'acord amb la manifestació efectuada pel propietari actual, de la manca de realització, des de la data de la seva adquisició, d'activitats potencialment contaminants del sòl i del fet que no ha tingut coneixement d'eventuals activitats potencialment contaminants amb caràcter previ a la seva adquisició.</p> |
| Ocupants: |
| No consten |
| Observacions: |
| <p>Es declara extingida la hipoteca sobre la finca aportada 1 per incompatibilitat urbanística amb l'afectació real prevista legalment a l'article 127 del TRLUC. Atenent aquest fet, no es trasllada la hipoteca a la finca resultant corresponent i es sol·licita al Registre de la Propietat la cancel·lació de l'hipoteca unilateral constituïda a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat que per procedència afecta a la finca aportada 1 en garantia del 12% de les obres d'urbanització, ja que d'acord amb l'article 127 del TRLUC, l'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix com a efecte jurídic i econòmic sobre la corresponent finca resultant la seva afectació com a garantia real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.</p> |

Descripció de finca restant després de la segregació:

Després d'haver-se efectuat la segregació més amunt descrita, la finca restant queda descrita en els següents termes:

“URBANA. PORCIÓN DE TERRENO sito en Sant Boi de Llobregat, Paraje denominado EL BORI, de superficie noventa y uno metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, el cual conforma el resto después de la segregación de la finca aportada a la unidad de actuación del Plan Especial de Reforma Interior denominado EL BORI. LINDA: por su frente, Sur, con finca recayente a la Carretera de Sant Climent de Llobregat identificada con el número 14; por la derecha entrando, con patios de las fincas de la carretera de Sant Climent números 12 y 10; por el fondo, con finca segregada que conforma la finca aportada 1 del proyecto de reparcelación de la unidad de actuación 2 del Plan Especial de Reforma Interior denominado El Bori, y, por la izquierda, con patios de las fincas de la carretera de Sant Climent números 16 y 18.”

Es correspon amb la parcel·la amb referència cadastral: 8279735DF1787G0001BD.

De conformitat amb allò previst a l'article 8.2 de les Normes Complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, aprovades pel RD 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al Registre de la Propietat la **inscripció a favor de Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, S.L. de la descripció de la finca restant després de la segregació** efectuada, en la mesura que és **necessària per a la formació de la finca aportada** que ha de ser inclosa a la unitat d'actuació objecte de reparcel·lació.

FINCA APORTADA 2

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Propietari: | VIVIM, S.L.U. |
| Superfície registral: | 43,00 m ² |
| Superfície real: | 36,00 m ² |
| Referència cadastral: | 8279741DF1787G0001QD |
| | |

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8279741DF1787G0001QD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:
CR SANT CLIMENT DE 4 Suelo
08830 SANT BOI DE LLOBREGAT (BARCELONA)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. ANEX. OBSERVACIONES

COORDENADA DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²):

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/200

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Viernes, 13 de Diciembre de 2019

418,360 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mostrano y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Dades Registrals:

Descripció registral:

D'acord amb la certificació emesa pel Registre de la Propietat, la descripció presa de la seva inscripció és la següent:

“URBANA.- PORCIÓN DE TERRENO destinada a constituir vial público, en el término municipal de Sant Boi de Llobregat, con frente a la carretera de Sant Climent. Tiene una superficie de cuarenta y tres metros cuadrados y figura triangular. Sus linderos actualizados son: al frente, con carretera de Sant Climent; a la derecha entrando, con acera adyacente al edificio conocido como “Lauro Clariana”; por la izquierda, con finca propiedad de don Arcadi Massó y, por el fondo, con finca de que se segrega. REFERENCIA CATASTRAL: 8279741DF1787G0001QD”

Inscripció:

| |
|--|
| Finca registral número 44.407 del Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat , inscrita al Volum 1.553, Llibre 940, Foli 71. |
| Codi Registral Únic – IDUFIR: 08102000591211 |
| Titularitat: |
| Inscrit el ple domini de la totalitat de la finca a favor de la mercantil VIVIM, S.L. per títol de compravenda, en virtut de l'escriptura autoritzada en data 23/01/2017, pel Notari de Barcelona, D. Enrique Beltrán Ruiz, segons la inscripció 5a de data 06/04/2017. |
| Càrregues: |
| La finca es troba gravada amb la següent càrrega: Una afectació de caràcter fiscal. |
| Construccions i activitats potencialment contaminants:: |
| Dins dels seus límits existeix part d'una major construcció destinada a coberts, en concret queda compresa dins de la finca aportada 2 una superfície construïda de 18,75 m2 de coberts que també ocupa part de la parcel.la confrontant externa a l'àmbit, segons l'informe que figura en el document annex II del present Projecte de Reparcel.lació. Aquestes construccions, en la part inclosa a l'àmbit, estan afectades per incompatibilitat urbanística, atès que el sòl on estan enclavades s'ha de destinar a sistema viari per estar qualificat amb la clau 5; conseqüentment seran enderrocades en el marc de l'execució de les obres d'urbanització. La seva indemnització està contemplada en el present projecte i en el compte de liquidació provisional. Als efectes del que preveu l'art. 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es deixa constància, d'acord amb la manifestació efectuada pel propietari actual, de la manca de realització, des de la data de la seva adquisició, d'activitats potencialment contaminants del sòl i del fet que no ha tingut coneixement d'eventuals activitats potencialment contaminants amb caràcter previ a la seva adquisició. |
| Ocupants: |
| La construcció és ocupada per Ramona Martí Paricio. |
| Observacions: D'acord amb l'article 8.1 del Reglament hipotecari en matèria d'urbanisme, aprovat pel Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol.licita al Registre de la Propietat la rectificació de l'extensió superficial, inscrivint la superfície de 36'00 m ² resultant de l'amidament efectuat de la finca descrita. |

DOMINI PÚBLIC EXISTENT A L'ÀMBIT

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Propietari: | AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT |
| Superfície registral: | - |
| Superfície real: | 62,54 m ² |
| Referència cadastral: | - |
| | |

Descripció:

“TERRENYS DE DOMINI PÚBLIC que es corresponen amb aquella petita part d'un tram de l'antic camí de Can Carreras inclosa dins de l'àmbit de la UA-2 del PERI El Bori, de Sant Boi de Llobregat, de superfície 62'54 m2, i que afronta pel nord i per l'est amb la finca aportada 1, pel sud i per l'oest, mitjançant el límit del polígon d'actuació, amb la resta de l'antic camí de Can Carreras.

Inscripció:

Els terrenys de domini públic existents no figuren inscrits en el Registre de la Propietat

Titularitat:

El domini dels terrenys descrits correspon a l'**Ajuntament de Sant Boi de Llobregat**

Càrregues: sense càrregues ni gravamens

Observacions:

Aquests terrenys no participen en beneficis ni càrregues del polígon d'actuació.

D'acord amb l'article 8.1 del Reglament hipotecari en matèria d'urbanisme, aprovat pel Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al Registre de la Propietat la immatriculació de la finca descrita de domini públic.

IV. RELACIÓ DE FINQUES RESULTANTS

DESCRIPCIONS DE LES PARCEL·LES I FINQUES DE DOMINI PÚBLIC RESULTANTS

Les parcel·les i finques resultants són les reflectides en el plànol número 5 d'aquest Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb les descripcions següents:

FINQUES D'APROFITAMENT PRIVAT:

FINCA RESULTANT 1

DESCRIPCIÓ:

Urbana: Parcel·la denominada Finca Resultant 1 en el Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, amb façana al carrer Rosselló, qualificada amb la Clau 12ne, destinada a espai lliure de caràcter privat no edificable (sobre rasant), de figura irregular i d'una superfície de 642'03 m². Afronta: al Nord, amb finca resultant 3, qualificada amb la Clau 5, destinada a vialitat; al Sud, amb les parcel·les edificades amb façana a la carretera de Sant Climent, externes a l'àmbit de la unitat d'actuació; a l'Est, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb parcel·la externa resultant de la unitat executada 1 del mateix PERI El Bori; i a l'Oest, part amb finca resultant 3, qualificada amb la Clau 5, destinada a vialitat, i, en part, mitjançant el límit de l'àmbit, amb el camí de can Carreras, extern a l'àmbit en aquest tram.

TÍTOL:

S'adjudica, quant a un 100,00 % de la finca, a favor de **VIVIM, S.L.U.** per subrogació real, en virtut dels drets que es deriven de la finca aportada número 2 del Projecte de Reparcel·lació.

CORRESPONDÈNCIA: Aquesta finca resultant es correspon íntegrament amb la finca aportada 2.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Zona de casc antic de substitució de l'edificació antiga, Clau 12ne, destinada a espai lliure privat, no edificable sobre rasant.

CÀRREGUES:

Per la seva procedència:

Afecta a les càrregues i gravàmens de la finca de correspondència i, en concret, per procedència de la finca aportada número 2, a una afectació de caràcter fiscal.

De nova creació:

Servitud de pas públic peatonal en planta terreny prevista en el propi Pla Especial de Reforma Interior El Bori que es constitueix amb gravamen d'aquesta finca resultant 1 per a permetre el pas peatonal per la finca resultant esmentada en els dos sentits i en direcció

nord-sud amb una amplada de 1'60 metres, pel punt on entronca amb la finca restant de la segregació efectuada i fins al carrer Rosselló.

Aquesta servitud es formalitza mitjançant l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, essent constituïda pels titulars de les finques de conformitat amb l'apoderament urbanístic específic atorgat per Vivim, S.L. a favor de la societat Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, SL per tal de facilitar el desenvolupament de l'àmbit de reparcel·lació.

Servitud de pas públic per a vehicles que es constitueix a nivell de la planta terreny a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat amb gravamen d'aquesta finca resultant 1 per a permetre el gir i circulació de vehicles en direcció est-oest (i en el sentit que les normes de circulació ho permetin). Aquesta servitud queda delimitada a l'àrea situada en l'extrem més nord-oest de la finca gravada, amb una superfície de vuitanta metres i quaranta-sis decímetres quadrats (80'46m²), directament confrontant amb el carrer Rosselló.

Aquesta servitud garanteix la dotació d'ampliació del radi de gir de la rotonda dissenyada i prevista en el pla d'accessibilitat d'aquesta finca al vial de nova creació, consistent en la prolongació del carrer Rosselló, atès el fet que el radi de gir previst en el document de planejament aprovat el seu dia era substancialment inferior (6,00m) als requeriments actuals de conformitat amb la normativa de seguretat i protecció d'incendis, que remet a l'apartat DB SI-5 punt 1.2.5. (Codi Tècnic de la Construcció), on s'exposa: *"A les vies d'accés sense sortida de més de 20m de llarg es disposarà d'un espai suficient per a la maniobra dels vehicles del servei d'extinció d'incendis"*.

En aquest sentit, la "suficiència" s'ha d'avaluar per remissió a una altra normativa, en aquest cas, a la Taula d'interpretació de la Normativa de Seguretat Contra Incendis (TINSCI), document 12 (DT-12), que en el seu apartat 2.1 f) assenyalava:

Els vials d'aproximació sense sortida s'hauran de senyalitzar com a tals. En els vials d'aproximació sense sortida de més de 20m de llarg, s'ha de disposar d'un espai suficient de maniobra per als vehicles del servei d'extinció d'incendis (consultar la Instrucció Tècnica Complementària SP-113).

A resultes de la qual, es considera com a espai suficient de maniobra en els vials amb accés únic (com és el cas), en el seu apartat 1.1., condicions mínimes que ha de complir aquest espai suficient de maniobra:

- S'ha de poder inscriure una circumferència de 15 metres de diàmetre.
- Ha d'estar permanentment lliure de vehicles, obstacles o elements urbans (fanals, papereres, bancs,...) que impedeixin la maniobra dels vehicles d'intervenció.

Les despeses de conservació i manteniment de la servitud correran a càrrec del beneficiari de la servitud.

Aquesta servitud es formalitza de forma simultània a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació mitjançant l'atorgament d'escriptura pública (autoritzada el dia 15 de febrer de 2023 per la Notària de Cornellà de Llobregat Sra. Maria Blanca Rodríguez Coladas amb número 159 del seu protocol), essent constituïda pels titulars de les finques aportades al projecte, les societats Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, SL i Vivim, SL, i amb la posterior acceptació de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en expedient municipal de caràcter patrimonial.

Servitud de pas soterrat de clavegueram que es constitueix en benefici de la finca registral 1.955 i amb gravamen d'aquesta finca resultant 1, que la travessa en direcció nord-sud paral·lelament al límit est de la finca resultant 1 i a una distància de 4,90 metres constant amb aquest límit est i amb una amplada màxima de 1 metre en tot el seu recorregut, permetent el pas de les instal·lacions destinades al servei de clavegueram des del límit de la finca registral 1.955, corresponent a la parcel·la de la carretera de Sant Climent número 4, fins el domini públic del carrer Rosselló. Les despeses de conservació i manteniment de la servitud correran a càrrec del beneficiari de la servitud.

Aquesta servitud es formalitza de forma simultània a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació mitjançant l'atorgament d'escriptura pública autoritzada el dia 15 de febrer de 2023 per la Notària de Cornellà de Llobregat Sra. Maria Blanca Rodríguez Coladas, amb número 160 del seu protocol, havent estat constituïda pel titular del predi dominant, extern a l'àmbit, la Sra. Ramona Martí Paricio, així com pels propietaris de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació, les societats CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L. i VIVIM, S.L..

De conformitat amb el que prescriu l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, aquesta finca resultant resta afectada, amb caràcter real, al pagament del compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació en la quantitat determinada provisionalment de 0,-€ i al saldo del compte de liquidació definitiu que a l'efecte s'aprovi el seu dia.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ: correspon a aquesta finca un percentatge de participació en les despeses d'urbanització del **0%**.

VALORACIÓ DE LA FINCA RESULTANT: 30.878'44 € (valor de sòl urbanitzat)

FINCA RESULTANT 2

DESCRIPCIÓ:

Urbana: Parcel·la edificable denominada Finca Resultant 2 en el Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, amb façana al carrer Rosselló, qualificada amb la Clau 12 -Casc antic de substitució de l'edificació antiga-, de figura irregular i d'una superfície de 1.143'37 m². La parcel·la descrita conté, entre les dues zones ocupables per l'edificació, una franja de terreny afectada per una servitud de 4 metres d'amplada que la travessa en direcció nord-sud destinada, únicament en la seva cota sobre rasant, al pas públic peatonal per tal de permetre el pas de vianants entre el carrer Rosselló i el parc Pedres Blanques situat al límit de l'àmbit d'actuació. Afronta: al Nord, amb les tres peces de terreny de forma triangular destinades a parcs i jardins urbans, corresponents a les finques resultants 5, 6 i 7, qualificades amb la Clau 6b; al Sud, a l'Est i a l'Oest, amb la finca resultant 3 qualificada amb la Clau 5, destinada al carrer Rosselló i a completar la vialitat de la unitat d'actuació.

TÍTOL:

S'adjudica, quant a un 100,00 % de la finca, a favor de **CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.** per subrogació real, en virtut dels drets que es deriven de la finca aportada número 1 del Projecte de Reparcel·lació.

CORRESPONDÈNCIA: Aquesta finca resultant es correspon amb la finca aportada 1.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Zona de casc antic de substitució de l'edificació antiga, Clau 12.

CÀRREGUES:

Per la seva procedència:

Afecta a les càrregues i gravàmens de la finca de correspondència i, en concret, per la finca aportada número 1, a les següents:

- Diverses afeccions fiscals a l'impost sobre actes jurídics documentats i transmissions patrimonials, en virtut d'autoliquidacions.

De nova creació:

Es constitueix una servitud per al pas públic peatonal a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat sobre una una franja de terreny de 4 metres d'amplada i 17'25 metres de longitud que travessa la finca resultant 2 en direcció nord-sud, destinada, únicament

en la seva cota sobre rasant, al pas públic peatonal entre el carrer Rosselló i el parc Pedres Blanques, situat al límit de l'àmbit d'actuació. Aquesta franja comprèn una superfície de 69m², situada entre les zones ocupades per l'edificació. La porció sobre la que es constitueix la servitud termeneja: al Nord, amb la finca resultant 6, destinada a parc i jardí urbà, qualificada amb la clau 6b; a l'Est i a l'Oest, amb la pròpia finca resultant 2; i al Sud, amb la finca resultant 3, destinada a sistema viari, qualificada amb la Clau 5. Les despeses de manteniment i conservació de la zona afectada per la servitud seran sufragades exclusivament pels titulars de la finca servent.

De conformitat amb el que prescriu l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, aquesta finca resultant resta afectada, amb caràcter real, al pagament del compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació en la quantitat determinada provisionalment de 342.752,26,-€ i al saldo del compte de liquidació definitiu que a l'efecte s'aprovi el seu dia.

PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ: correspon a aquesta finca un percentatge de participació en les despeses d'urbanització del **100%**.

VALORACIÓ DE LA FINCA RESULTANT: 931.846'55€ (valor de sòl urbanitzat)

FINQUES DE DOMINI PÚBLIC RESULTANTS:

FINCA RESULTANT 3

DESCRIPCIÓ:

Finca resultant 3 del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, de figura irregular, i d'una superfície de 842,08 m² qualificada amb la Clau 5, destinada a sistema de vialitat. Afronta: al Nord, en una petita part, amb la finca resultant 5 destinada a parcs i jardins urbans -clau 6b-, en gran part, amb la finca edificable resultant 2 qualificada amb la Clau 12 -Casc antic de substitució de l'edificació antiga-, i, en una petita part, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb el parc urbà extern ja existent denominat Pedres Blanques; al Sud, amb la finca resultant 1, qualificada amb la Clau 12ne, destinada a espai lliure de caràcter privat no edificable; a l'Est, mitjançant el límit de l'àmbit, amb terrenys del sistema viari de la unitat executada 1 del mateix PERI El Bori; i a l'Oest, en una part, amb terrenys externs a l'àmbit, en una altra part amb la finca resultant 4, destinada a protecció de sistemes generals -clau 9- i en una altra part, mitjançant el límit de l'àmbit, amb el camí de can Carreras, extern a l'àmbit en aquest tram.

TÍTOL:

Es **cedeix** a l'**AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i per a la seva afectació al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Clau 5, Vialitat.

CÀRREGUES:

Finca lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA RESULTANT 4

DESCRIPCIÓ:

Finca resultant 4 del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, de figura irregular i d'una superfície de 34,78 m² qualificada amb la Clau 9, destinada a protecció de sistema general. Afronta: al Nord, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb terrenys externs al seu àmbit; al Sud, en part amb terrenys externs a l'àmbit del camí de Can Carreras i en part amb finca resultant 3, destinada a vialitat -clau 5-; a l'Est, amb finca resultant 3, destinada a vialitat; i a l'Oest, mitjançant el límit de la unitat d'actuació 2, amb el camí de can Carreras.

TÍTOL:

Es cedeix a l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i per a la seva afectació al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Clau 9, Protecció de sistema general

CÀRREGUES:

Finca lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA RESULTANT 5

DESCRIPCIÓ:

Finca resultant 5 del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, de figura irregular i d'una superfície de 11,82 m² qualificada amb la Clau 6b, destinada a sistema de parcs i jardins. Afronta: al Nord, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb terrenys externs al seu àmbit; al Sud, part amb la finca resultant 3, destinada a vialitat, i part amb la parcel·la edificable corresponent a la finca resultant 2, a l'Est, mitjançant el límit de la unitat d'actuació amb terrenys externs al seu àmbit, i a l'Oest, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb terrenys externs al seu àmbit.

TÍTOL:

Es cedeix a l'**AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i per a la seva afectació al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Clau 6b, Parcs i jardins urbans

CÀRREGUES:

Finca lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA RESULTANT 6

DESCRIPCIÓ:

Finca resultant 6 del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, de figura triangular i d'una superfície de 31,94 m² qualificada amb la Clau 6b, destinada a sistema de parcs i jardins urbans. Afronta: al Nord i a l'Oest, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb terrenys externs al seu àmbit; al Sud i a l'Est, amb la parcel·la edificable corresponent a la finca resultant 2.

TÍTOL:

Es cedeix a l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i per a la seva afectació al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Clau 6b, Parcs i jardins urbans

CÀRREGUES:

Finca lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA RESULTANT 7

DESCRIPCIÓ:

Finca resultant 7 del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, de figura triangular i d'una superfície de 72,52 m² qualificada amb la Clau 6b, destinada a sistema de parcs i jardins urbans. Afronta: al Nord, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb terrenys externs al seu àmbit; al Sud, amb la parcel·la edificable corresponent a la finca resultant 2; a l'Est, amb la finca resultant 3 destinada a vialitat; i a l'Oest, amb terrenys externs a l'àmbit.

TÍTOL:

Es cedeix a l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i per a la seva afectació al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Clau 6b, Parcs i jardins urbans

CÀRREGUES:

Finca lliure de càrregues i gravàmens.

FINCA RESULTANT 8

DESCRIPCIÓ:

Finca resultant 8 del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, de figura triangular i d'una superfície de 36 m², qualificada amb la Clau 5, destinada a sistema de vialitat per a completar la carretera de Sant Climent. Afronta pels seus quatre punts cardinals, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb terrenys externs al seu àmbit, corresponents, al Nord, amb la finca del número 4 de l'esmentada carretera, al Sud, amb la pròpia carretera, a l'Est, amb terrenys de vialitat procedents de la Unitat d'Actuació 1, i per l'Oest, amb la finca del número 6 de la mateixa carretera de Sant Climent.

TÍTOL:

Es **cedeix** a l'**AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT** en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i per a la seva afectació al domini públic.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Clau 5, Vialitat.

CÀRREGUES:

Finca lliure de càrregues i gravàmens.

Signatures:

Sant Boi de Llobregat, 1 de maig de 2023.

L'equip redactor:

Carles Puigdomènech i Cantó
Advocat col·legiat [REDACTED] ICAB
Firmado digitalmente por
[REDACTED] CARLES
PUIGDOMENECH (R: [REDACTED])
Fecha: 2023.05.08 18:56:55 +02'00'

Cristòbal Vicente Piera
Arquitecte col·legiat [REDACTED]/2 COAC
VICENTE
PIERA,
CRISTOBAL
(FIRMA) Firmado digitalmente
por VICENTE PIERA,
CRISTOBAL (FIRMA)
Fecha: 2023.05.08
11:59:24 +02'00'

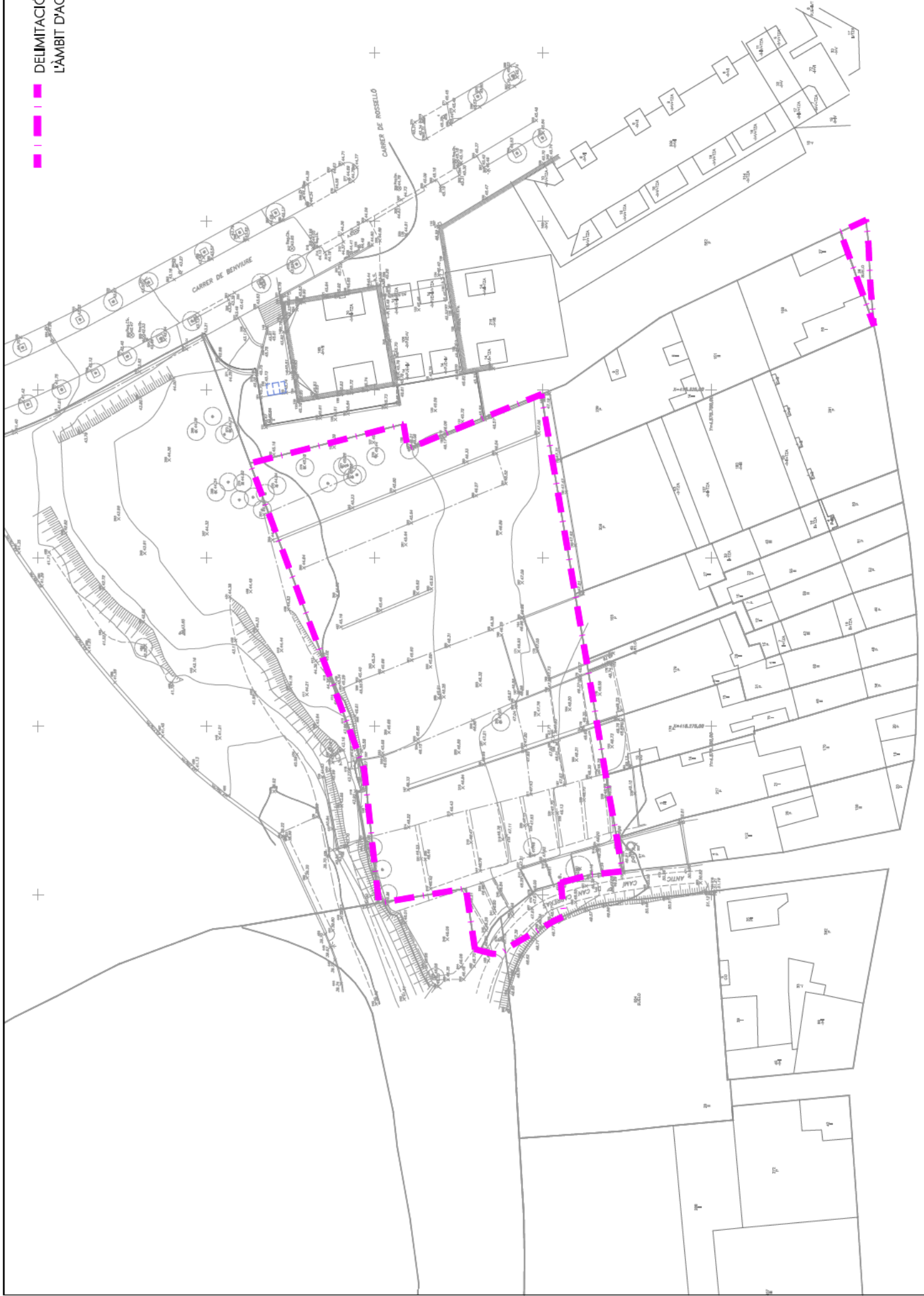
La societat promotora
(apoderada per poder de 6-11-2020)

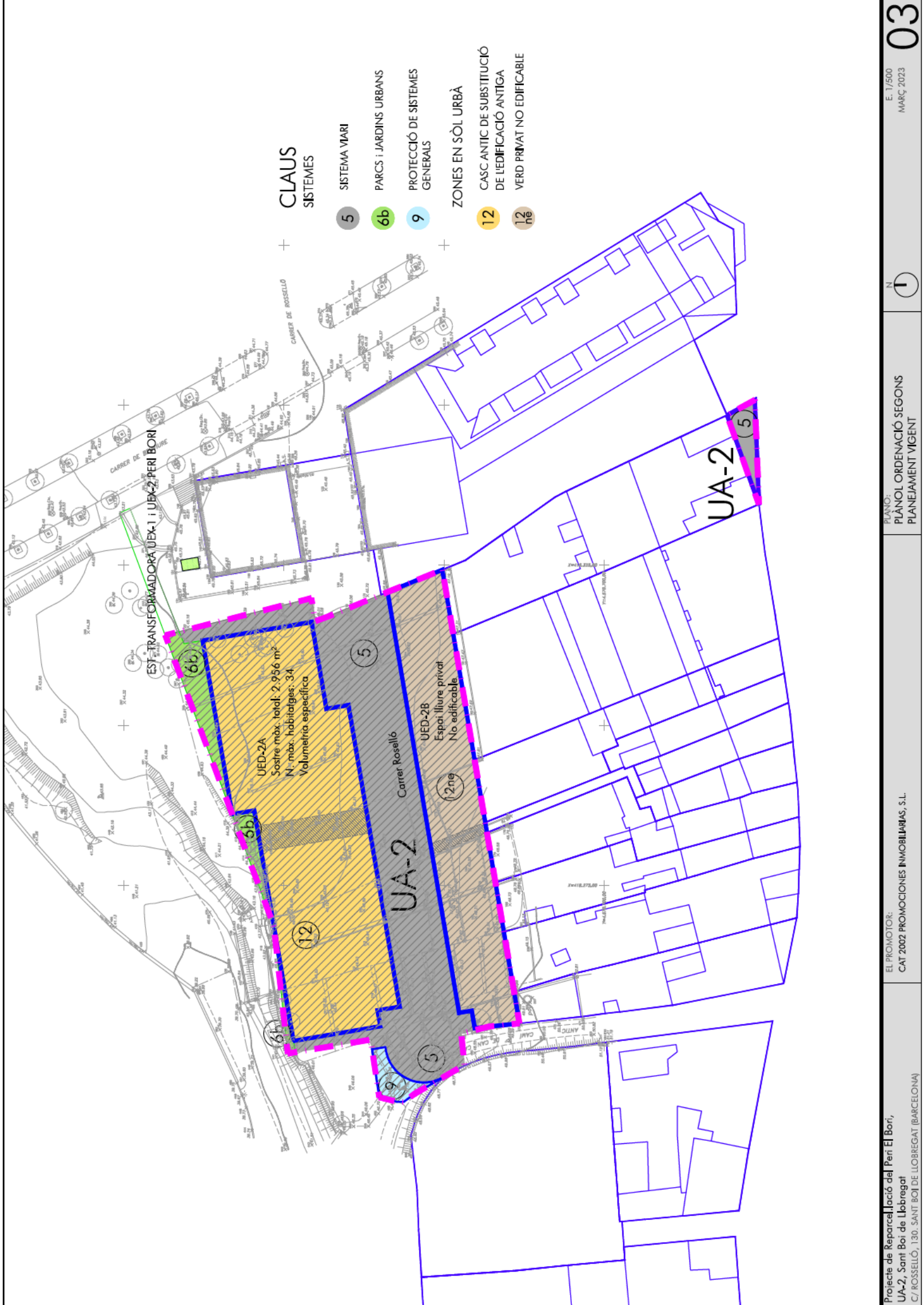
[REDACTED]
ANTONIO
GALVEZ (R:
[REDACTED]) Firmado digitalmente
por [REDACTED]
ANTONIO GALVEZ (R:
[REDACTED])
Fecha: 2023.05.08
11:25:53 +02'00'

Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, S.L.

V. PLÀNOLS

DELIMITACIÓ DE
L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ





CLAUS SISTEMES

- 5 SISTEMA MARI
- 6b PARCS i JARDINS URBANS
- 9 PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS
- 12 ZONES EN SÒL URBÀ
- 12 CASC ANTIC DE SUBSTITUCIÓ DE L'EDIFICACIÓ ANTIGA
- 12 VERD PRIVAT NO EDIFICABLE

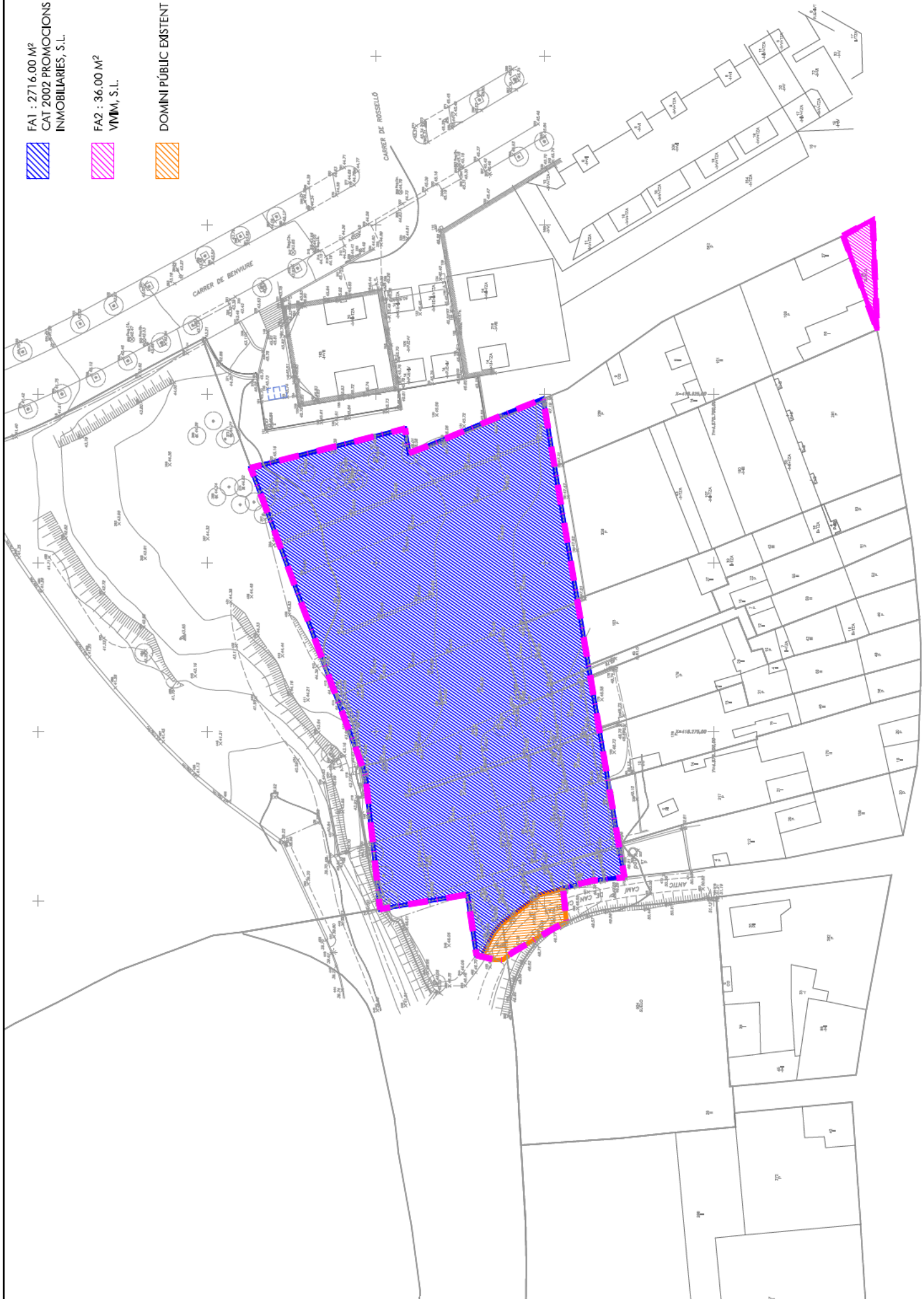
FA1 : 271 6.00 M²
CAT 2002 PROMOCIONS
INMOBILIARIES, S.L.

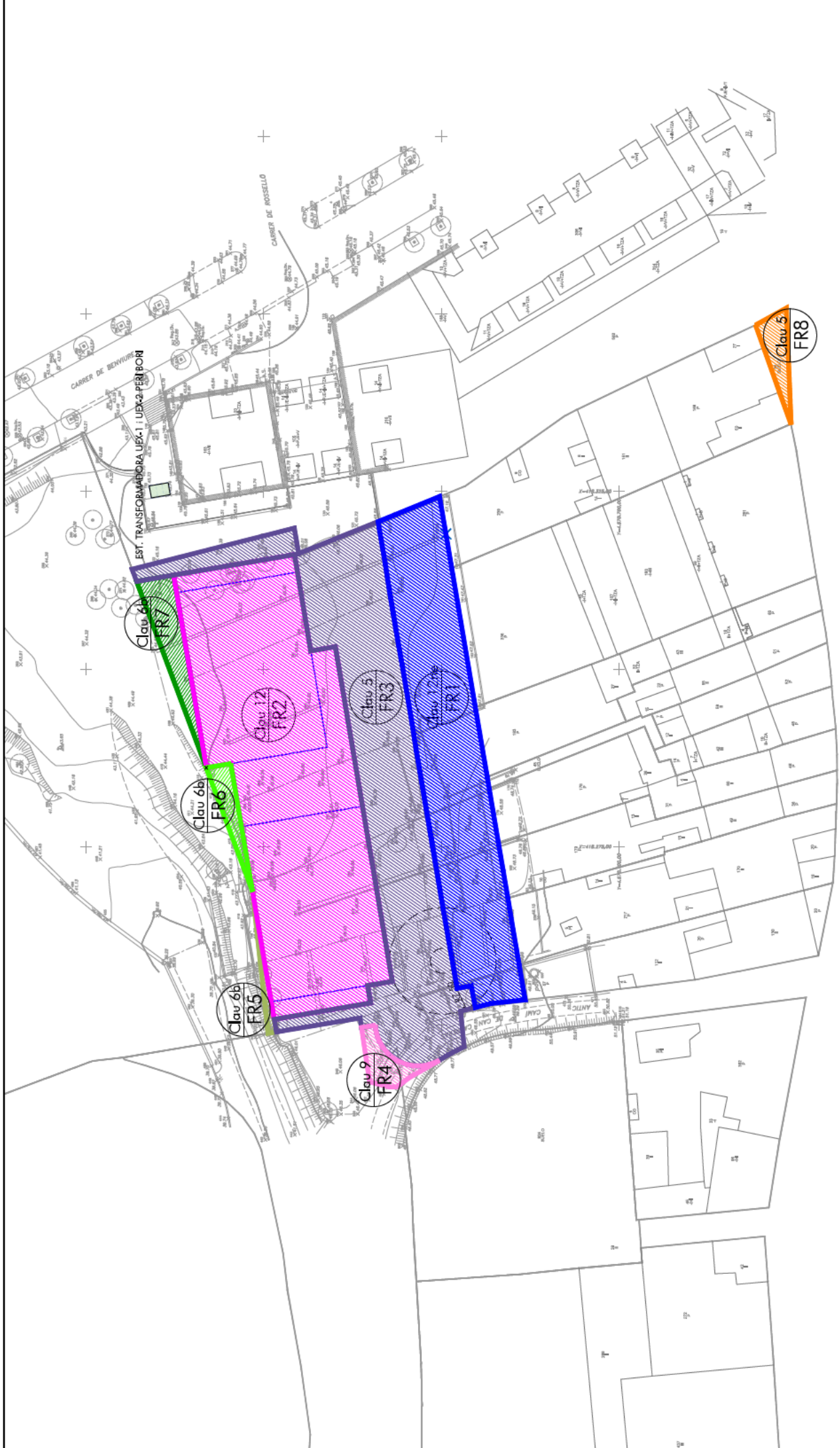










FA2 : 36.00 M²
VMM, S.L.



DOMINI PÚBLIC EXISTENT : 62.54 M²



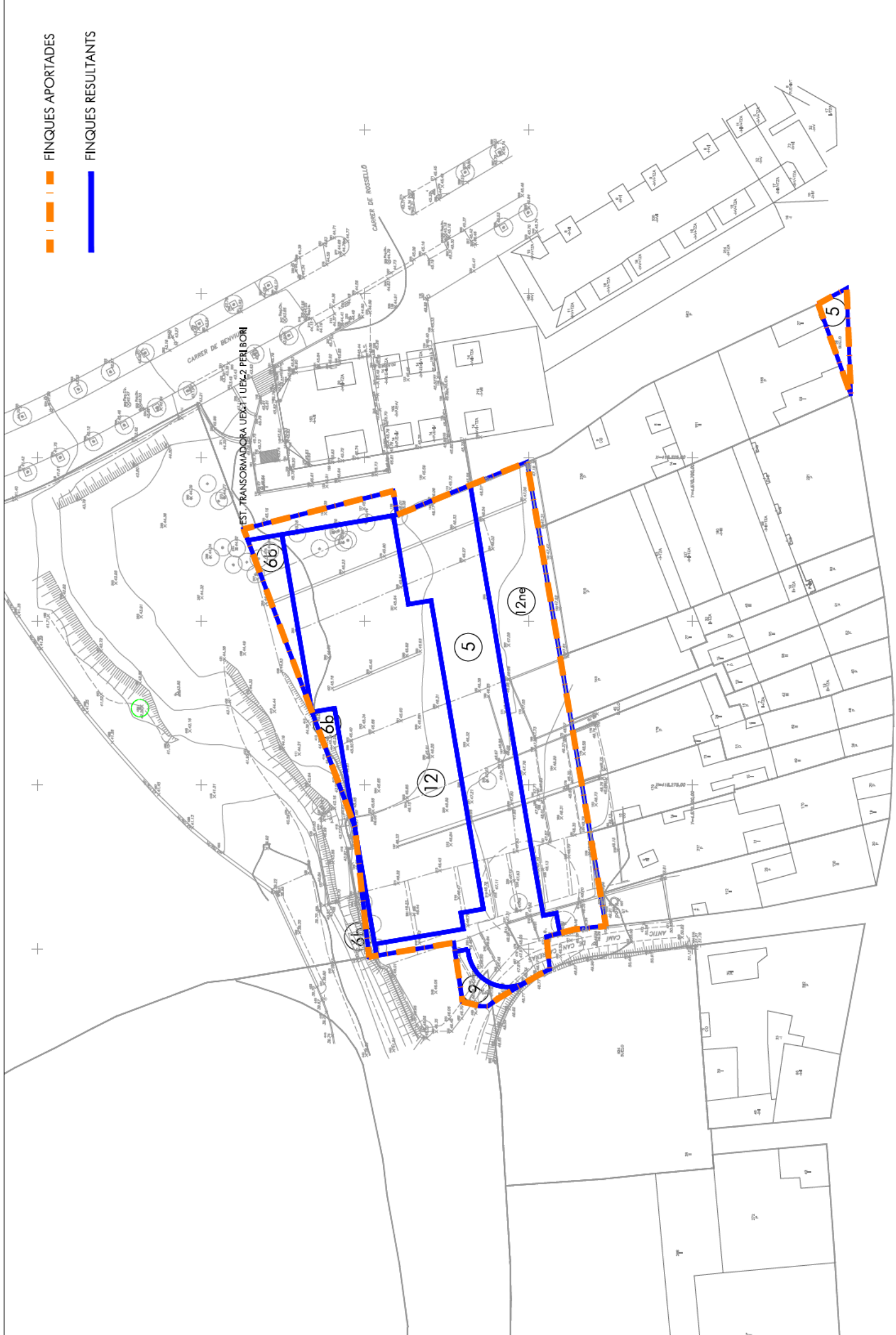


| | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|--|
|  | FR1 : 642.03 M ² Clau: 12ne |  | FR3 : 842.08 M ² Clau: 5 |  | FR5 : 11.82 M ² Clau: 6b |  | FR7 : 72.52 M ² Clau: 6b |
|  | FR2 : 1143.37 M ² Clau: 12 |  | FR4 : 34.78 M ² Clau: 9 |  | FR6 : 31.94 M ² Clau: 6b |  | FR8 : 36.00 M ² Clau: 5 |

FINQUES APORTADES



FINQUES RESULTANTS





EST. TRANSFORMADORA UJEX-1 UBEX2 PENIBORI

SERVIDUD DE PAS PUBLIC PEATONAL EN PLANTA TERRENY
 Sup.=69,00m²

SERVIDUD DE PAS DE CLAVEUERAM
 Sup.=9,22m²

SERVIDUD DE PAS PUBLIC PEATONAL EN PLANTA TERRENY
 amplada 1,60m.

SERVIDUD DE PAS PUBLIC PER A VEHICLES
 Sup.=80,46m²

ANNEX I. APODERAMENT ESPECIAL URBANÍSTIC

FH1571466

02/2020



20.003665

NÚMERO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO (1.864). -----

ESCRITURA DE PODER ESPECIAL. -----

En la Ciudad de Vila-real, mi residencia, a seis de noviembre de dos mil veinte. -----

Ante mí, JOSÉ - MANUEL SÁNCHEZ ALMELA, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, -----

==== COMPARECE ====

DON **SIMON GARCIA PETIT**, mayor de edad, abogado, casado, vecino de VILA-REAL (Castellón), Calle

12540; con D.N.I./N.I.F. [REDACTED]. -----

Constan las circunstancias personales de sus manifestaciones. -----

==== INTERVIENE ====

En nombre y representación de **VIVIM S.L. Unipersonal**, con domicilio en BARCELONA (Barcelona), calle [REDACTED], y C.I.F. [REDACTED]. -----

Sociedad constituida por tiempo indefinido y con la

denominación SON I FONT INVERSIONES, S.L. mediante escritura autorizada el 9 de mayo de 2014 por el notario de Barcelona don Enrique Peña Félix (número 2589 de protocolo). Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona tomo 44347, folio 6, sección 8, hoja B 453430, inscripción 1ª. -----

Declarada unipersonal mediante escritura autorizada por mí el día 15 de febrero de 2017, número 304 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil (inscripción 4ª).--

Tiene por objeto social: la promoción, construcción, compraventa y alquileres de edificaciones, exceptuado el arrendamiento financiero.-----

A los efectos procedentes se hace constar que el epígrafe correspondiente a la CLASIFICACIÓN NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (C.N.A.E.) 2009 de la principal actividad de la empresa es el siguiente: 4110.-----

Actúa en su calidad de **Administrador Único**, cargo para el que consta designado por acuerdo de la Junta General de la sociedad de 3 de enero de 2017, elevado a público mediante escritura autorizada el 3 de enero de 2017 por el notario de Barcelona don Enrique Beltrán Ruiz, número seis de Protocolo, cuya copia autorizada me exhibe, inscrita en el Registro Mercantil (inscripción 3ª). -----

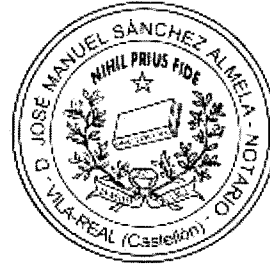
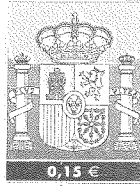
Facultado para este acto por razón de su cargo. -----

FH1571465

02/2020



0000000000



Asevera el compareciente: a) que los datos relativos a la sociedad representada, antes reseñados, no han variado; b) la suficiencia y subsistencia de su representación. -----

Yo, el notario, considero acreditadas y juzgo suficientes las facultades representativas del compareciente para formalizar la presente escritura al principio calificada. -----

Ley 10/2010 de 28 de abril.- A los efectos de la citada Ley hago constar que: a) he realizado la consulta a la Base de Datos de Titularidad Real por los medios técnicos habilitados al efecto, en la forma ordenada por la superioridad; b) la representación de la sociedad manifiesta que los datos resultantes de la mencionada consulta son correctos. -----

Identificación: Identifico al compareciente y me acredita su N.I.F. mediante la exhibición de su documento nacional de identidad. -----

Juicio de capacidad: Lo juzgo con la capacidad legal necesaria para esta escritura al principio calificada, y, -----

==== **EXPONE** ====

I.- Las sociedades CAT 2002 PROMOCIONES

INMOBILIARIAS, S.L. y VIVIM, S.L. son propietarias de la totalidad de la superficie de los terrenos que generan aprovechamiento urbanístico que integran el ámbito de la Unidad de Actuación 2 del Plan Especial de Reforma Interior "EL BORI" (en adelante, "PERI El Bori"), publicado, a efectos de firmeza y ejecución urbanística, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7066, de 26 de noviembre de 2.015.-----

II.- Que habiendo declarado por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, mediante el propio plan urbanístico en ejecución, la no necesidad de constituir junta de compensación y constando la voluntad mutua y unánime de las partes comparecientes de proceder a la ejecución de las previsiones del PERI El Bori, se han redactado los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, a tramitar ante el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, mediante el procedimiento de reparcelación por acuerdo unánime. -----

III.- Que, a los efectos previstos en el artículo 164.4 del Reglamento de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprobado por el Decret 305/2006, de 18 de julio, -----

==== DISPONE ====

I.- El compareciente DON **SIMON GARCIA PETIT**, en nombre y representación de la sociedad **VIVIM, S.L.**, de

FH1571464

02/2020



acuerdo con lo previsto en el artículo 164.4 del Reglamento de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprobado por el Decret 305/2006, de 18 de julio, CONFIERE PODER ESPECIAL tan amplio y suficiente como sea necesario, pero dentro de su especialidad, a favor de **CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.**, con domicilio en CORNELLÀ DE LLOBREGAT (Barcelona), carrer General Prim, 3, 4º, C.P. 08940, y C.I.F. ██████████, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 31630, folio 190, hoja ██████████, inscripción 1ª, para que, mediante cualquiera de sus apoderados, con facultades suficientes, pueda actuar como representante de la comunidad reparcelatoria encargada de la ejecución de las determinaciones del PERI El Bori a través de los proyectos de reparcelación y urbanización redactados al efecto. Para ello dicho apoderada podrá ejercer las facultades que se indican a continuación con relación con la ejecución de los instrumentos de gestión, cuyo proyecto urbanización se constituye con un presupuesto orientativo que consta incorporado al mismo y que asciende a la suma total de trescientos cuarenta y dos mil setecientos cincuenta

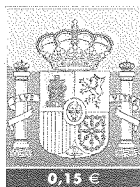
y dos euros con veintiséis céntimos (342.752,26 €). -----

II.- FACULTADES DEL APODERADO.-----

El apoderado ostenta las siguientes facultades:-----

- a) Obtener información y documentación necesaria concerniente a las fincas afectadas de las administraciones públicas para la redacción del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. -----
- b) Obtener certificación registral de dominio y cargas de las fincas afectadas y solicitar al Registro de la Propiedad la práctica de la anotación marginal del expediente de reparcelación en relación a éstas. ---
- c) Llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para la formulación y completa tramitación del Proyecto de Reparcelación, según planos adjuntos, hasta su definitiva aprobación por la administración urbanística actuante y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, estando facultado, si procediere, para introducir aquellas modificaciones no sustanciales que puedan resultar del trámite de información pública o a requerimiento del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat o a instancias del Registro de la Propiedad, para efectuar el pago de las indemnizaciones correspondientes, para instar al deshaucio de las

02/2020



FH1571463



fincas ocupadas al efecto de ejecutar las obras de urbanización.-----

- d) Llevar a término toda actuación referente a la cancelación o gestión de los derechos preexistentes sobre las fincas aportadas al Proyecto de Reparcelación.-----
- e) Llevar a cabo toda actuación necesaria para la completa ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del Proyecto de Urbanización hasta la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, estando facultado para contratar a los profesionales y empresas que tenga por conveniente para elaborar los proyectos necesarios y ejecutar las obras de urbanización e implantar los servicios urbanísticos previstos en aquellos.-----
- f) Efectuar el pago de los gastos derivados de la ejecución urbanística y de las obras de urbanización y exigir el pago de las cuotas urbanísticas que pueda corresponder a los propietarios adjudicatarios de

aprovechamiento urbanístico. -----

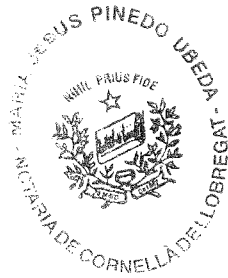
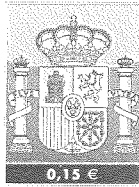
- g) Efectuar y aprobar la liquidación definitiva de los gastos de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación. -----
- h) Intervenir y representar a la comunidad reparcelatoria ante cualquier autoridad y organismo, público y privado, tribunales y particulares, asumiendo todas las facultades previstas en las leyes procesales, pudiendo desistir y transigir de cualquier procedimiento administrativo o judicial y otorgar poderes a favor de abogados y procuradores. -----
- i) Comunicar al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el otorgamiento de este poder especial e instar la inscripción en ese Registro, de acuerdo con lo previsto en el artículo 164.5 del Reglamento de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprobado por el Decret 305/2006, de 18 de julio. --

III.- PLAZO DEL APODERAMIENTO. -----

El presente apoderamiento se confiere por un plazo de 5 años, lapso de tiempo que se considera suficiente para la completa tramitación administrativa del Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad, y para la ejecución de las determinaciones del

FH1571462

02/2020



planeamiento y de las previsiones del Proyecto de Urbanización. Asimismo, en caso que los trabajos antes descritos no se hubieran finalizado en el plazo indicado, el apoderamiento se entenderá tácitamente prorrogado hasta la finalización de todos los procedimientos relacionados con la ejecución del planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en la Condición V siguiente. -----

IV.- REVOCACIÓN DEL APODERAMIENTO.-----

El presente apoderamiento podrá ser revocado individualmente en todo momento en caso de incumplimiento por parte del apoderado de sus obligaciones. La revocación de estos poderes por cualquiera de la poderdante comporta la necesidad de constituir una Junta de Compensación. -----

La transmisión por parte del apoderado o del poderdante de las respectivas fincas incluidas dentro del ámbito implicará, adicionalmente, la substitución de la posición de apoderado o de poderdante de la sociedad en cuestión por el nuevo propietario, o por quien sea designado en caso de ser varios los adquirentes. -----

Esta condición se hará constar de forma expresa en la escritura de compraventa o equivalente que se otorgue a este efecto y se notificará al Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores y a aquellos propietarios adjudicatarios de fincas resultantes. -----

V.- EFICACIA DEL APODERAMIENTO. -----

La eficacia de este poder se condiciona a su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat y a la inscripción de éste poder en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. -----

VI.- COPIAS.- El apoderado queda autorizado para pedir y obtener copias de esta escritura. -----

REQUERIMIENTO.- El compareciente, según interviene, ME REQUIERE a mí, Notario autorizante de esta escritura, para que remita copia autorizada telemática de la presente escritura a mi compañera con residencia en Cornella Doña María Jesús Pinedo Úbeda, con la finalidad de su entrega al apoderado. -----

Acepto el requerimiento. -----

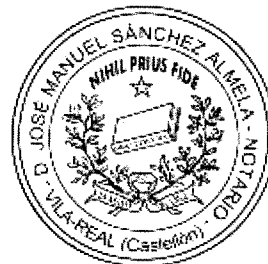
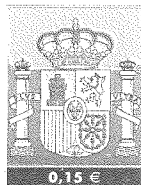
====OTORGAMIENTO====

Así lo dice y otorga. Se hacen las reservas y advertencias legales. -----

De conformidad con lo previsto en la normativa de

FH1571461

02/2020



Protección de Datos, se informa que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el notario autorizante. La finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir las obligaciones legales.-----

La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impedirá su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones prevista en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos

deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. -----

Yo, el notario, hago constar el cumplimiento de las obligaciones a mi cargo derivadas de la Ley 10/2010 y de las Comunicaciones emanadas de la superioridad en el ámbito de la citada Ley.-----

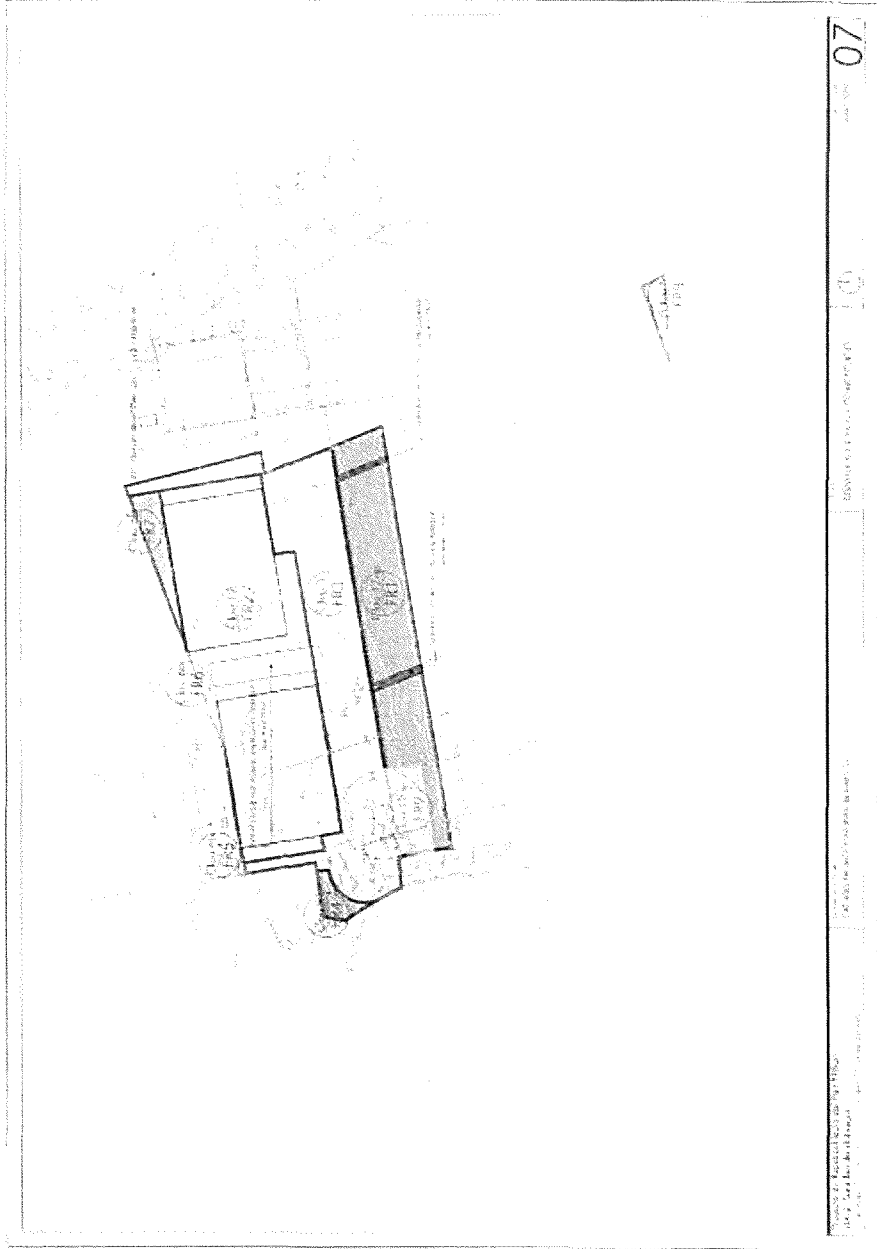
Leo esta escritura al compareciente, por su opción y, advertido de su derecho a hacerlo por sí. Presta su consentimiento y firma conmigo, el Notario. -----

====AUTORIZACIÓN====

De la identidad del otorgante, de que a mi juicio tiene capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante o interviniente, así como de todo lo contenido en este instrumento público extendido en seis folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, el presente y los cinco anteriores correlativos en orden descendente, doy fe.-----

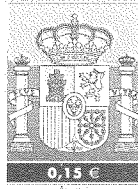
SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.-
SIGNADO: JOSÉ MANUEL SÁNCHEZ ALMELA.-
RUBRICADOS.- ESTÁ EL SELLO DE LA NOTARÍA. -----

Sigue Documentación Unida:



FH1571459

02/2020



ES COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA EXACTA de su matriz, donde queda anotada. Yo, Notario autorizante del documento, la expido conforme al artículo 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre para su remisión al Notario de *, Don DOÑA MARIA JESUS PINEDO UBEDA, con la finalidad de "ENTREGA AL INTERESADO". -----

Esta copia sólo será válida para la finalidad indicada (artículo 17 bis de la Ley 28 de mayo 1862, del Notariado). -----

En Vila-real, a el mismo día de su autorización. DOY FE. -----

ES TRASLADO EXACTO A PAPEL de la copia expedida y firmada electrónicamente por el Notario VILA-REAL (CASTELLONA), PODER ESPECIAL, autorizado por el Notario DON JOSE MANUEL SANCHEZ ALMELA, el seis de noviembre de dos mil veinte, con el número 1.864 de protocolo. -----

Y yo, **MARIA-JESÚS PINEDO ÚBEDA**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya, con residencia en Cornellà de Llobregat, como destinatario de dicha copia electrónica, y conforme al artículo 17 bis párrafos 4º y 5º de la Ley del Notariado, extiendo el traslado en ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie FH números 1571459 y los seis posteriores correlativo. En Cornellà de Llobregat, a diez de noviembre de dos mil veinte. DOY FE.



0254791497

ANNEX II. VALORACIÓ DE CONSTRUCCIONS AFECTADES

Actualització de la valoració de part de dos magatzems situats a la carretera de Sant Climent, 4 de Sant Boi de Llobregat

Es pretén fer una valoració d'una part de la finca situada a la carretera de Sant Climent, 4 de la població de Sant Boi de Llobregat. Es tracta d'una finca composta per una habitatge unifamiliar de planta baixa i planta pis situat mes o menys al centre de la parcel·la. A la part del fons hi trobem una zona de jardí i a la part que dona façana a la carretera de Sant Climent hi trobem un pati pavimentat i dos coberts destinats en part a aparcament i en part a magatzem.



Precisament aquests magatzems són l'objecte de la present valoració.

Com es pot veure en la imatge següent, les edificacions afectades són una part dels dos magatzems que donen façana a la carretera de Sant Climent. Després d'una inspecció ocular es realitza una breu descripció dels mateixos.

El magatzem de l'esquerra (mirant des de la carretera de Sant Climent) està destinat, en part a aparcament i en part a magatzem de mals endreços. La seva construcció, tot i tenir avui no menys de 72 anys, és sòlida, formada per una sola planta, amb una estructura de mur de càrrega d'obra de fàbrica i bigues de fusta que suporten una coberta de teula àrab. La superfície afectada d'aquesta construcció és de 3'733 m²

El magatzem de la dreta (mirant des de la carretera de Sant Climent) està destinat a magatzem de mals endreços. La seva construcció, tot i tenir també uns setanta anys, és sòlida encara que l'estat de conservació és pitjor que l'altre per falta de manteniment. L'estructura està formada per una sola planta, amb un

de mur de càrrega d'obra de fàbrica i bigues de fusta que suporten una coberta de teula àrab. La superfície afectada d'aquesta construcció és de 15'03 m²

La superfície afectada dels dos magatzems suma un total de 18,7627m².



L'octubre de 2019, durant la redacció del projecte de reparcel·lació, es va realitzar la visita per part del tècnic que subscriu, per a comprovar les característiques i estat de les construccions afectades, de la qual en va resultar l'informe de valoració econòmica incorporat al projecte de reparcel·lació de la U.A. 2 del PERI El Bori.

El contingut de la valoració respon a les següents consideracions, criteris i imports de valoració que es transcriuen literalment:

“Per poder realitzar la valoració de les construccions afectades s'ha partit del previst a l'art. 35.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 d'octubre) i a l'art. 18 del Reglamento de valoraciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

S'ha partit d'un preu de reposició a nou segons el BEC (Boletín Económico de la Construcción), assimilant la construcció actual a una nau industrial, per les característiques constructives que té.

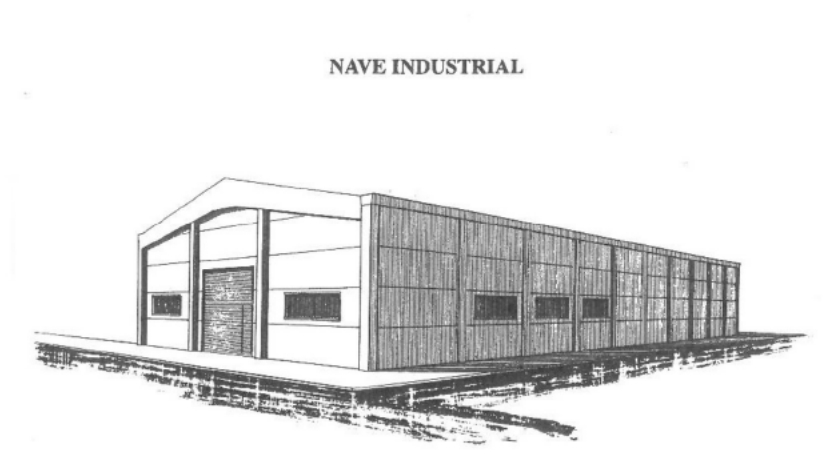
No obstant, es parteix d'una vida útil pròpia d'edificacions residencials a les que està associada la construcció. Si es partís de la vida útil de construccions industrials, atès que aquesta és de 30 anys, s'hauria excedit

amb escreix aquest període i la construcció no seria susceptible d'indemnització.

El valor en € per m² sobre rasant, inclòs el 20% del benefici industrial i les despeses generals és de 496,20€/m².

Justificat de la següent manera:

- Valor total437,18 €/m²
 - Seguretat i salut8,74 €/m²
 - Honoraris tècnics i permisos d'obra50,28 €/m²
- Total €/m² 496,20 €/m²**



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

| | | | |
|--------------------------------------|-------|--|---------------|
| Movimiento de tierras | 5,22 | Fontanería | 4,10 |
| Cimentación | 31,57 | Material sanitario y grifería | 3,16 |
| Estructura, pórticos y correas | 96,12 | Electricidad | 22,79 |
| Saneamiento | 27,17 | Vidriería | 1,35 |
| Albañilería gruesa | 78,15 | Pintura | 2,60 |
| » cubierta | 53,32 | Total | 437,18 |
| » solados | 59,00 | Seguridad y salud, 2 % | 8,74 |
| » acabados interiores | 4,28 | Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,5 % | 50,28 |
| » ayudas a industriales | 5,21 | Total €/m² | 496,20 |
| Yesería y cielorrasos | 26,72 | | |
| Cerrajería | 4,72 | | |
| Carpintería exterior | 9,61 | | |
| » interior | 2,09 | | |

Una vegada tenim el valor de la construcció del magatzem, apliquem la fórmula i annex II prevista a l'art. 18 del Reglamento de Valoraciones, que diu:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

On

V = Valor de la construcció en euros.

VR = Valor de reposició brut, en euros.

VF = Valor de la construcció al final de la seva vida útil en euros.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

Apliquem la taula que figura com a Annex II de l'esmentat Reglament, amb un estat de conservació correcte (fruit de la inspecció ocular realitzada als magatzems) i d'una antiguitat d'uns 70 anys,

Apliquem el valor de 0,6558 corresponent a estat "Regular".

Per tant, per poder calcular el valor de reposició final s'haurà de realitzar la següent operació:

$$496,20 - ((496,20 - 0) \times 0,6558) = 496,20 - 325,40796 = 170,79204 \text{ euros/m}^2$$

$$18,7627 \text{ m}^2 \times 170,79204 \text{ €/m}^2 = \mathbf{3.204,519 \text{ €}}$$

Conclusions:

Un cop analitzades totes les dades i realitzades les inspeccions oculars als diferents magatzems objectes d'aquesta valoració, s'arriba a la conclusió que el valor de reposició final és de:

3.204,52€

El projecte de reparcel.lació de la UA2 del PERI El Bori va ser aprovada inicialment per l'Ajuntament de Sant Boi mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 03/12/2021.

Durant el període d'exposició pública del projecte s'ha formulat una al.legació per part de la Sra. Ramona Martí Paricio relativa al valor i quantia de la indemnització corresponent per l'afectació de les construccions descrites i, al seu torn, s'ha emès en data 1 de juny de 2022 informe municipal per part de l'arquitecta Sònia Rodríguez Soriano.

L'esmentat informe a les al.legacions, si bé no considera procedent estimar les al.legacions i motius que conté l'escrit d'al.legacions formulades, sí que considera que la data de valoració hauria de ser pròxima a l'aprovació inicial del projecte de reparcel.lació. Conseqüentment, proposa utilitzar els valors de la construcció del Butlletí Econòmic de la Construcció pròxims a aquella data.

En el present informe de valoració **s'efectua novament el càlcul del valor de reposició de la part de les construccions afectades prenent com a data de referència a tots els efectes el mes d'agost de 2021, més propera a l'aprovació inicial per part de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat del projecte de reparcel.lació (03/12/2021) i reconeixent un diferent estat de conservació dels dos coberts.**

D'acord amb l'annex II del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (R.D. 1492/2011, de 24 d'octubre), l'estat de conservació es determina d'acord amb els criteris següents:

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.

b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndose las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

Tot i la simplicitat constructiva originària (de materials i acabat de l'obra), que no ha afavorit la bona conservació de la construcció al llarg dels anys, la part afectada del cobert situat a l'extrem més oest (3'7327 m²) de la porció afectada de finca, es pot assimilar més a un estat de conservació **normal, en la mesura que no requereix avui de reparacions importants.**

Al seu torn, tot i la simplicitat constructiva que també presenta la part afectada del cobert (15'03 m²) situat a l'extrem més est de la porció afectada de la finca, aquesta construcció presenta un estat de conservació **regular**, atès que es troba en pitjor estat de conservació i requeriria la realització d'obres de reparació importants (tot i que es considera encara una construcció sòlida o sense problemes d'estabilitat).

El valor en € per m² sobre rasant d'una construcció destinada a magatzem, inclòs el 20% del benefici industrial i les despeses generals és de 503,62€/m², segons el Butlletí Econòmic de la Construcció del tercer trimestre de 2021, tal com s'indica a l'informe municipal abans esmentat.

Una vegada tenim el valor de la construcció del magatzem, apliquem sobre cada porció de magatzem la fórmula i annex II prevista a l'art. 18 del Reglamento de Valoraciones, que diu:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

On

V = Valor de la construcció en euros.

VR = Valor de reposició brut, en euros.

VF = Valor de la construcció al final de la seva vida útil en euros.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

Apliquem la taula que figura com a Annex II de l'esmentat Reglament, amb un estat de conservació dispar (normal i regular, segons el cas), fruit de la inspecció ocular realitzada als magatzems, i d'una antiguitat **no inferior a 72 anys**,

D'acord amb la taula de l'Annex II, reproduïda parcialment tot seguit, apliquem els coeficients de **0,6192** i **0,6763** corresponent a l'antiguitat per a un estat de conservació "Normal" i "Regular", segons cada cas.

ANEXO II

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

| estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso | estado de conservación | normal | regular | deficiente | ruinoso |
|------------------------|--------|---------|------------|---------|------------------------|--------|---------|------------|---------|
| antigüedad | | | | | antigüedad | | | | |
| 0% | 0,0000 | 0,1500 | 0,5000 | 1,0000 | 51% | 0,3851 | 0,4773 | 0,6925 | 1,0000 |
| 1% | 0,0051 | 0,1543 | 0,5025 | 1,0000 | 52% | 0,3952 | 0,4859 | 0,6976 | 1,0000 |
| 2% | 0,0102 | 0,1587 | 0,5051 | 1,0000 | 53% | 0,4055 | 0,4946 | 0,7027 | 1,0000 |
| 3% | 0,0155 | 0,1631 | 0,5077 | 1,0000 | 54% | 0,4158 | 0,5034 | 0,7079 | 1,0000 |
| 4% | 0,0208 | 0,1677 | 0,5104 | 1,0000 | 55% | 0,4263 | 0,5123 | 0,7131 | 1,0000 |
| 5% | 0,0263 | 0,1723 | 0,5131 | 1,0000 | 56% | 0,4368 | 0,5213 | 0,7184 | 1,0000 |
| 6% | 0,0318 | 0,1770 | 0,5159 | 1,0000 | 57% | 0,4475 | 0,5303 | 0,7237 | 1,0000 |
| 7% | 0,0375 | 0,1818 | 0,5187 | 1,0000 | 58% | 0,4582 | 0,5395 | 0,7291 | 1,0000 |
| 8% | 0,0432 | 0,1867 | 0,5216 | 1,0000 | 59% | 0,4691 | 0,5487 | 0,7345 | 1,0000 |
| 9% | 0,0491 | 0,1917 | 0,5245 | 1,0000 | 60% | 0,4800 | 0,5580 | 0,7400 | 1,0000 |
| 10% | 0,0550 | 0,1968 | 0,5275 | 1,0000 | 61% | 0,4911 | 0,5674 | 0,7455 | 1,0000 |
| 11% | 0,0611 | 0,2019 | 0,5305 | 1,0000 | 62% | 0,5022 | 0,5769 | 0,7511 | 1,0000 |
| 12% | 0,0672 | 0,2071 | 0,5336 | 1,0000 | 63% | 0,5135 | 0,5864 | 0,7567 | 1,0000 |
| 13% | 0,0735 | 0,2124 | 0,5367 | 1,0000 | 64% | 0,5248 | 0,5961 | 0,7624 | 1,0000 |
| 14% | 0,0798 | 0,2178 | 0,5399 | 1,0000 | 65% | 0,5363 | 0,6058 | 0,7681 | 1,0000 |
| 15% | 0,0863 | 0,2233 | 0,5431 | 1,0000 | 66% | 0,5478 | 0,6156 | 0,7739 | 1,0000 |
| 16% | 0,0928 | 0,2289 | 0,5464 | 1,0000 | 67% | 0,5595 | 0,6255 | 0,7797 | 1,0000 |
| 17% | 0,0995 | 0,2345 | 0,5497 | 1,0000 | 68% | 0,5712 | 0,6355 | 0,7856 | 1,0000 |
| 18% | 0,1062 | 0,2403 | 0,5531 | 1,0000 | 69% | 0,5831 | 0,6456 | 0,7915 | 1,0000 |
| 19% | 0,1131 | 0,2461 | 0,5565 | 1,0000 | 70% | 0,5950 | 0,6558 | 0,7975 | 1,0000 |
| 20% | 0,1200 | 0,2520 | 0,5600 | 1,0000 | 71% | 0,6071 | 0,6660 | 0,8035 | 1,0000 |
| 21% | 0,1271 | 0,2580 | 0,5635 | 1,0000 | 72% | 0,6192 | 0,6763 | 0,8096 | 1,0000 |
| 22% | 0,1342 | 0,2641 | 0,5671 | 1,0000 | 73% | 0,6315 | 0,6867 | 0,8157 | 1,0000 |
| 23% | 0,1415 | 0,2702 | 0,5707 | 1,0000 | 74% | 0,6438 | 0,6972 | 0,8219 | 1,0000 |

Per tant, per poder calcular el valor de reposició final s'hauran de realitzar les següents operacions:

a) Porció afectada de cobert de 3'74m² (per arrodoniment) situat més a l'oest:
 $503,62 - ((503,62 - 0) \times 0,6192) = 503,62 - 311,841504 = 191,778496$ euros/m²

3'74 m² x 191,778496 €/m² = 717'251575 €,
per arrodoniment, **717'25,-€**

b) Porció afectada de cobert de 15'03m² situat més a l'est:

$$503,62 - ((503,62 - 0) \times 0,6763) = 503,62 - 340,598206 = 163,021794 \text{ euros/m}^2$$

$$15,03 \text{ m}^2 \times 163,021794 \text{ €/m}^2 = 2.450'217564 \text{ €},$$

per arrodoniment, **2.450'22,-€**

En conclusió, el total valoració de les porcions de construccions afectades és:

$$717'25,-€ + 2.450'22,-€ = 3.167'47 \text{ euros}$$

El valor conjunt resultant és lleugerament inferior al que en el moment de la valoració inicial (octubre de 2019) es va reconèixer com a valor econòmic (3.204,519,-€).

Atenent el fet que l'actualització de la valoració (en antiguitat i estats de conservació) no comporta, de fet, un major valor ni una major indemnització, es considera més raonable i procedent mantenir l'import superior ja reconegut anteriorment (3.204,519,-€).

Cristóbal Vicente Piera

Arquitecte

VICENTE PIERA,
CRISTOBAL
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por VICENTE PIERA,
CRISTOBAL (FIRMA)
Fecha: 2023.05.08
12:00:34 +02'00'

Sant Boi de Llobregat, 13 de juny de 2022.

ANNEX III. COST DE REPOSICIÓ D'OBRA I SERVEIS AFECTATS

Informe tècnic de valoració de l'enderroc de la part del cobert existent afectada, restitució de la paret de façana a la carretera de Sant Climent amb la nova aliniació fixada i reposició dels serveis existents afectats.

| | | | | |
|----------|----------|--|-------------------------|-------------------|
| 42152221 | 18,75 m2 | Enderroc de coberta formada per estructura de bigues de fusta, solera ceràmica i teula àrab amb mitjans manuals i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor | 12,91 €/m ² | 242,06 € |
| K2164771 | 31,4 m2 | Enderroc de paret de tancament de maó calat de 15 cm de gruix, a mà i amb martell trencador manual i càrrega manual de runa sobre camió o contenidor | 13,51 €/m ² | 424,21 € |
| K21124A0 | 1,8 m3 | Enderroc de petita edificació d'obra de fàbrica, de fins a 30 m3 de volum aparent, amb mitjans mecànics i càrrega mecànica de runa sobre camió o contenidor (pilars d'entrada) | 17,75 €/m ³ | 31,95 € |
| K2R540J0 | 15,62 m3 | Transport de residus inerts o no especials a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb contenidor de 9 m3 de capacitat | 18 €/m ³ | 281,16 € |
| 435138A1 | 2,4 m3 | Fonament en rasa de formigó armat HA-25/F/20/IIa abocat amb bomba, armat amb 30 kg/m3 d'armadura AP500 S d'acer en barres corrugades inclou excavació de rasa i part proporcional d'encofrat lateral amb taulons de fusta | 171,79 €/m ³ | 412,30 € |
| K612356V | 36,95 m2 | Paret de tancament recolzada de gruix 14 cm, de maó massís d'elaboració manual, HD, de 290x140x50 mm, de dues cares vistes, categoria I, segons la norma UNE-EN 771-1, col·locat amb morter per a ram de paleta industrialitzat M 5 (5 N/mm ²) de designació (G) segons norma UNE-EN 998-2 | 80,93 €/m ² | 2.990,36 € |
| F2213650 | 7,2 m3 | Excavació per a execució de paviment en terreny de trànsit, amb compressor | 9,87 €/m ³ | 71,06 € |
| F9E11304 | 36 m2 | Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x2,5 cm, classe 1a, preu mitjà, col·locat a l'estesa amb sorra-ciment de 200 kg/m3 de ciment pòrtland i beurada de ciment pòrtland | 23,88 €/m ² | 859,68 € |
| | 1 pa | Retirada i trasllat de porta d'accés per mitjans manual fins la ubicació definitiva inclòs part proporcional de subjeccions a la nova ubicació. | 600 € | 600,00 € |
| E89ABBJ0 | 6 m2 | Pintat de portes cegues d'acer, amb esmalt sintètic, amb dues capes d'imprimació antioxidant i dues d'acabat | 18,34 €/m ² | 110,04 € |

| | | | |
|------|--|------------------------|--------------------|
| 1 pa | Treballs auxiliars encontre de coberta inclinada existent amb la paret de nova construcció | 500 € | 500,00 € |
| 1 pa | Treballs auxiliars de reposició dels serveis existents (aigua, llum,...) afectats per l'enderroc de la paret de façana per poder donar servei a l'habitatge que es troba dins la finca | 2000 € | 2.000,00 € |
| | | TOTAL PEM | 8.522,83 € |
| | | Despeses generals 13% | 1.107,97 € |
| | | Benefici industrial 6% | 577,85 € |
| | | TOTAL PEC | 10.208,65 € |

VICENTE
PIERA,
CRISTOBAL
(FIRMA)

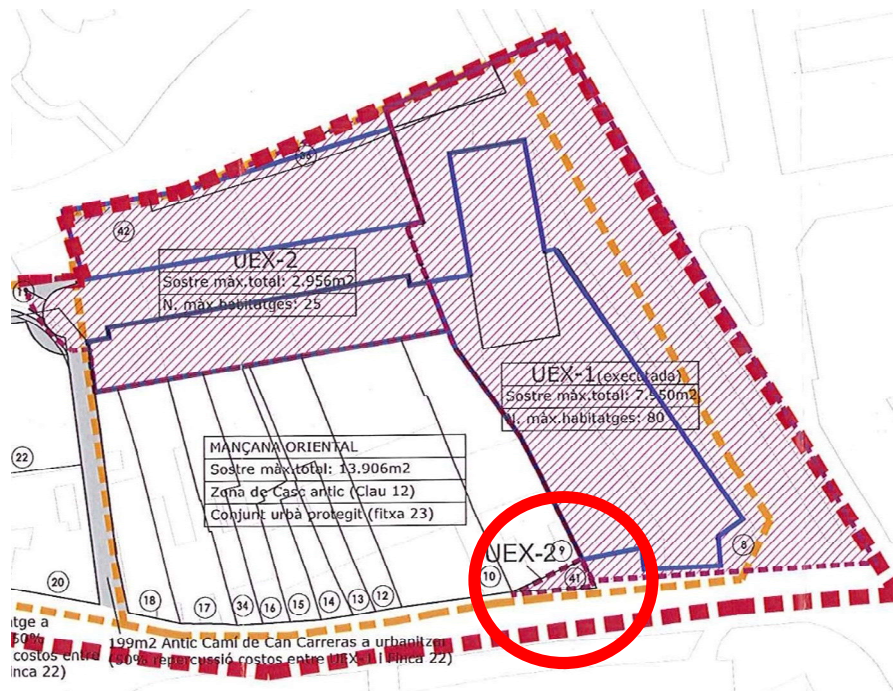
Firmado digitalmente
por VICENTE PIERA,
CRISTOBAL (FIRMA)
Fecha: 2023.05.08
12:02:01 +02'00'

Cristobal Vicente Piera
arquitecte



Descripció detallada de les obres de reposició de les construccions i serveis afectats de la finca de la carretera de Sant Climent, 4, de Sant Boi

El 14 de juny de 2022 es va realitzar nova inspecció ocular a la finca situada a la carretera de Sant Climent, 4 per tal de definir millor amb els representants de la propietària els treballs a realitzar a la zona afectada, d'uns 36m², que forma part de l'àmbit discontinu de la UEX-2 recollit en el Text Refós de la Modificació Puntual del PERI el BORI de Sant Boi de Llobregat.

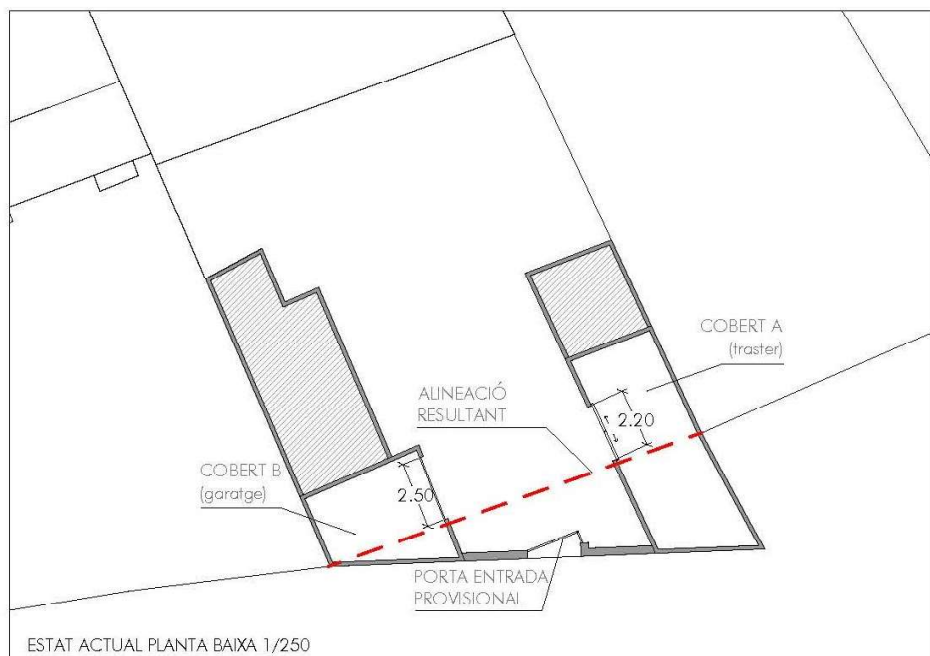
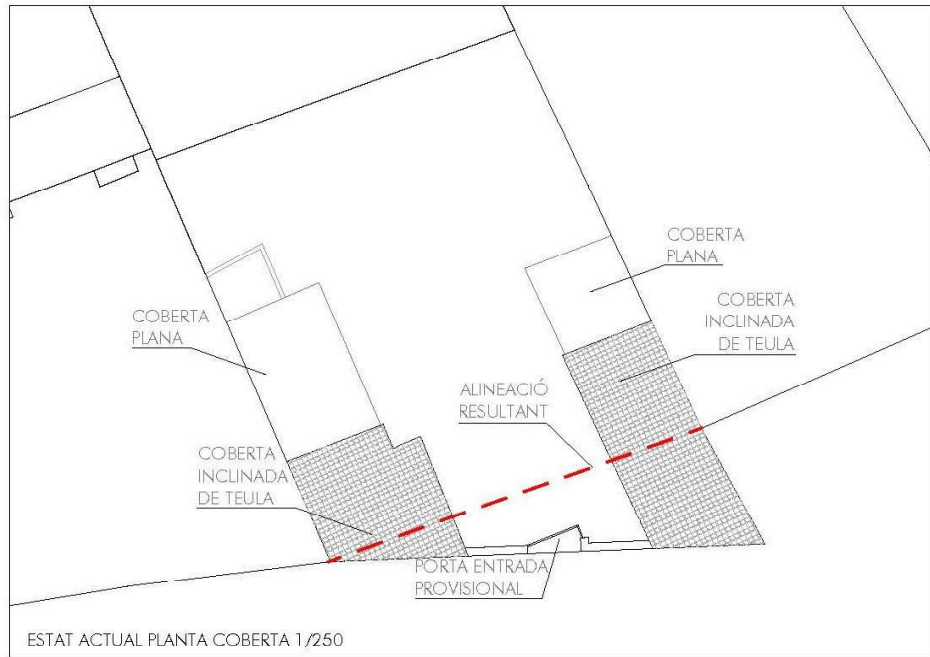


L'objectiu d'aquesta visita, que es va realitzar amb els representants de la propietat de la finca, era poder definir amb el màxim de detall possible les actuacions a realitzar i deixar reflectit, per escrit, el detall i les obres de reposició a realitzar.



façana estat actual

Podem dir que, en aquest document, queden reflectits d'una manera més precisa tots els treballs que s'han de realitzar, a càrrec de la societat promotora de l'execució urbanística, dins la finca per tal de donar compliment a allò fixat al planejament i que l'obra i serveis afectats quedin plenament restituïts sota la nova configuració i límits de la part afectada de la finca.



Com queda reflectit als plànols anteriors, actualment trobem un tanca de maó manual, que fa de tester a dos coberts. Els cobert més proper a l'edifici Clariana s'utilitza com a traster (cobert A) i s'hi accedeix mitjançant una porta corredissa

de dues fulles de fusta. L'altre cobert s'utilitza com a aparcament (cobert B) i s'hi accedeix mitjançant una porta enrotllable metàl·lica. A la part central hi trobem un porta practicable provisional metàl·lica, que es va deixar provisionalment en el seu moment amb previsió d'instal·lar-hi la porta definitiva, coincidint amb la realització de les obres de restitució del tancament.

També es va insistir en la necessitat de causar les menors molèsties possibles durant l'obra, ja que en aquesta finca hi viu una persona dependent que necessita atenció continuada.

Per aquesta raó es va decidir de mutu acord amb el propietari de la finca, fer l'enderroc per fases, per tal de minimitzar les molèsties als propietaris de la finca en relació als talls dels diferents subministraments. Alhora poder fer el trasllat de les diferents escomeses fins a les noves ubicacions dels comptadors (situats al nou tancament), el més ràpid possible i ocasionant les menors molèsties possibles.



vista exterior de la zona a enderrocar

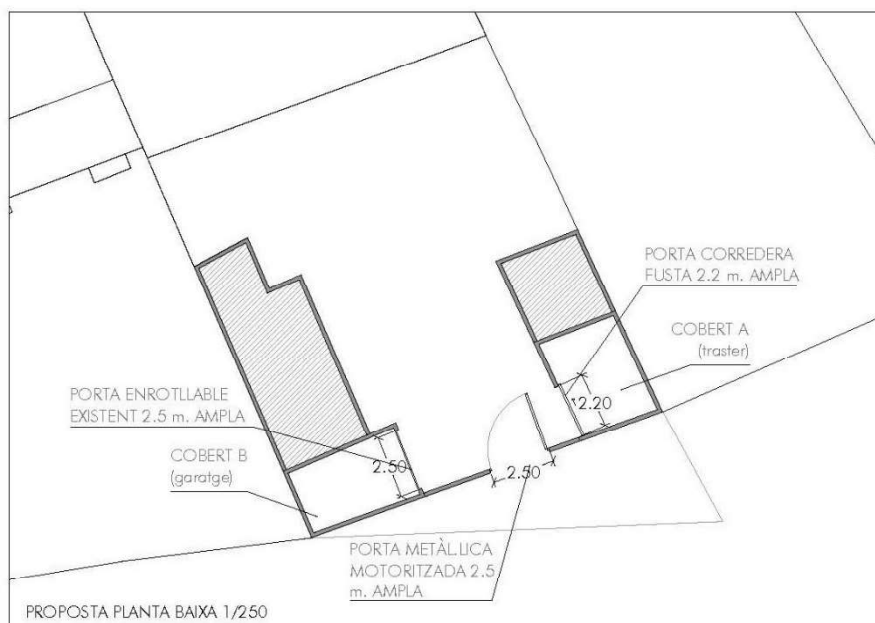
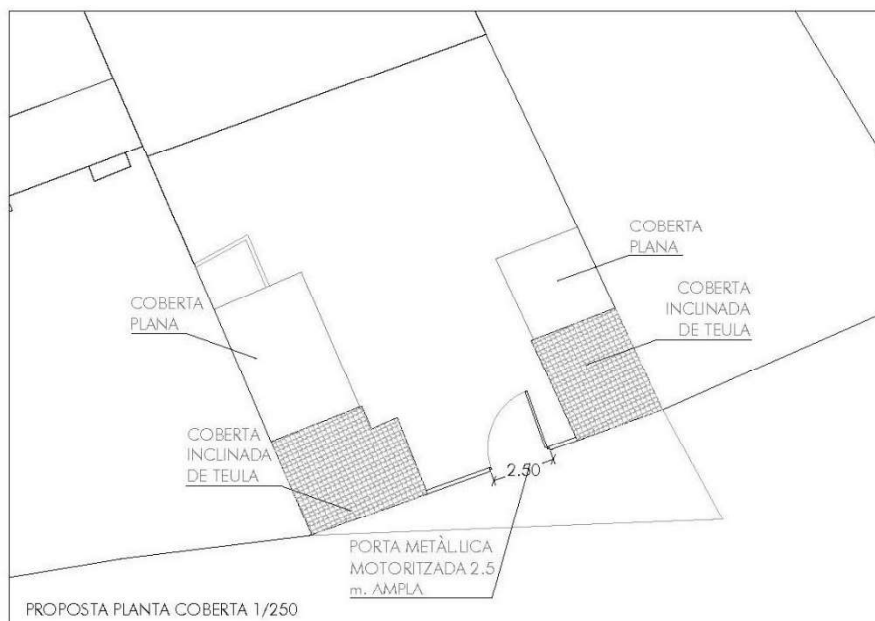
Primerament es realitzaria l'enderroc de la part afectada del cobert més proper a l'edifici Clariana (cobert A) incloent la part de la solera interior afectada per la nova alineació, deixant els trossos de paret on actualment es troben els diferents comptadors per tal de no interrompre el subministrament, i seguidament, es referia la paret tant del cobert com de la tanca fins a la porta d'entrada. D'aquesta manera es podria realitzar el trasllat dels comptadors d'aigua, llum i gas al nou tancament de forma simultània i amb la major rapidesa possible. En aquesta intervenció s'hauria de refer el tros de coberta que fes falta per tal de rematar-la amb el nou mur i també la reestructuració de la porta corredissa d'accés que passaria a ser d'una fulla, sense modificar la mida del forat.

Seguidament, s'enderrocaria la part corresponent de l'altre cobert (cobert B) i es referia la paret del mateix i de la tanca fins a la porta. En aquesta intervenció s'hauria de refer el tros de coberta que fes falta per tal de rematar-la amb el nou mur i també caldria desplaçar la porta existent (enrotllable metàl·lica) uns 15 cm.

Posteriorment es col·locaria la nova porta d'entrada a la finca de 2,5 m d'amplada, d'una sola fulla, abatible i motoritzada.

Finalment es revestiria el nou mur per la part exterior amb un morter acrílic per donar-li impermeabilitat i un acabat digne i es col·locaria el paviment de panot a la zona on estaven els coberts per la part exterior, donant continuïtat al paviment de la vorera de la ctra. de Sant Climent..

Durant tot el procés d'obra es desplaçarien les instal·lacions que siguin necessàries per tal d'adaptar-les a la nova configuració. Sobretot la més afectada seria la instal·lació d'aigua.



A continuació s'esposen els treballs a realitzar d'una manera sintètica i ordenada:

- Retirada de forma manual de les teules afectades per l'enderroc del cobert A, per poder ser reutilitzades.
- Desmuntatge de l'estructura de fusta de la coberta del cobert A.
- Enderroc de les parets d'obra de fàbrica del cobert A, deixant la part del mur on hi trobem els comptadors. Desmuntatge de porta existent de fusta (corredissa de dues fulles), sense modificar el forat (segons inspecció ocular, el forat de la porta existent es podria mantenir sense modificar-lo).
- Enderroc de la solera de morter situada a interior de la zona afectada per la nova alineació.
- Adaptació i col·locació de la porta de fusta que passaria de ser corredissa de dues fulles a corredissa d'una sola fulla.
- Construcció de paret a base de maó perforat (tipus "gero") segons alineació marcada al planejament. Aquest mur s'allargarà fins a poder configurar la paret de tancament tant del cobert com de la part oberta per una de les bandes (deixant un forat per situar la porta d'entrada de 2,5m.).
- Modificació i realització de la part de les instal·lacions d'aigua, gas i llum afectades per l'enderroc.
- Trasllat dels diferents comptadors a la nova paret realitzada. Posterior connexió de les diferents escomeses als nous comptadors.
- Enderroc de les parets d'obra de fàbrica del cobert B. Desmuntatge de porta existent metàl·lica (enrotllable d'una fulla). En aquest cas s'haurà de desplaçar el forat uns 15cm, per tal de poder mantenir la porta existent.
- Desplaçament i col·locació de la porta existent per tal que es pugui aprofitar la porta en l'espai que queda després de la nova configuració.
- Construcció de paret a base de maó perforat (tipus "gero") segons alineació marcada al planejament. Aquest mur s'allargarà fins a poder configurar la paret de tancament tant del cobert com de la part oberta per l'altra banda (deixant un forat per situar la porta d'entrada de 2,5m.).

- Subministrament i col·locació d'una nova porta d'entrada a la finca. Aquesta serà corredissa metàl·lica d'una fulla de 2,50m d'amplada i dotada amb un mecanisme d'obertura automàtica
- Realització d'un acabat exterior del mur a base de morter acrílic a llarg de tota la part exterior del mur i la part interior visible.
- Col·locació de paviment a base de peces de panot a la zona exterior afectada per la reforma, donant continuïtat a la vorera existent a la Crta. de Sant Climent.
- Treballs de repàs final de l'espai afectat.



porta provisional existent (exterior)



porta provisional existent (interior)



cobert A existent, destinat a traster (exterior)



cobert B existent, destinat a garatge (interior)

Sant Boi de Llobregat, 27 de juny de 2022.

**VICENTE
PIERA,
CRISTOBAL
(FIRMA)** Firmado digitalmente
por VICENTE PIERA,
CRISTOBAL
(FIRMA)
Fecha: 2023.05.08
11:54:25 +02'00'

Cristóbal Vicente Piera

Arquitecte Col.legiat [REDACTED] /2 COAC

ANNEX IV. CERTIFICACIÓ REGISTRAL DE DOMINI I CÀRREGUES DE FINQUES



Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR María de la Consolación Viéitez de Prado

Registrador de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE **IBERHOGAR GRUP IBER SL**

Registradores de España

con DNI/CIF: _____

Interés legítimo alegado: La finca está incluida en el ámbito de actuación del Plan Especial de Reforma Interior El Bori formando parte de la UEX-2. CAT 2002 es promotora del desarrollo urbanístico del sector, a desarrollar mediante reparcelación de propietario único art. 164



Identificador de la solicitud: _____

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación
Su referencia: **Rosellon130SCLiment4**



MARIA VIEITEZ DE PRADO, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PROVINCIA DE BARCELONA Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA,-----

CERTIFICO: Que a la vista de una solicitud telemática suscrita por "Iberhogar Grup Iber SL" en representación de "Cat 2002", por la que, solicita sea expedida certificación de dominio y cargas de la finca que se dirá. He examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta, lo que a continuación, se expone:-----

FINCA DE QUE SE TRATA: la **45.264** (IDUFIR número 08102000606991) al folio 121 del tomo 1.620, libro 1.000 de Sant Boi de Llobregat.-----

DESCRIPCIÓN: URBANA. PORCIÓN DE TERRENO sito en Sant Boi de Llobregat, Paraje denominado EL BORI, calle Roselló, número 130, de superficie dos mil ochocientos siete metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, el cual conforma la total unidad de actuación del Plan Especial de Reforma Interior denominado EL BORI. LINDA: por su frente, con restos de fincas recayentes a la Carretera de Sant Climent de Llobregat, identificadas con los números 4, 6, 8, 10, 18, 20 y 22; por la derecha entrando, con edificio Lauro Clariana; por el fondo, con Parque Municipal Can Carreras; y por la izquierda, en parte con Camino de Can Carreras, y en parte con finca número 22, propiedad de don José-María Ollé Priu. Referencia catastral: 8279742DF1787G0001PD.-----

TITULAR: está inscrita a favor de la entidad la entidad "**CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.**", por título de compraventa, mediante escritura otorgada ante la Notario de Cornellá de Llobregat, doña María Blanca Rodríguez Coladas, el día veinticuatro de Febrero de dos mil diecisiete, número 166 de protocolo. Así resulta de su inscripción 16ª de fecha tres de Mayo de dos mil diecisiete.-----

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

1) HIPOTECA constituida sobre la finca de que se trata, por la entidad "Sociedad de Gestión de Activos procedente de la Reestructuración Bancaria, S.A" -SAREB-, a favor del **AYUNTAMIENTO DE SANT BOI DE LLOBREGAT, por acto unilateral,** hasta un máximo de **VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS**, en garantía de la obligación de garantizar el importe del doce por ciento del coste de las obras de urbanización del Pla de Reforma Interior "El Bori". **VIGENCIA DE LA HIPOTECA UNILATERAL DE MAXIMO.** De conformidad con el artículo 161 del Reglament de Llei d'Urbanisme aprobado por el Decreto 305/2006 de 18 de Julio y el artículo 569-42 apartados 4 y 5 de la Ley 5/2006 de 10 de Mayo del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña relativo a derechos reales, para poder cancelar esta hipoteca unilateral de máximo es necesario un certificado expedido por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat en el que se acredite la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en el que conste que las parcelas resultantes están afectas al saldo de liquidación, provisional y definitivo, de los gastos de urbanización. De no inscribirse la afección de la finca resultante, la garantía hipotecaria mantendrá su vigencia hasta la recepción de las obras de urbanización.. Así resulta de su inscripción 15ª, de fecha dieciséis de Junio de dos mil quince, motivada por una escritura otorgada en Vilafranca del Penedés, el veintiocho de abril de dos mil quince, ante el Notario

don César Martín Núñez., número 730 de protocolo.-----

ACEPTADA por el "Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat", según resulta de nota extendida al margen de la citada inscripción 15ª, de fecha diecisiete de Julio del dos mil quince, motivada por una Certificación expedida el diecinueve de Junio de dos mil quince, en Sant Boi de Llobregat, por don Ramón López Heredia, Secretario General Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, con el Visto Bueno de doña Lluïsa Moret i Sabidò, Alcaldesa de dicho Consistorio.-----

Según resulta de nota extendida al margen de dicha inscripción 15ª de hipoteca, de fecha trece de Junio de dos mil diecisiete, motivada por una certificación expedida el dieciséis de Mayo de dos mil diecisiete, por don Ramón López Heredia, Secretario General Accidental del "Ajuntament de Sant Boi de Llobregat", en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Gobierno Local en Sesión ordinaria de fecha 10 de Mayo de 2.017, dicho Ajuntament, **ACEPTA la subrogación** por parte de la entidad "Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, S.L." en la situación jurídica de la entidad "Sociedad de Gestión de Activos procedente de la Reestructuración Bancaria, S.A" -SAREB, como deudora de la obligación garantizada con dicha hipoteca.-----

2) Afeción por término de cinco años a contar desde el tres de Mayo de dos mil diecisiete, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autoliquidado, habiéndose satisfecho la cantidad de veinte mil ochocientos ochenta euros, por autoliquidación. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 16ª.-----

3) Afeción por término de cinco años a contar desde el trece de Junio de dos mil diecisiete, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autoliquidado, no habiéndose satisfecho cantidad alguna por autoliquidación. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 16ª.-----

Con motivo de la expedición de la presente certificación se han cancelado cinco notas de afeción caducadas. -----

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

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA CONSOLACIÓN VIEITEZ DE PRADO** registrador/a del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat el día **nueve de noviembre de dos mil veinte**.



(*)

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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 de [redacted] ración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR María de la Consolación Viéitez de Prado

Registrador de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE **IBERHOGAR GRUP IBER SL**

con DNI/CIF: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Interés legítimo alegado: La finca está incluida en el ámbito de actuación del Plan Especial de Reforma Interior El Bori formando parte de la UEX-2. CAT 2002 es promotora del desarrollo urbanístico del sector, a desarrollar mediante reparcelación de propietario único art. 164 [REDACTED]

Identificador de la solicitud: [REDACTED]

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación
Su referencia: **Sant Climent 4**

MARIA VIEITEZ DE PRADO, REGISTRADORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PROVINCIA DE BARCELONA Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA,-----

CERTIFICO: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia suscrita por "Iberogar Grup Iber, S.L." en nombre y representación de "Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, S.L.", para que sea expedida certificación de dominio y cargas de la finca que se dirá; HE EXAMINADO los libros de este Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta, lo que a continuación, se expone:-----

FINCA DE QUE SE TRATA: la 44.407 (CRU número 08102000591211), al folio 70, del tomo 1553, libro 940 de Sant Boi de Llobregat.-----

DESCRIPCIÓN: URBANA, PORCIÓN DE TERRENO destinada a constituir vial público, en el término municipal de Sant Boi de Llobregat, con frente a la carretera de Sant Climent. Tiene una superficie de cuarenta y tres metros cuadrados y figura triangular. Sus linderos actualizados son: al frente, con carretera de Sant Climent; a la derecha entrando, con acera adyacente al edificio conocido como "Lauro Clariana"; por la izquierda, con finca propiedad de don Arcadi Massó; y por el fondo, con finca de que se segrega".Referencia Catastral número 8279741DF1787G0001QD. El estado de coordinación gráfica de la descrita finca con el Catastro es: NO COORDINADA.-----

TITULAR: consta inscrita a favor de la entidad "VIVIM, Sociedad Limitada", por título de compraventa a "S.P.M., S.A.", mediante escritura otorgada en Barcelona, el día veintitrés de Enero de dos mil diecisiete, ante el Notario don Enrique Beltrán Ruiz, número 69 de protocolo. Así resulta de su inscripción 5ª de fecha seis de Abril de dos mil diecisiete.-----

CARGAS:-----

1) Afección por término de cinco años, a contar del seis de Abril de dos mil diecisiete, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto, habiéndose satisfecho la cantidad de seiscientos veintidós euros con cincuenta céntimos, mediante autoliquidación. Así resulta de nota al margen de la inscripción 5ª.-----

Con motivo de la expedición de la presente certificación, se ha practicado la cancelación de una nota de afección fiscal por caducidad.

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

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos

reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTI" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA CONSOLACIÓN VIEITEZ DE PRADO** registrador/a del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat el día **nueve de noviembre de dos mil veinte**.



(*)

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

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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 [redacted] 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 de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Certificación Registral expedida por

REGISTRADOR **MARÍA CONSOLACIÓN VIEITEZ DE PRADO**

Registrador de la Propiedad de **Sant Boi de Llobregat**

correspondiente a la solicitud formulada por

SOLICITANTE **IBERHOGAR GRUP IBER SL**

con DNI/CIF: [REDACTED]

Interés legítimo alegado: La finca está incluida en el ámbito de actuación del Plan Especial de Reforma Interior El Bori formando parte de la UEX-2. CAT 2002 es promotora del desarrollo urbanístico del sector, a desarrollar mediante parcelación de propietario único art. 164

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificador de la solicitud: [REDACTED]

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación

Su referencia: **Sant Climent 2**

[REDACTED]



DOÑA MARÍA VIÉITEZ DE PRADO, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT, PROVINCIA DE BARCELONA Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA,-----

CERTIFICO: Que a la vista de una solicitud telemática suscrita por "Iberhogar Grup Iber, S.L." representación de CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS SL, por la que solicita sea expedida certificación de dominio y cargas, de la finca que se dirá. He examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta, lo que a continuación, se expone:-----

FINCA DE QUE SE TRATA: la **1.955** (CRU 08102000047572), al folio 100, del tomo 978, libro 433 de Sant Boi de Llobregat.-----

DESCRIPCIÓN: URBANA: CASA compuesta de bajos y primer piso, con un pedazo de terreno a ella unido, señalada de número 2, conocida vulgarmente por "Casa Gran", sita en Sant Boi de Llobregat, en el caserío llamado "Cuadra del Bori" o de "Bon Viure", hoy señalada con el número 4 en la carretera de Sant Climent. Tiene una superficie de doscientos noventa y siete metros y setenta y siete decímetros cuadrados. LINDA de por junto: a frente, con finca segregada de ésta, que constituirá vial público y por tanto dicho linderos será con carretera de Sant Climent; por la derecha entrando, con edificio "Lauro Clariana", por la izquierda, con don Arcadi **Massó**; y por el fondo, con finca segregada de ésta. Referencia Catastral número **8279709DF1787G0001TD**. El estado de coordinación gráfica de la descrita finca con el Catastro es: **NO COORDINADA**.-----

TITULAR: Consta inscrita a favor de doña **RAMONA MARTÍ PARICIO**, por título de herencia testada, en virtud de lo dispuesto por su difunto esposo en testamento otorgado en esta Villa el día diez de Julio de dos mil siete ante la Notario doña María José Bevià Gomis, 842 de protocolo. Así resulta de su inscripción 13ª de fecha veintitrés de Noviembre del dos mil dieciocho, motivada por una escritura otorgada en Cornellá de Llobregat, el día cinco de Julio del dos mil dieciocho, ante el Notario don Carlos Manuel Parejo-Merino Parejo, número 1.246 de protocolo.-----

CARGAS: -----

1) Afección por término de cinco años a contar desde el veintitrés de Noviembre de dos mil dieciocho al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto, habiéndose satisfecho en autoliquidación la cantidad de cinco mil quinientos veinticuatro euros con catorce céntimos de euro. Así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 13ª.-----

2) Al margen de la inscripción 13ª consta extendida con fecha veintitrés de Noviembre de dos dieciocho, la nota del siguiente tenor literal: "*Conforme al Art. 19 de la Ley 19/2010, de 7 de Junio, se ha aplicado una reducción en la base liquidable de esta finca del 95%, en concepto de vivienda habitual, por lo que dicha finca queda **afecta caucionalmente** al pago de la cantidad que le ha sido reducida, más los correspondientes intereses de demora, si la parte adquirente no cumple los requisitos de permanencia en su patrimonio, durante los **cinco años** siguientes a la muerte del causante, excepto en caso de muerte dentro de dicho plazo.*"-----

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

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los



siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BCIR FLOTT" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario". (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA CONSOLACIÓN VIEITEZ DE PRADO** registrador/a del Registro de la Propiedad de **Sant Boi de Llobregat** el día **nueve de noviembre de dos mil veinte**.



(*)

Servicio web de verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código 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 de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



(*)

ANNEX V. CERTIFICACIÓ REGISTRAL DE FINCA MATRIU



Entrada: 3344/ 2020
Asiento: 0.0 Diario:0
Hora: 10:09 del día 17/09/2020



Fecha Vencimiento:

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT BOI DE LLOBREGAT

El Sr. ANTONIO GÁLVEZ GIL (major d'edat, titular del DNI [REDACTED]) el qual actua en nom i representació de la societat mercantil **CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.** (domiciliada al carrer General Prim, número 3, 4a planta, de Cornellà de Llobregat, titular del NIF: [REDACTED], inscrita al Registre Mercantil de Barcelona al Tom 31.630, Foli 190, Full número B-194.472, inscripció 1ª) en virtut de la seva condició d'administrador solidari de la societat (en virtut de l'acord adoptat per la Junta de Socis celebrada el dia 5 de maig de 2019, elevat a públic mitjançant l'escriptura autoritzada per la Notària de Cornellà de Llobregat, Sra. María Jesús Pinedo Úbeda, el dia 9 de maig de 2019, amb el número 322 de protocol, que causà la inscripció 19ª en el Registre Mercantil de Barcelona);

EXPOSA

Que CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. és propietària de la finca **regstral número 45.264** -inscrita al volum 2109, llibre 1426, foli 196- la qual conforma (juntament amb la finca regstral 44.407) l'àmbit discontinu de la Unitat d'Actuació-2 del PERI El Bori, de Sant Boi.

Que CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. està redactant el Projecte de Reparcel·lació de l'esmentada Unitat d'Actuació i que, a aquest efecte, resulta convenient accedir a **determinades inscripcions relacionades amb la finca 45.234 de Sant Boi Llobregat** -al foli 184, del tom 1582, llibre 966-; en concret interessa l'expedició de **certificació literal de les inscripcions següents:**

- Inscripció de la **descripció de la finca matriu** de la qual es va segregar la finca 45.234
- Inscripció de la **descripció de la resta de la finca matriu**, després de segregar la finca 45.234
- Inscripció de la **descripció de la finca 45.234** formada per segregació

Inscripció de les posteriors operacions de segregació o d'agrupació que van afectar la configuració o la descripció de la finca 45.234 fins a formar la nova finca actual 45.264.

Per l'exposat,

SOL.LICITA

L'expedició de les certificacions literals interessades.

(per a la comunicació de la seva expedició a la societat interessada i dels honoraris meritats es designen les següents dades de contacte: telèfon: [REDACTED] (ambdós d'IBERHOGAR – Sr. Carlos Jover-, correu electrònic: [REDACTED]).

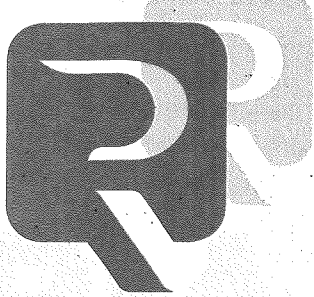
Sant Boi de Llobregat, 16 de setembre de 2020.



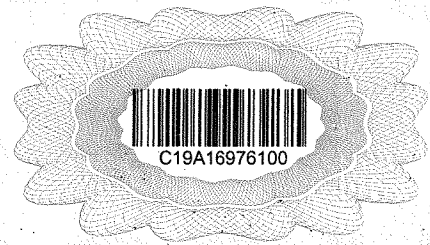
Sr. Antonio Gálvez Gil
Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, S.L.

-----DOÑA MARÍA VIÉITEZ DE PRADO, REGISTRADORA DE LA-----





CERTIFICACIÓN



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

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia suscrita por don Antonio Gálvez Gil, en representación de la sociedad mercantil "Cat 2002 Promociones Inmobiliarias, S.L.", por la que, con motivo de la redacción de un Proyecto de Reparcelación en la que se encuentran, entre otras, las fincas que se dirán, y la sociedad como Promotora del mismo, solicita: 1) Descripción de la finca matriz de la que se segregó la finca 45.234 de esta Villa; 2) Descripción del resto de la finca matriz, después de segregar la finca 45.234 de esta Villa; 3) Descripción de la finca 45.234 de esta Villa, formada por segregación; y 4) Inscripción de las posteriores operaciones de segregación o de agrupación que afectaron a la configuración o de la descripción de la finca 45.234 hasta formar la finca 45.264 de esta Villa; he examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta, lo que a continuación, se expone:-----

1) Descripción de la finca matriz de la que se segregó la finca 45.234 de esta Villa:-----

Es de hacer constar, que según resulta de los Libros del Registro, la finca 45.234 de esta Villa, se segregó de la finca **159** de Sant Boi de Llobregat (CRU número 08102000023477), al folio 84, del tomo 1341, libro 758 de esta Villa, la cual, **antes de haberse segregado** la finca 45.234 de esta Villa, tenía la siguiente descripción: URBANA. CASA de bajos y un piso, con una porción de terreno en la parte de delante destinado a patio y otra en la de detrás, destinada a patio y huerto, todo lo cual forma una sola finca situada en término de Sant Boi de Llobregat, lugar llamado "Cuadra del Bori", con frente al camino o carretera que dirige a Sant Climent, donde está señalada con el número diez, antes doce; mide en junto cuatrocientos treinta y siete metros veinticuatro decímetros cuadrados, del que corresponden al terreno de la parte de delante sesenta y un metros treinta y nueve decímetros cuadrados, o sea, mil seiscientos veinticinco palmos, representados por un ancho de 4,849 metros y fondo de 12,633 metros; al edificio y patio de la parte de detrás, setenta y nueve metros treinta y dos decímetros, o dos mil cien palmos, representados por un ancho de 4,059 metros y un fondo de 16,326 metros; y al huerto, doscientos noventa y seis metros cincuenta y cuatro decímetros, o siete mil ochocientos cincuenta palmos, formados por un fondo de treinta metros quinientos quince milímetros y un ancho de nueve metros setecientos dieciocho milímetros, y linda en junto: por su frente, Mediodía, con dicho camino de Sant Climent de Llobregat; por la derecha entrando, Oriente, con la casa número 10 de dicha carretera propia de don Antonio Forns; por la izquierda, Poniente, parte con la casa número 14 de la misma carretera, con Micaela Dexeus Ventura y parte con Domingo Valls; y por detrás, Norte, con doña Dolores Farrés. Referencia Catastral: 8279712DF1787G0001TD.-----

2) Descripción del resto de la finca matriz, después de segregar la finca 45.234 de esta Villa: Es de hacer constar, que según resulta de los Libros del Registro, la finca 45.234 de esta Villa, se segregó de la finca **159** de Sant Boi de Llobregat (CRU número 08102000023477), al folio 84, del tomo 1341, libro 758 de esta Villa, la cual, **después de haberse segregado** la finca 45.234 de esta Villa, quedó con la siguiente descripción:-----

URBANA. CASA de bajo y un piso, con una porción de terreno en la parte de delante destinado a patio y otra en la de detrás, destinada a patio y huerto, todo lo cual forma una sola finca situada en el término municipal de Sant Boi de Llobregat, lugar llamado la Cuadra del Bori, con frente al camino o carretera que dirige a Sant Climent, donde está

señalado con el número 10. Mide, en junto, trescientos setenta y tres metros treinta y nueve decímetros cuadrados, del que corresponden al terreno de la parte de delante sesenta y un metros treinta y nueve decímetros cuadrados, y el resto al edificio, al patio y al huerto de la parte de detrás Linda: por su frente, mediodía, con dicho camino de Sant Climent de Llobregat; por la derecha entrando, Oriente, con la casa número 10 de dicha carretera, propia de don Antonio Forns; por la izquierda, Poniente, parte con la casa número 14 de la misma carretera, con Micaela Dexeus Ventura y parte con don Domingo Valls; y por detrás, Norte con finca segregada de esta.-----

3) Descripción de la finca **45.234** de esta Villa, formada por segregación: Según resulta de los libros del Registro la finca **45.234** (CRU 08102000598005), al folio 184, del tomo 1582, libro 966 de Sant Boi de Llobregat, tiene la siguiente descripción: URBANA. PORCIÓN DE TERRENO, sito en el término municipal de Sant Boi de Llobregat, Paraje denominado "El Bori", de superficie sesenta y tres metros ochenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: al frente, con finca de que se segrega; a la derecha entrando, con finca de la señora Forns Mompert, hoy de "Urliat, S.L."; por el fondo con finca del señor Valverde, finca número 35 del Plan Especial El Bori; y por la izquierda, con finca número 16, propiedad del señor Josep Molina Forton.-----

y **4) Inscripción** de las posteriores operaciones de segregación o de agrupación que afectaron a la configuración o de la descripción de la finca 45.234 hasta formar la finca 45.264 de esta Villa: Es de hacer constar, que según resulta de los Libros del Registro, la finca 45.234 de esta Villa, no sufrió variación alguna, y la misma con la descripción que se ha expresado en el apartado 3) de la presente certificación fue agrupada junto con otras, pasando a formar la finca 45.264 de esta Villa, al folio 121, del tomo 1620, libro 1000 de Sant Boi de Llobregat.-----

Y, para que así conste, firmo la presente, que se compone de tres páginas, incluida la de este número, extendidas en el presente folio y en los dos anteriores de orden, en Sant Boi de Llobregat, a veintitrés de Septiembre de dos mil veinte.

Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña MARÍA CONSOLACIÓN VIEITEZ DE PRADO con firma electrónica reconocida.



(*)



Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009 Art. 21.c). Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 20810299DE38023B en <https://www.registradores.org/csv>.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

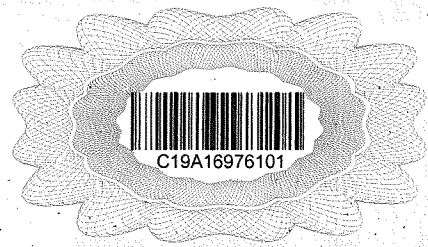
De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la



CERTIFICACIÓN



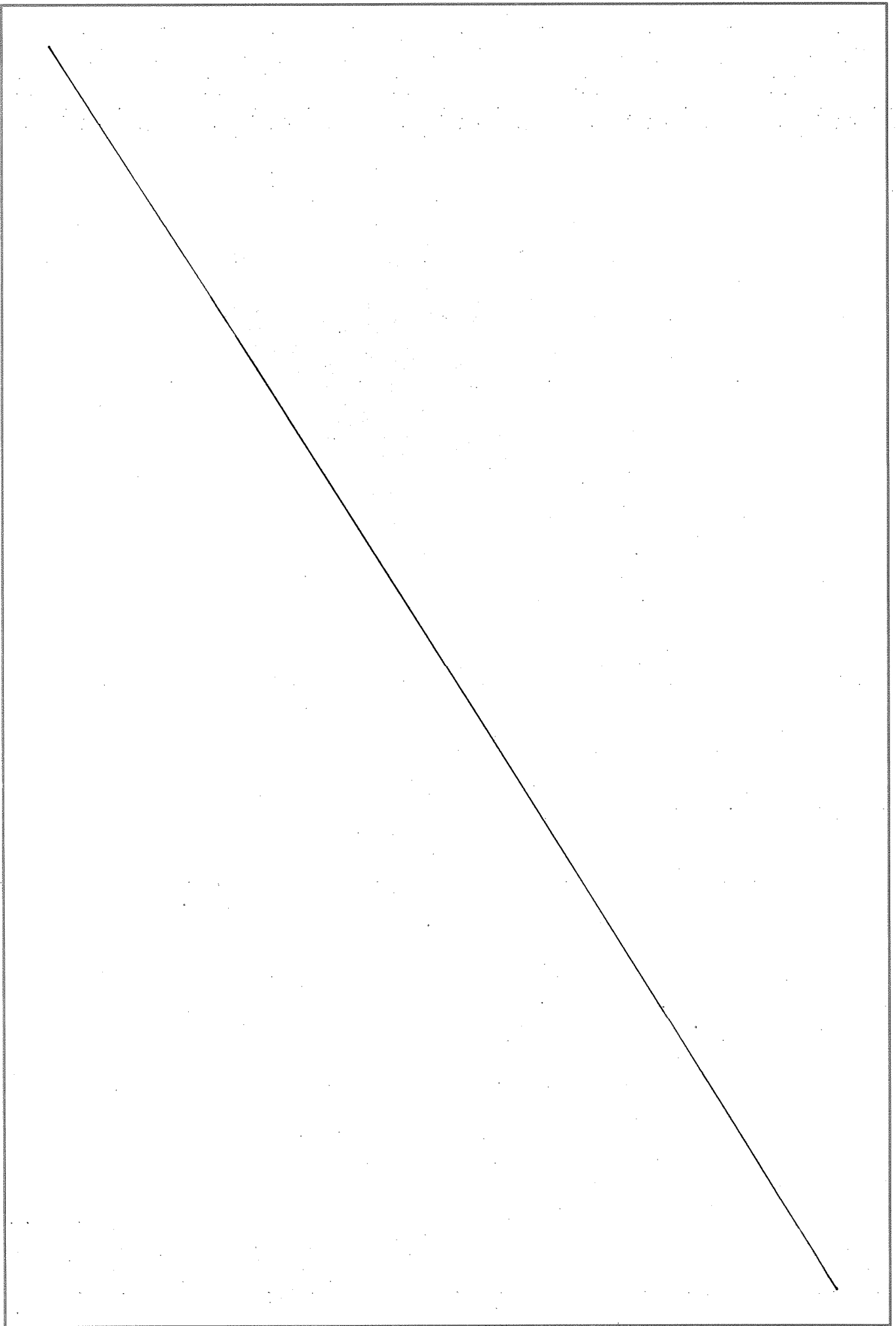
dirección dpo@corpme.es

COLEGIO DE REGISTRADORES

COLEGIO DE REGISTRADORES

COLEGIO DE REGISTRADORES

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*



ANNEX VI. ESCRIPTURES PÚBLIQUES DE CONSTITUCIÓ DE SERVITUDS

HA2429409

08/2022



Rf.- NMB

NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y NUEVE -----

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO
DE VEHÍCULOS SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA OTORGADA
POR "CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L." Y
"VIVIM, S.L.U." A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE SANT BOI
DE LLOBREGAT. -----

En Cornellà de Llobregat, mi residencia, a
quince de febrero de dos mil veintitrés. -----

Ante mí, **MARIA BLANCA RODRIGUEZ COLADAS**, Notario
del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña. -----

COMPARECEN

DOÑA YOLANDA GÁLVEZ TOMICO, mayor de edad,
casada, empresaria, con domicilio profesional en
Cornellà de Llobregat, calle General Prim, número 3,
4ª planta, y provista del D.N.I. número [REDACTED]. -

DOÑA CRISTINA GÁLVEZ GÓMEZ, mayor de edad,
divorciada, empresaria, con domicilio profesional en
Cornellà de Llobregat, calle General Prim, número 3,
4ª planta, y provista del D.N.I. número [REDACTED]. -

INTERVENCIÓN

Intervienen en nombre y representación, a saber:

a).- Como apoderadas mancomunadas da compañía mercantil de nacionalidad española denominada "**CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.**", domiciliada en Cornellà de Llobregat, calle General Prim número 3, 4ª planta; provista de C.I.F. número [REDACTED]. ----

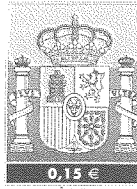
Constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Alberto Marín Sánchez, el día 8 de abril de 1.999, número 1.821 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 31.630, folio 190, hoja número B-194.472, inscripción 1ª. ---

Ampliado su objeto social en escritura autorizada por el Notario de Esplugues de Llobregat, Don Miguel Ángel Rodríguez Barroso, el día 13 de diciembre de 2.006, con el número 3.563 de protocolo, que causó la inscripción 14ª en el Registro Mercantil. -----

La Sociedad tiene por objeto la realización de transacciones inmobiliarias, compra y venta de terrenos, fincas, locales, pisos, apartamentos, plazas de aparcamiento, construcción de inmuebles de todas clases, tanto de renta libre como de Protección

HA2429408

08/2022



Oficial, así como la gestión y prestación de servicios integrales para todo tipo de bienes inmuebles y/o negocios; la adquisición y venta por cualquier título de fincas rústicas y su explotación, y la elaboración y comercialización de productos agropecuarios así como cualquier otra actividad relacionada con directa o indirectamente con las anteriores, así como el arriendo de todo ello, exceptuando el arrendamiento activo financiero. -----

Se hallan facultadas para este acto en virtud de escritura poder mercantil a su favor conferido por Don Antonio Gálvez Gil en su condición de persona física designada por la Administradora Única de la Sociedad, la entidad "EPICO, S.A.", en escritura autorizada por la Notario de Cornellà de Llobregat, Doña María Blanca Rodríguez Coladas, el día **ocho de mayo de dos mil doce**, número 380 de protocolo, copia auténtica del cual tengo a la vista, con facultades suficientes, a mi juicio, para el otorgamiento de la presente escritura de constitución de servidumbre de

paso. -----

Manifiestan las apoderadas que el mencionado poder sigue vigente, y que no han variado las circunstancias de su representada. -----

Titularidad real.- Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la sociedad "**CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.**" que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por la Notario que fue de Cornellà de Llobregat, Doña María Jesús Pinedo Úbeda, el día 23 de septiembre de 2.010, con el número 774 de protocolo, copia auténtica de la cual me exhibe; aseverando el compareciente bajo su responsabilidad no haberse modificado el contenido de la misma. -----

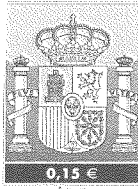
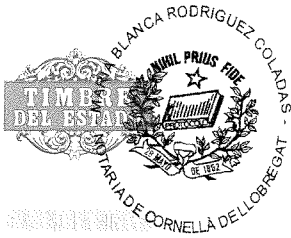
Asimismo hago constar que se ha efectuado la consulta por vía telemática al Archivo de Titularidad Real de Empresas habilitado por el Consejo General del Notariado a través de la plataforma SIGNO. -----

b).- De la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "**VIVIM, S.L.U.**" Domiciliada en Barcelona, calle Miquel Serra 6 (08031. Barcelona). Provista de C.I.F. número **██████████**. -----

Constituida por tiempo indefinido y con la

HA2429407

08/2022



denominación de "SON I FONT INVERSIONES, S.L." mediante escritura autorizada el 9 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona Don Enrique Peña Féliz (número 3578 de protocolo). Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 44347, folio 6, hoja B-453430. -----

Declarada unipersonal mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don José-Manuel Sánchez Almela, el día 15 de febrero de 2017, número 304 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil (inscripción 4ª). -----

Tiene por objeto social la promoción, construcción, compraventa y alquileres de edificaciones, exceptuando el arrendamiento financiero. -----

Al los efectos precedentes se hace constar que el epígrafe correspondiente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de la actividad principal es el siguiente: 4110. -----

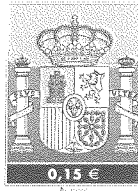
Actúan en virtud de APODERAMIENTO ESPECIAL

URBANÍSTICO otorgado a favor de CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. por VIVIM, S.L. ante el Notario de Vila-real, Don Jose-Manuel Sánchez Almela en fecha **6 de noviembre de 2.020**, número 1.864 de protocolo, en ejercicio de las facultades otorgadas en dicho poder especial cuya vigencia temporal subsiste al día de la fecha y cuyas facultades, en lo que al presente otorgamiento se refiere, consisten en las siguientes:

[...c) Llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para la formulación y completa tramitación del Proyecto de Reparcelación, según planos adjuntos, hasta su definitiva aprobación por la administración actuante y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, estando facultado, si procediese, para introducir aquellas modificaciones no sustanciales que puedan resultar del trámite de información pública o a requerimiento del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat o a instancias del Registro de la Propiedad, ...e) Llevar a cabo toda actuación necesaria para la completa ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del Proyecto de Urbanización hasta la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, estando

HA2429406

08/2022



facultado para contratar a los profesionales y empresas que tenga por conveniente para elaborar los proyectos necesarios y ejecutar las obras de urbanización e implantar los servicios urbanísticos previstos en aquellos. ...h) intervenir y representar a la comunidad reparcelatoria ante cualquier autoridad y organismo, público y privado, tribunales y particulares, asumiendo todas las facultades previstas en las leyes procesales, pudiendo desistir y transigir de cualquier procedimiento administrativo o judicial y otorgar poderes a favor de abogados y procuradores."] -----

Yo, el Notario, advierto que la eficacia de este poder está condicionada a su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat y a la inscripción del mismo en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. -----

Titularidad real.- Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la sociedad

"VIVIM, S.L." que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, haciendo constar que se ha efectuado la consulta por vía telemática al Archivo de Titularidad Real de Empresas habilitado por el Consejo General del Notariado a través de la plataforma SIGNO. -----

CONOCIMIENTO Y JUICIO DE CAPACIDAD

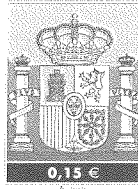
Las identifico por sus reseñados D.N.I. Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria y legitimación para el otorgamiento de la presente escritura, y a tal efecto, -----

E X P O N E N

I.- La sociedad "CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.", en ejecución del planeamiento urbanístico municipal de Sant Boi de Llobregat y en virtud del poder especial urbanístico a su favor otorgado por "VIVIM, S.L.", redactó el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación Urbanística 2 del Plan Especial de Reforma Interior (PERT) denominado El Bori, del término municipal de Sant Boi de Llobregat, que presentó a trámite y aprobación del Ayuntamiento. --

II.- Que los referidos proyectos fueron aprobados inicialmente por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, siendo aprobado el proyecto de

08/2022



urbanización por la Junta de Gobierno Local de 9 de diciembre de 2021 y el proyecto de reparcelación en sesión de la propia Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2021. -----

III.- Que el proyecto de reparcelación aprobado inicialmente y en su actual redacción (de 15 de noviembre de 2022), posterior al período de exposición pública para la formulación de alegaciones, redactada y presentada para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, prevé la formación de una finca resultante número 1 a adjudicar íntegramente, en pleno dominio y a título de compensación y subrogación real en correspondencia con la finca aportada número 2, a favor de VIVIM, SL, finca que se describe y se configura literalmente como sigue: -----

FINCA RESULTANT 1-----

DESCRIPCIÓ:-----

Urbana: Parcel·la denominada Finca Resultant 1 en el Projecte de Reparcel·lació de la Unitat

d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, amb façana al carrer Rosselló, qualificada amb la Clau 12ne, destinada a espai lliure de caràcter privat no edificable (sobre rasant), de figura irregular i d'una superfície de 642'03 m². Afronta: al Nord, amb finca resultant 3, qualificada amb la Clau 5, destinada a vialitat; al Sud, amb les parcel·les edificades amb façana a la carretera de Sant Climent, externes a l'àmbit de la unitat d'actuació; a l'Est, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb parcel·la externa resultant de la unitat executada 1 del mateix PERI El Bori; i a l'Oest, part amb finca resultant 3, qualificada amb la Clau 5, destinada a vialitat, i, en part, mitjançant el límit de l'àmbit, amb el camí de can Carreras, extern a l'àmbit en aquest tram. -----

TÍTOL:-----

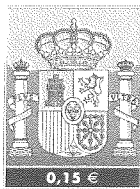
S'adjudica, quant a un 100,00 % de la finca, a favor de VIVIM, S.L.U. per subrogació real, en virtut dels drets que es deriven de la finca aportada número 2 del Projecte de Reparcel·lació. -----

CORRESPONDÈNCIA: Aquesta finca resultant es correspon íntegrament amb la finca aportada 2. -----

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:-----

HA2429404

08/2022



Zona de casc antic de substitució de l'edificació antiga, Clau 12ne, destinada a espai lliure privat, no edificable sobre rasant. -----

CÀRREGUES:-----

Per la seva procedència:-----

Afecta a les càrregues i gravàmens de la finca de correspondència i, en concret, per procedència de la finca aportada número 2, a una afectació de caràcter fiscal. -----

De nova creació:-----

Servitud de pas públic en planta terreny prevista en el propi Pla Especial de Reforma Interior El Bori que es constitueix amb gravamen d'aquesta finca resultant 1 per a permetre el pas peatonal per la finca resultant esmentada en els dos sentits i en direcció nord-sud amb una amplada de 1'60 metres, pel punt on entronca amb la finca restant de la segregació efectuada i fins al carrer Rosselló. -----

Aquesta servitud es formalitza mitjançant l'aprovació definitiva del projecte de

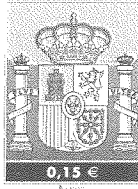
reparcel·lació, essent constituïda pels titulars de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació, les societats CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIARIAS, S.L. i VIVIM, S.L., de conformitat amb l'apoderament urbanístic específic atorgat per aquesta darrera per tal de facilitar el desenvolupament de l'àmbit de reparcel·lació. -----

Servitud de pas públic de vehicles que es constitueix en planta terreny a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat amb gravamen d'aquesta finca resultant 1 per a permetre el gir i circulació de vehicles en direcció est-oest (i en el sentit que les normes de circulació ho permetin). Aquesta servitud queda delimitada a l'àrea situada en l'extrem més nord-oest de la finca gravada, amb una superfície de vuitanta metres i quaranta-sis decímetres quadrats (80'46m²), directament confrontant amb el carrer Rosselló. -----

Aquesta servitud es formalitza mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, de forma simultània a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, essent constituïda pels titulars de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació, les societats CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIARIAS,

HA2429403

08/2022



S.L. i VIVIM, S.L., i posterior acceptació de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en expedient patrimonial. -----

Servitud de pas soterrat de clavegueram que es constitueix en benefici de la finca registral 1.955 i amb gravamen d'aquesta finca resultant 1, que la travessa en direcció nord-sud paral·lelament al límit est de la finca resultant 1 i a una distància de 4,90 metres constant amb aquest límit est i amb una amplada màxima de 1 metre en tot el seu recorregut, permetent el pas de les instal·lacions destinades al servei de clavegueram des del límit de la finca registral 1.955, corresponent a la parcel·la de la carretera de Sant Climent número 4, fins el domini públic del carrer Rosselló. -----

Aquesta servitud es formalitza mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, de forma simultània a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, essent constituïda pel titular del predi dominant, la Sra. Ramona Martí Paricio, així

com pels propietaris de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació, les societats CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L. i VIVIM, S.L -----

De conformitat amb el que prescriu l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, aquesta finca resultant resta afectada, amb caràcter real, al pagament del compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació en la quantitat determinada provisionalment de 0,-€ i al saldo del compte de liquidació definitiu que a l'efecte s'aprovi el seu dia. -----

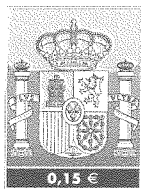
PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ: correspon a aquesta finca un percentatge de participació en les despeses d'urbanització del 0%. -----

VALORACIÓ DE LA FINCA RESULTANT: 30.878'44 €
(valor de sòl urbanitzat) -----

IV.- Que la aprobación definitiva del referido proyecto de reparcelación en los términos que ha sido presentado a aprobación definitiva, una vez dicho acuerdo gane firmeza en vía administrativa de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo, comportará jurídicamente la formación de la finca resultante 1, su adjudicación a título de

HA2429402

08/2022



compensación y su afectación a las cargas de procedencia y nueva creación que figuran en los términos transcritos del proyecto. -----

V.- Que entre las cargas de nueva creación, figura la constitución a favor del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat de una servidumbre de paso a nivel de la rasante del terreno para la circulación de vehículos, a fin de permitir la maniobra de giro de automóviles en la calle Rosselló, gravando un área superficial de la finca resultante 1 de 80'46m², que se grafía en el plano *07-Servituds de nova constitució* del proyecto. -----

Asimismo, el proyecto se refiere a la formalización mediante escritura pública de la constitución de dicha servidumbre y a su posterior aprobación en expediente administrativo de carácter patrimonial por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat. -----

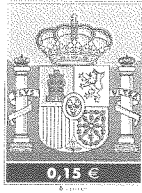
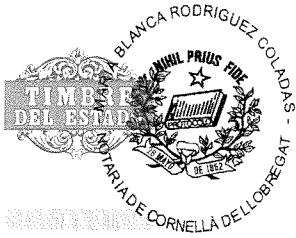
VI.- Que debido al hecho que, de conformidad con la legislación urbanística, hoy, la finca resultante

1 aún no existe en términos jurídicos y que su efectiva formación y efectos jurídico-reales depende de la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación en los términos transcritos de la finca, y tratándose de una servidumbre de funcionalidad futura en los términos previstos en el artículo 566-2 punto 3 del Codi Civil de Catalunya, su disposición y gravamen debe quedar sujeta suspensivamente a la condición de devenir firme el acuerdo municipal de aprobación definitiva y su posterior aceptación municipal. Asimismo, y posteriormente, a los efectos de acceder al Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento aceptará dicha servidumbre y certificará tanto dicha aceptación como la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. -----

VII.- Que CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, SL, en virtud del poder especial urbanístico y en representación de la comunidad reparcelatoria formada por la poderdante VIVIM, SL y la propia compareciente, formaliza mediante el otorgamiento de la presente escritura pública, la constitución sujeta a condición suspensiva de la servidumbre descrita y

HA2429401

08/2022



prevista en el proyecto de reparcelación aprobado inicialmente sobre la finca resultante 1, y en su consecuencia, -----

O T O R G A N

PRIMERO.- La sociedad "CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.", en la condición en que actúa, constituye sobre la finca resultante 1 del Proyecto de Reparcelación del polígono de actuación 2 del PERI El Bori, de Sant Boi de Llobregat, con sujeción a la condición suspensiva consistente en la firmeza administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del referido proyecto que prevea la formación de la finca resultante en los términos transcritos, así como sometiendo este otorgamiento a la futura aceptación en beneficio del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, la siguiente servidumbre de paso de vehículos automóviles: -----

Servidumbre de paso público para vehículos que se constituye a nivel del terreno a favor del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat con gravamen de

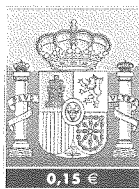
la finca resultante FR-1 del Proyecto de Reparcelación del PERI EL BORI de Sant Boi de Llobregat, para permitir el giro y circulación de vehículos en dirección este-oeste (y en el sentido que las normas de circulación lo permitan). Esta servidumbre queda delimitada en el área situada en el extremo más noroeste de la finca gravada, con una superficie de ochenta metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados (80,46m), directamente confrontante con la calla Rosselló. -----

Esta servidumbre se formaliza mediante el otorgamiento de escritura pública, de forma simultánea a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, y posterior aceptación por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, en expediente patrimonial. -----

La Sociedad otorgante me entrega, para su incorporación a la matriz, un ejemplar del plano **07-Servituds de nova constitució**, que contiene, entre otras, la definición gráfica de la servidumbre de referencia. -----

Esta servidumbre garantiza la dotación de ampliación del radio de giro de la rotonda diseñada y prevista en el plan de accesibilidad de esta finca al

08/2022



vial de nueva creación, consistente en la prolongación de la calle Rosselló, atendido el hecho que el radio de giro previsto en el documento de planeamiento aprobado en su día era sustancialmente inferior (6,00m) a los requerimientos actuales de conformidad con la normativa de seguridad y protección de incendios, que remite al apartado DB SI-5 punto 1.2.5. (Código Técnico de la Construcción), donde se expone: *"En las vías de acceso sin salida de más de 20m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios"*. --

En este sentido, la "suficiencia" debe evaluarse por remisión a otra normativa, en este caso, a la Tabla de interpretación de la Normativa de Seguridad Contra Incendios (TINSCI), documento 12 (DT-12), en su apartado 2.1 f) señala: -----

Los viales de aproximación sin salida se deberán señalar como tales. En los viales de aproximación sin salida de más de 20m de largo, se debe disponer

de un espacio suficiente de maniobra para los vehículos del servicio de extinción de incendios (consultar la Instrucción Técnica Complementaria SP-113). -----

A resultas de la cual, se considera como espacio suficiente de maniobra en los viales con acceso único (que es el caso), en su apartado 1.1., condiciones mínimas que ha de cumplir este espacio suficiente de maniobra (ver esquema 1): -----

- Se ha de poder inscribir una circunferencia de **15 metros** de diámetro (D). -----

- Ha de estar permanentemente libre de vehículos, obstáculos o elementos urbanos (farolas, papeleras, bancos...) que impidan la circulación y maniobra de los vehículos de intervención. -----

Los gastos de conservación y mantenimiento de la servidumbre, si los hubiere, correrán a cargo del beneficiario de la servidumbre -----

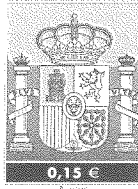
Se valora a efectos fiscales la servidumbre constituida en la cantidad de **CIEN EUROS (€ 100)**. ---

SEGUNDO.- PLAZO.-----

Como quiera que el advenimiento del hecho al que se ha condicionado la efectividad de la servidumbre no puede tener carácter indefinido, por seguridad

HA2429399

08/2022



jurídica y coherencia administrativa, los otorgantes acuerdan estipular un plazo máximo de DOS AÑOS a contar desde el día de hoy, al objeto de obtener la firmeza de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y la aceptación de la misma en expediente patrimonial por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat. -----

De no resultar cumplida dentro de plazo la antedicha condición, la servidumbre aquí constituida, cuya virtualidad y efectos están suspendidos, quedará extinguida de pleno derecho. Estando facultada cualquiera de ambas sociedades otorgantes, de forma indistinta y autónoma, para solicitar su cancelación registral sin requerir el consentimiento tácito o expreso de la otra otorgante. A estos efectos, ambas partes otorgantes y/o las personas físicas o jurídicas que las sustituyeran en un futuro, se confieren desde este momento un poder especial recíproco e irrevocable, de carácter bilateral y sinalagmático, al objeto de la formalización

individualizada de la extinción del derecho de servidumbre aquí constituido. -----

Todos los gastos de cancelación, en su caso, serán a cargo de la parte que la instare. -----

PROTECCIÓN DE DATOS.- Yo, el Notario hago la advertencia a los comparecientes de que sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el

HA2429398

08/2022



presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El Notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta Notaría. ---

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. --

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y

oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en la Carretera d'Esplugues número 20 1º de Cornellà de Llobregat (Barcelona). Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

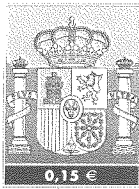
Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de Diciembre de Protección de Datos y Garantía de los Derechos Digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Les hago las reservas y advertencias legales, en particular las fiscales (afección de bienes, auto-liquidación, plazos y sanciones). Les leo por su elección esta escritura, una vez advertidas del derecho que tienen a leerla por sí, que no usan, la otorgan y firman conmigo, el notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la

HA2429397

08/2022



voluntad debidamente informada de las otorgantes, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel timbrado notarial, de la misma serie, números el presente y los anteriores en orden correlativo de numeración. --

ESTÁN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- ASÍ COMO EL SELLO, SIGNO, FIRMA Y RUBRICA DEL NOTARIO AUTORIZANTE. -----

ES COPIA LITERAL DE SU MATRIZ, a la que me remito y donde queda anotada. A instancia **DEL AYUNTAMIENTO DE SANT BOI DE LLOBREGAT**, la expido yo el Notario autorizante, en Cornellà de Llobregat, al quinto día de su otorgamiento, quedando extendida en trece folios de papel timbrado notarial, números el del presente y los doce posteriores correlativos. DOY FE. -----



[Handwritten signature]

| D.A. 3.ª L. 8/89 | |
|-------------------------|---------------------------------|
| CONCEPTOS: BASES: | 100,00 € |
| NÚMEROS: | 2.1, 4.1, 4.2, 5.0, 6.0, 7.0 |
| | NORMA 8ª |
| DERECHOS: 201,95 €EUROS | |

HA2429396

08/2022



Rf. - NMB

NÚMERO CIENTO SESENTA -----

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO
SOTERRADO DE CONDUCCIONES DE SANEAMIENTO SUJETA A
CONDICIÓN SUSPENSIVA OTORGADA POR "CAT 2002
PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.", "VIVIM, S.L.U." Y
DOÑA RAMONA MARTÍ PARICIO. -----

En Cornellà de Llobregat, mi residencia, a
quince de febrero de dos mil veintitrés. -----

Ante mí, MARIA BLANCA RODRIGUEZ COLADAS, Notario
del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña. -----

C O M P A R E C E N

De una parte: DOÑA YOLANDA GÁLVEZ TOMICO, mayor
de edad, casada, empresaria, con domicilio
profesional en Cornellà de Llobregat, [REDACTED]
[REDACTED], y provista del D.N.I.
número [REDACTED]. -----

DOÑA CRISTINA GÁLVEZ GÓMEZ, mayor de edad,
divorciada, empresaria, con domicilio profesional en
Cornellà de Llobregat, [REDACTED]

4ª planta, y provista del D.N.I. número [REDACTED]. -

Y de otra parte: DON JOSEP VICENT ROYO MARTÍ,
mayor de edad, vecino de Sant Boi de Llobregat
(Barcelona), [REDACTED] Y
provisto del D.N.I. número [REDACTED]. -----

I N T E R V E N C I Ó N

Intervienen en nombre y representación, a saber:

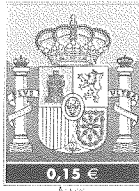
a).1.- Como apoderadas mancomunadas da compañía
mercantil de nacionalidad española denominada "CAT
2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.", domiciliada en
Cornellà de Llobregat, [REDACTED]
[REDACTED]; provista de C.I.F. número [REDACTED]. ----

Constituida por tiempo indefinido mediante
escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don
José Alberto Marín Sánchez, el día 8 de abril de
1.999, número 1.821 de protocolo. Inscrita en el
Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 31.630,
folio 190, hoja número B-194.472, inscripción 1ª. ---

Ampliado su objeto social en escritura
autorizada por el Notario de Esplugues de Llobregat,
Don Miguel Ángel Rodríguez Barroso, el día 13 de
diciembre de 2.006, con el número 3.563 de protocolo,
que causó la inscripción 14ª en el Registro
Mercantil. -----

HA2429395

08/2022



La Sociedad tiene por objeto la realización de transacciones inmobiliarias, compra y venta de terrenos, fincas, locales, pisos, apartamentos, plazas de aparcamiento, construcción de inmuebles de todas clases, tanto de renta libre como de Protección Oficial, así como la gestión y prestación de servicios integrales para todo tipo de bienes inmuebles y/o negocios; la adquisición y venta por cualquier título de fincas rústicas y su explotación, y la elaboración y comercialización de productos agropecuarios así como cualquier otra actividad relacionada con directa o indirectamente con las anteriores, así como el arriendo de todo ello, exceptuando el arrendamiento activo financiero. -----

Se hallan facultadas para este acto en virtud de escritura poder mercantil a su favor conferido por Don Antonio Gálvez Gil en su condición de persona física designada por la Administradora Única de la Sociedad, la entidad "EPICO, S.A.", en escritura autorizada por la Notario de Cornellà de Llobregat,

Doña María Blanca Rodríguez Coladas, el día **ocho de mayo de dos mil doce**, número 380 de protocolo, copia auténtica del cual tengo a la vista, con facultades suficientes, a mi juicio, para el otorgamiento de la presente escritura de constitución de servidumbre de paso. -----

Manifiestan las apoderadas que el mencionado poder sigue vigente, y que no han variado las circunstancias de su representada. -----

Titularidad real.- Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la sociedad "**CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.**" que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por la Notario que fue de Cornellà de Llobregat, Doña María Jesús Pinedo Úbeda, el día 23 de septiembre de 2.010, con el número 774 de protocolo, copia auténtica de la cual me exhibe; aseverando el compareciente bajo su responsabilidad no haberse modificado el contenido de la misma. -----

Asimismo hago constar que se ha efectuado la consulta por vía telemática al Archivo de Titularidad Real de Empresas habilitado por el Consejo General del Notariado a través de la plataforma SIGNO. -----

HA2429394

08/2022



a.2).- De la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "**VIVIM, S.L.U.**" Domiciliada en Barcelona, calle Miquel Serra 6 (08031. Barcelona). Provista de C.I.F. número [REDACTED]. -----

Constituida por tiempo indefinido y con la denominación de "SON I FONT INVERSIONES, S.L." mediante escritura autorizada el 9 de mayo de 2015 por el Notario de Barcelona Don Enrique Peña Féliz (número 3578 de protocolo). Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 44347, folio 6, hoja B-453430. -----

Declarada unipersonal mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don José-Manuel Sánchez Almela, el día 15 de febrero de 2017, número 304 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil (inscripción 4ª). -----

Tiene por objeto social la promoción, construcción, compraventa y alquileres de edificaciones, exceptuando el arrendamiento financiero. -----

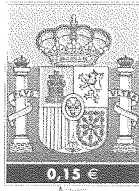
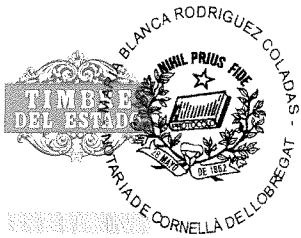
Al los efectos precedentes se hace constar que el epígrafe correspondiente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de la actividad principal es el siguiente: 4110. -----

Actúan en virtud de APODERAMIENTO ESPECIAL URBANÍSTICO otorgado a favor de CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. por VIVIM, S.L. ante el Notario de Vila-real, Don Jose-Manuel Sánchez Almela en fecha **6 de noviembre de 2.020**, número 1.864 de protocolo, en ejercicio de las facultades otorgadas en dicho poder especial cuya vigencia temporal subsiste al día de la fecha y cuyas facultades, en lo que al presente otorgamiento se refiere, consisten en las siguientes:

[...c) Llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para la formulación y completa tramitación del Proyecto de Reparcelación, según planos adjuntos, hasta su definitiva aprobación por la administración actuante y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, estando facultado, si procediese, para introducir aquellas modificaciones no sustanciales que puedan resultar del trámite de información pública o a requerimiento del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat o a instancias del Registro de la Propiedad, ...e) Llevar a

HA2429393

08/2022



cabo toda actuación necesaria para la completa ejecución de las determinaciones del planeamiento y de las previsiones del Proyecto de Urbanización hasta la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, estando facultado para contratar a los profesionales y empresas que tenga por conveniente para elaborar los proyectos necesarios y ejecutar las obras de urbanización e implantar los servicios urbanísticos previstos en aquellos. ...h) intervenir y representar a la comunidad reparcelatoria ante cualquier autoridad y organismo, público y privado, tribunales y particulares, asumiendo todas las facultades previstas en las leyes procesales, pudiendo desistir y transigir de cualquier procedimiento administrativo o judicial y otorgar poderes a favor de abogados y procuradores."] -----

Yo, el Notario, advierto que la eficacia de este poder está condicionada a su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat y

a la inscripción del mismo en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. -----

Titularidad real.- Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real de la sociedad "VIVIM, S.L." que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, haciendo constar que se ha efectuado la consulta por vía telemática al Archivo de Titularidad Real de Empresas habilitado por el Consejo General del Notariado a través de la plataforma SIGNO. -----

b).- Y DON JOSEP VICENT ROYO MARTÍ, como apoderado, en nombre y representación de DOÑA RAMONA MARTÍ PARICIO, mayor de edad, con domicilio en Sant Boi de Llobregat (Barcelona), [REDACTED] y con D.N.I. número [REDACTED]. -

Resultan sus facultades de escritura de apoderamiento general otorgada a su favor por la Sra. Martí Paricio ante la Notaria de Sant Feliu de Llobregat, Doña Sonia Dalmases Mahamud, el **17 de julio de 2.018**, bajo el número 251 de su protocolo, apoderamiento que manifiesta, bajo su responsabilidad, que no le ha sido revocado ni limitado y que continúa plenamente vigente. Copia auténtica del cual tengo a la vista, con facultades

HA2429392

08/2022



suficientes, a mi juicio, para el otorgamiento de la presente escritura de constitución de servidumbre sujeta a condición suspensiva. -----

CONOCIMIENTO Y JUICIO DE CAPACIDAD

Les identifico por sus reseñados DD.NN.II. Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria y legitimación para el otorgamiento de la presente escritura, y a tal efecto, -----

EX P O N E N

IV.- Que **DOÑA RAMONA MARTI PARICIO** es dueña, por el título que se dirá, del pleno dominio de la siguiente finca: -----

URBANA: CASA compuesta de bajos y primer piso, con un pedazo de terreno a ella unido, señalada de número 2, conocida vulgarmente por "Casa Gran", sita en **Sant Boi de Llobregat**, en el caserío llamado "Cuadra del Bori" o de "Bon Viure", **hoy señalada con el número 4 en la Carretera de Sant Climent**. Tiene una superficie de doscientos noventa y siete metros y setenta y siete decímetros cuadrados (297,77 m²).

LINDA por junto: al frente, con finca segregada de esta, que constituirá vial público y por tanto dicho lindero será con Carretera de Sant Climent; por la derecha entrando, con edificio "Lauro Clariana", por la izquierda, con Don Arcadi Massó; y por el fondo, con finca segregada de esta. -----

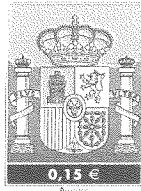
INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de **Sant Boi de Llobregat**, al tomo 1127, libro 569, folio 210, finca **1955**. -----

TÍTULO.- Le pertenece por **herencia** de Don Juan Mas Pi, aceptada en escritura autorizada ante el Notario de Cornellà de Llobregat, Don Carlos Manuel Parejo-Merino Parejo, el día **5 de julio de 2.018**, con el número 1.246 de protocolo. -----

II.- La sociedad "**CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.**", en ejecución del planeamiento urbanístico municipal de Sant Boi de Llobregat y en virtud del poder especial urbanístico a su favor otorgado por "VIVIM, S.L.", redactó el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del Polígono de Actuación Urbanística 2 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) denominado El Bori, del término municipal de Sant Boi de Llobregat, que presentó a trámite y aprobación del Ayuntamiento. ---

HA2429391

08/2022



III.- Que los referidos proyectos fueron aprobados inicialmente por el Ayuntamiento de Sant Boi de Llobregat, siendo aprobado el proyecto de urbanización por la Junta de Gobierno Local de 9 de diciembre de 2021 y el proyecto de reparcelación en sesión de la propia Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2021. -----

IV.- Que el proyecto de reparcelación aprobado inicialmente y en su actual redacción (de 15 de noviembre de 2022), posterior al período de exposición pública para la formulación de alegaciones, redactada y presentada para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, prevé la formación de una finca resultante número 1 a adjudicar íntegramente, en pleno dominio y a título de compensación y subrogación real en correspondencia con la finca aportada número 2, a favor de VIVIM, SL, finca que se describe y se configura literalmente como sigue: -----

FINCA RESULTANT 1-----

DESCRIPCIÓ:-----

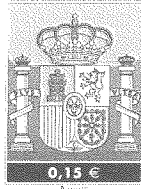
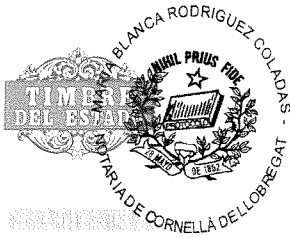
Urbana: Parcel·la denominada Finca Resultant 1 en el Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació 2 del PERI El Bori, del municipi de Sant Boi de Llobregat, amb façana al carrer Rosselló, qualificada amb la Clau 12ne, destinada a espai lliure de caràcter privat no edificable (sobre rasant), de figura irregular i d'una superfície de 642'03 m². Afronta: al Nord, amb finca resultant 3, qualificada amb la Clau 5, destinada a vialitat; al Sud, amb les parcel·les edificades amb façana a la carretera de Sant Climent, externes a l'àmbit de la unitat d'actuació; a l'Est, mitjançant el límit de la unitat d'actuació, amb parcel·la externa resultant de la unitat executada 1 del mateix PERI El Bori; i a l'Oest, part amb finca resultant 3, qualificada amb la Clau 5, destinada a vialitat, i, en part, mitjançant el límit de l'àmbit, amb el camí de can Carreras, extern a l'àmbit en aquest tram. -----

TÍTOL:-----

S'adjudica, quant a un 100,00 % de la finca, a favor de VIVIM, S.L.U. per subrogació real, en virtut dels drets que es deriven de la finca aportada número 2 del Projecte de Reparcel·lació. -----

HA2429390

08/2022



CORRESPONDÈNCIA: Aquesta finca resultant es correspon íntegrament amb la finca aportada 2. -----

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:-----

Zona de casc antic de substitució de l'edificació antiga, Clau 12ne, destinada a espai lliure privat, no edificable sobre rasant. -----

CÀRREGUES:-----

Per la seva procedència:-----

Afecta a les càrregues i gravàmens de la finca de correspondència i, en concret, per procedència de la finca aportada número 2, a una afectació de caràcter fiscal. -----

De nova creació:-----

Servitud de pas públic en planta terreny prevista en el propi Pla Especial de Reforma Interior El Bori que es constitueix amb gravamen d'aquesta finca resultant 1 per a permetre el pas peatonal per la finca resultant esmentada en els dos sentits i en direcció nord-sud amb una amplada de 1'60 metres, pel punt on entronca amb la finca restant de la

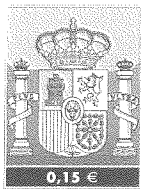
segregació efectuada i fins al carrer Rosselló. -----

Aquesta servitud es formalitza mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, de forma simultània a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, essent constituïda pels titulars de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació, les societats CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIARIAS, S.L. i VIVIM, S.L. de conformitat amb l'apoderament urbanístic específic atorgat per aquesta darrera per tal de facilitar el desenvolupament de l'àmbit de reparcel·lació. -----

Servitud de pas públic de vehicles que es constitueix en planta terreny a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat amb gravamen d'aquesta finca resultant 1 per a permetre el gir i circulació de vehicles en direcció est-oest (i en el sentit que les normes de circulació ho permetin). Aquesta servitud queda delimitada a l'àrea situada en l'extrem més nord-oest de la finca gravada, amb una superfície de vuitanta metres i quaranta-sis decímetres quadrats (80'46m²), directament confrontant amb el carrer Rosselló. -----

Aquesta servitud es formalitza mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, de forma

08/2022



simultània a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, essent constituïda pels titulars de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació, les societats CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. i VIVIM, S.L., i posterior acceptació de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en expedient patrimonial. -----

Servitud de pas soterrat de clavegueram que es constitueix en benefici de la finca registral 1.955 i amb gravamen d'aquesta finca resultant 1, que la travessa en direcció nord-sud paral·lelament al límit est de la finca resultant 1 i a una distància de 4,90 metres constant amb aquest límit est i amb una amplada màxima de 1 metre en tot el seu recorregut, permetent el pas de les instal·lacions destinades al servei de clavegueram des del límit de la finca registral 1.955, corresponent a la parcel·la de la carretera de Sant Climent número 4, fins el domini públic del carrer Rosselló. -----

Aquesta servitud es formalitza mitjançant

l'atorgament d'escriptura pública, de forma simultània a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, essent constituïda pel titular del predi dominant, la Sra. Ramona Martí Paricio, així com pels propietaris de les finques aportades al Projecte de Reparcel·lació, les societats CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L. i VIVIM, S.L. -----

De conformitat amb el que prescriu l'article 154.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, aquesta finca resultant resta afectada, amb caràcter real, al pagament del compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació en la quantitat determinada provisionalment de 0,-€ i al saldo del compte de liquidació definitiu que a l'efecte s'aprovi el seu dia. -----

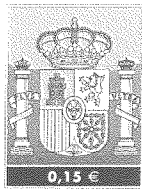
PERCENTATGE DE PARTICIPACIÓ: correspon a aquesta finca un percentatge de participació en les despeses d'urbanització del 0%. -----

VALORACIÓ DE LA FINCA RESULTANT: 30.878'44 €
(valor de sòl urbanitzat) -----

V.- Que la aprobación definitiva del referido proyecto de reparcelación en los términos que ha sido presentado a aprobación definitiva, una vez dicho

HA2429388

08/2022



acuerdo gane firmeza en vía administrativa de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo, comportará jurídicamente la formación de la finca resultante 1, su adjudicación a título de compensación y su afectación a las cargas de procedencia y nueva creación que figuran en los términos transcritos del proyecto. -----

VI.- Que entre las cargas de nueva creación, figura la constitución a favor de la finca registral número 1.955 del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, de una servidumbre de paso soterrado de alcantarillado y desagüe a través de la finca resultante FR-1, a adjudicar a VIVIM, S.L.U. a título de compensación por reparcelación, que la atraviesa en dirección norte-sur paralelamente al límite este de la finca resultante 1 y a una distancia de 4,90 metros constantemente con este límite este y con una anchura máxima de 1 metro en todo su recorrido, permitiendo el paso de las instalaciones destinadas a servicio de alcantarillado desde el límite de la

finca registral 1.955, correspondiente a la parcela de la carretera de Sant Climent de Llobregat, número 4, hasta el dominio público de la calle Rosellón. ---

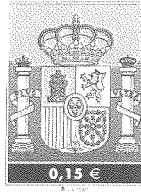
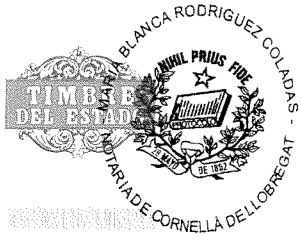
Asimismo, el proyecto se refiere a la formalización mediante escritura pública de la constitución de dicha servidumbre. -----

VII.- Que debido al hecho que, de conformidad con la legislación urbanística, hoy, la finca resultante 1 (FR-1) aún no existe en términos jurídicos y que su efectiva formación y efectos jurídico-reales depende de la firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación en los términos transcritos de la finca, y tratándose de una servidumbre de funcionalidad futura en los términos previstos en el artículo 566-2 punto 3 del Codi Civil de Catalunya, su disposición y gravamen debe quedar sujeta suspensivamente a la condición de devenir firme el acuerdo municipal de aprobación definitiva. Asimismo, y posteriormente, a los efectos de acceder al Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento deberá certificar la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

VIII.- Que CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS,

HA2429387

08/2022



SL, en virtud del poder especial urbanístico y en representación de la comunidad reparcelatoria formada por la poderdante VIVIM, SLU y la propia compareciente, formaliza mediante el otorgamiento de la presente escritura pública, la constitución sujeta a condición suspensiva de la servidumbre descrita y prevista en el proyecto de reparcelación aprobado inicialmente sobre la finca resultante 1, y en su consecuencia, -----

O T O R G A N

PRIMERO.- La sociedad "CAT 2002 PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.", en la condición en que actúa, constituye sobre la finca resultante 1 del Proyecto de Reparcelación del polígono de actuación 2 del PERI El Bori, de Sant Boi de Llobregat, con sujeción a la condición suspensiva consistente en la firmeza administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del referido proyecto que prevea la formación de la finca resultante en los términos transcritos, en beneficio de la finca número 1.955 del Registro de la

Propiedad de Sant Boi de Llobregat (predio dominante), la siguiente servidumbre de paso soterrado de alcantarillado y desagüe: -----

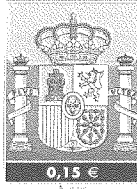
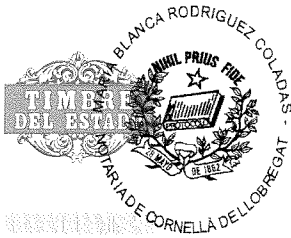
Servidumbre de paso soterrado de alcantarillado y desagüe que se constituye en beneficio de la finca registral 1.955 del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat y con gravamen de la Finca Resultante 1 del Proyecto de Reparcelación del PERI el BORI de este municipio, que la atraviesa en dirección norte-sur paralelamente al límite este de la finca resultante 1 y a una distancia de 4,90 metros constantemente con este límite este y con una anchura máxima de 1 metro en todo su recorrido, permitiendo el paso de las instalaciones destinadas a servicio de alcantarillado desde el límite de la finca registral 1.955, correspondiente a la parcela de la carretera de Sant Climent de Llobregat, número 4, hasta el dominio público de la calle Rosellón. ---

La Sociedad otorgante me entrega, para su incorporación a la matriz, un ejemplar del plano **07-Servituds de nova constitució**, que contiene, entre otras, la definición gráfica de la servidumbre de referencia. -----

Esta servidumbre garantiza el desagüe de aguas

HA2429386

08/2022



fecales de la finca de la carretera de Sant Climent número 4 que, atendida su preexistencia y consolidación en las proximidades del sector de desarrollo urbanístico denominado PERI EL BORI, en que las determinaciones del ámbito reparcelatoria han excluido específicamente a dicha finca por consolidación y antigüedad, no tenía bien resuelta la recogida de este tipo de aguas sucias. Finalidad que era solventada con fosa séptica hasta día de hoy. ---

Se constituye dicha servidumbre a petición expresa del titular del predio dominante, atendida la posibilidad que brinda el desarrollo urbanístico del la UEX-2 de Peri EL BORI, con la dotación de continuidad a la calle Rosselló, cuya apertura principió a través de la ejecución de la UEX-1 de este PERI. Ello ha sido posible desde el momento en que los propietarios del sector de reparcelación, sin tener la obligación urbanística de su realización, al tratarse de finca externa al ámbito, han convenido la dotación de una red separativa de aguas (pluviales y

fecales) que posibilita el tratamiento diferenciado de estas aguas, circunstancia que ha tenido oportuno reflejo en el Proyecto de Urbanización del sector. --

Los gastos de conservación y mantenimiento de la servidumbre, si los hubiere, correrán a cargo del titular del predio dominante. -----

Se valora a efectos fiscales la servidumbre constituida en la cantidad de **CIEN EUROS (€ 100)**. ---

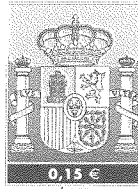
SEGUNDO.- PLAZO.-----

Como quiera que el advenimiento del hecho al que se ha condicionado la efectividad de la servidumbre no puede tener carácter indefinido, por seguridad jurídica y coherencia administrativa, los otorgantes acuerdan estipular un plazo máximo de DOS AÑOS a contar desde el día de hoy, al objeto de obtener la firmeza de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación. -----

De no resultar cumplida dentro de plazo la antedicha condición, la servidumbre aquí constituida, cuya virtualidad y efectos están suspendidos, quedará extinguida de pleno derecho. Estando facultada cualquiera de ambas partes, de forma indistinta y autónoma, para solicitar su cancelación registral sin requerir el consentimiento tácito o expreso de la

HA2429385

08/2022



otra otorgante. A estos efectos, ambas partes otorgantes y/o las personas físicas o jurídicas que las sustituyeran en un futuro en la titularidad de los predios sirviente y dominantes, se confieren desde este momento un poder especial recíproco e irrevocable, de carácter bilateral y sinalagmático, al objeto de la formalización individualizada de la extinción del derecho de servidumbre aquí constituido. -----

Todos los gastos de cancelación, en su caso, serán a cargo de la parte que la instare. -----

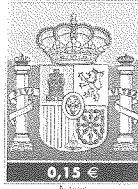
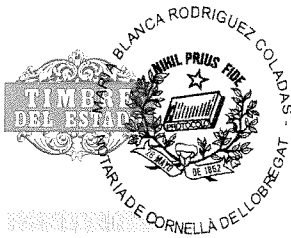
PROTECCIÓN DE DATOS.- Yo, el Notario hago la advertencia a los comparecientes de que sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que

resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial. -----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El Notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos

08/2022



que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta Notaría. ---

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. --

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en la Carretera d'Esplugues número 20 1º de Cornellà de Llobregat (Barcelona). Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de Diciembre de Protección de Datos y Garantía de los Derechos Digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de

datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

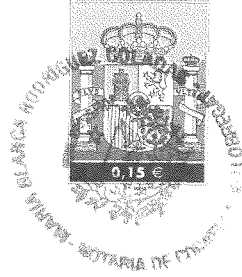
OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Les hago las reservas y advertencias legales, en particular las fiscales (afección de bienes, auto-liquidación, plazos y sanciones). Les leo por su elección esta escritura, una vez advertidas del derecho que tienen a leerla por sí, que no usan, la otorgan y firman conmigo, el notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de las otorgantes, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel timbrado notarial, de la misma serie, números el presente y los anteriores en orden correlativo de numeración.

ESTÁN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- ASÍ
COMO EL SELLO, SIGNO, FIRMA Y RUBRICA DEL NOTARIO
AUTORIZANTE. -----

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----

08/2022



1/02/2023 12:28

Página 1/2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT BOI DE LLOBREGAT
 Carrer de Mossèn Jacint Verdaguer, 58
 Tlf: 93 661 40 54 - Fax: 93 630 29 70

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS (3)

Fecha: 14/02/2023

Solicitud: 359
 Solicitante: MANUEL ÀNGEL BENEDITO ROIG
 Población: CORNELLÀ DE LLOBREGAT
 N/R: 62

FINCA DE SANT BOI LLOBREGAT Nº: 1955
 C.R.U.: 08102000047572

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1127 Libro: 569 Folio: 210 Inscripción: 13

DESCRIPCION

URBANA: CASA compuesta de bajos y primer piso, con un pedazo de terreno a ella unido, señalada de número 2, conocida vulgarmente por "Casa Gran", sita en Sant Boi de Llobregat, en el caserío llamado "Cuadra del Bori" o de "Bon Viure", hoy señalada con el número 4 en la carretera de Sant Climent. Tiene una superficie de doscientos noventa y siete metros y setenta y siete decímetros cuadrados. LINDA por junto: a frente, con finca segregada de ésta, que constituirá vial público y por tanto dicho linderos será con carretera de Sant Climent; por la derecha entrando, con edificio "Lauro Clariana", por la izquierda, con don Arcadi Massó; y por el fondo, con finca segregada de ésta. Referencia Catastral número 8279709DF1787G0001TD.

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Consta inscrita a favor de doña RAMONA MARTÍ PARICIO, por título de herencia testada de don Juan Mas Pi, mediante escritura otorgada en Cornellà de Llobregat, el día cinco de Julio del dos mil dieciocho, ante el Notario don Carlos Manuel Farejo-Merino Parejo, número 1.246 de protocolo. Así resulta de su inscripción 13ª de fecha veintitrés de Noviembre del dos mil dieciocho.

CARGAS: Sin perjuicio de las limitaciones resultantes del régimen de propiedad horizontal constituido sobre el total edificio del que forma parte la finca de que se trata, esta se halla afecta a:

- Afección fiscal al pago del I.S. y D., autoliquidada.
- Afección caucional, de conformidad con el art. 19/2010 de 7 de 4 de junio, se ha aplicado una reducción del 95% en la base liquidable, por lo que dicha finca queda afecta al pago de la cantidad que le ha sido reducida, más los intereses correspondientes de demora, si la parte adquirente no cumple con los requisitos de permanencia en su patrimonio, durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, excepto en caso

de muerte dentro de dicho plazo. Así resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 13ª de fecha 23 de noviembre de 2018.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:


No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 354 a) del Reglamento Hipotecario.

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

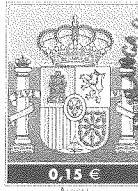
Honorarios: 9,02 + 21% I.V.A.= 10,91 euros

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



HA2429382

08/2022



ES COPIA LITERAL DE SU MATRIZ, a la que me remito y donde queda anotada. A instancia de RAMONA MARTÍ PARICIO, la expido yo el Notario autorizante, en Cornellà de Llobregat, al quinto día de su otorgamiento, quedando extendida en quince folios de papel timbrado notarial, números el del presente y los catorce posteriores correlativos. DOY FE. -----



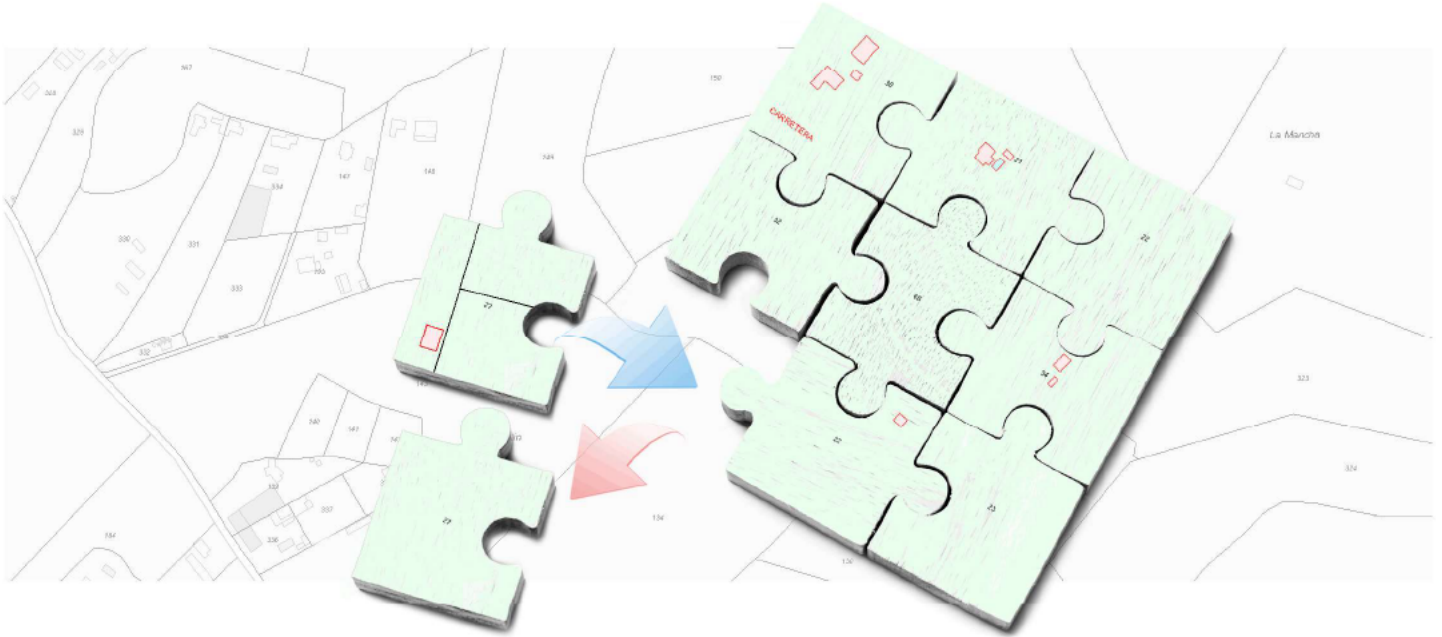
[Handwritten signature]

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| D.A. 3.ª L. 8/89 | |
| CONCEPTOS: | 100,00 € |
| BASES: | |
| NÚMEROS: | 2.1, 4.1, 4.2, 5.0, 6.0, 7.0 |
| | NORMA 8ª |
| DERECHOS: 210,37 €EUROS | |

ANNEX VII. INFORMES DE VALIDACIÓ GRÀFICA CADASTRAL

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ██████████



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.


NEGATIVO





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL



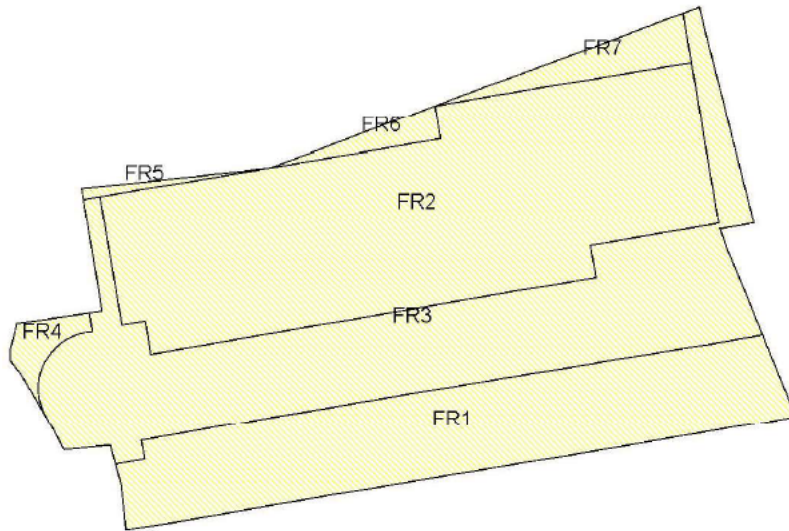
Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(418221 ; 4577789)

(418370 ; 4577789)



(418221 ; 4577655)

(418370 ; 4577655)

ESCALA 1:800



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL



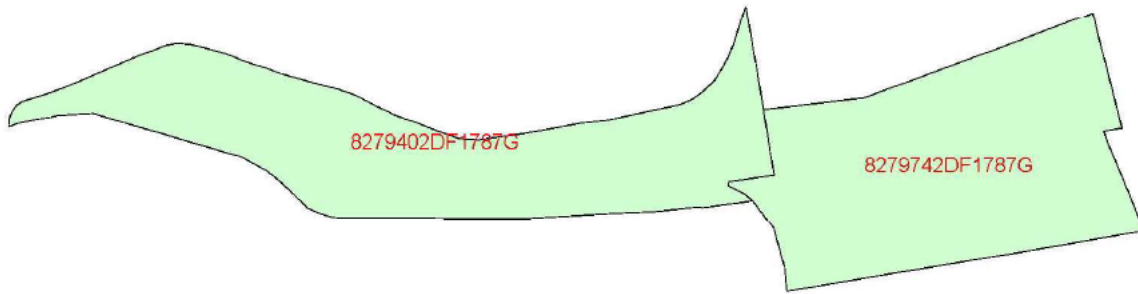
Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(418085 ; 4577848)

(418365 ; 4577848)



8279741DF1787G

(418085 ; 4577597)

(418365 ; 4577597)

ESCALA 1:1500



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

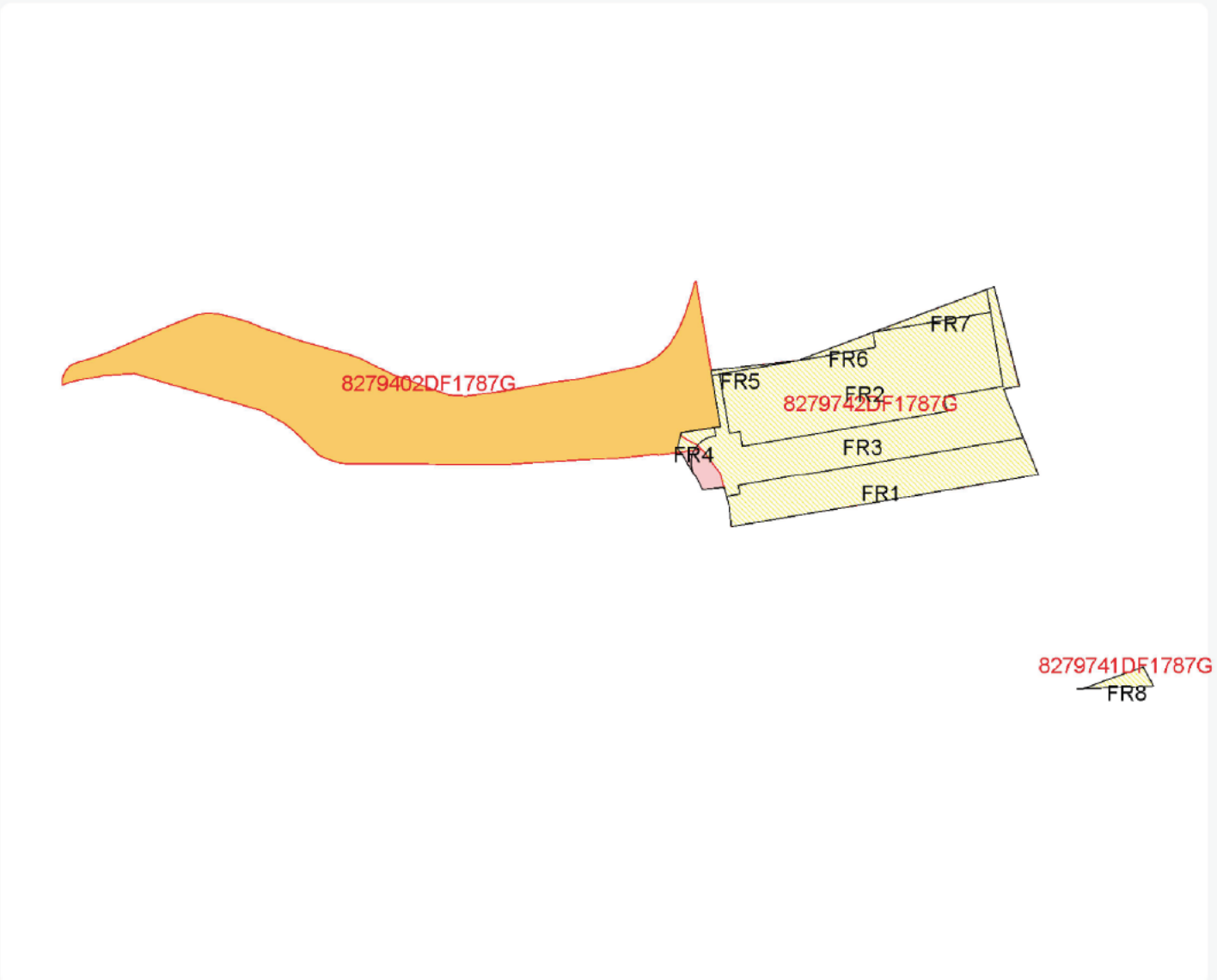
Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: SANT BOI DE LLOBREGAT

(418085 ; 4577848)

(418365 ; 4577848)



(418085 ; 4577597)

(418365 ; 4577597)

ESCALA 1:1500



Leyenda

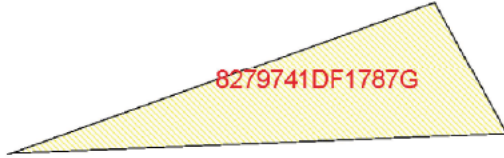
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente





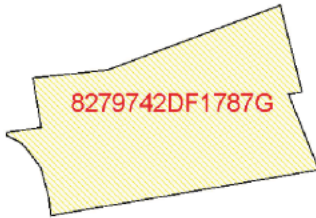
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 8279741DF1787G
Dirección CR SANT CLIMENT DE 4
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

COINCIDE CON FR8



Referencia Catastral: 8279742DF1787G
Dirección CL ROSSELLO DEL 130
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA TOTALMENTE

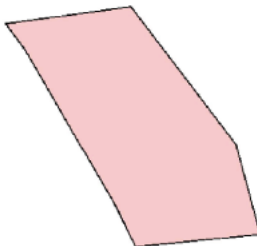


Referencia Catastral: 8279402DF1787G
Dirección CL GINESTA DE LA 82 [C]
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 12 m2

Superficie restante: 2681 m2



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral.
SANT BOI DE LLOBREGAT [BARCELONA]

Superficie afectada: 51 m2

