

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
UA1B CAN MONTALS SUD**

MAIG 2022

ÍNDEX

1.- Memòria justificativa

- 1.1. Antecedents administratius i bases legals. Objecte de la reparcel·lació.
- 1.2. Descripció del planejament que s'executa.
- 1.3. Situació i característiques del polígon d'actuació.
- 1.4. Drets i deures indemnitzables
- 1.5. Dret de real·lotjament
- 1.6. Pressupost provisional de les despeses i finançament de la urbanització.

2.- Finques aportades

- 2.1 Relació nominal de propietaris i d'interessats.
- 2.2 Descripció, situació i informació de les finques aportades
- 2.3 Compliment del que disposa l'art. 7.3 del Reial Decret real de 4 de juliol de 1997.
- 2.4 Tractament de les càrregues i dels gravàmens. Cancel·lació i trasllat.

3.- Finques resultants

- 3.1 Criteris de valoració i d'adjudicació de les finques resultants.
- 3.2 Parcel·les resultants
- 3.3 Exempcions fiscals

4.- Quadres i compte de liquidació provisional

5.- Plànols

- 0 Índex
- 1 situació E: 1/2.000
2. Àmbit sobre ortofotoplànol E: 1/500
3. Àmbit sobre topogràfic E: 1/500
4. Planejament vigent E: 1/500
5. Finques aportades E: 1/500
6. Finques resultants E: 1/500
7. Sistemes urbanístics de cessió E: 1/500
8. Superposició finques aportades i resultants E: 1/5001.
9. Plànols límits finques aportades (a3 e500)
10. Plànols límits finques adjudicades (a4 e500)

6.- Annexos

- 6.1 Documentació registral
- 6.2 Informe de valoració de les indemnitzacions i de les finques resultants
- 6.3 Documentació acreditativa de l'ocupació de la FA7

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ.

La *Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou*, que fou aprovada per acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13.12.2000 i 12.05.2011, publicada al [DOGC de 14.05.2012](#) (correcció d'errades en el [DOGC de 22.05.2012](#)), va tornar a ser vigent a l'àmbit d'actuació objecte d'aquest Projecte de reparcel·lació com a conseqüència de les Sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de dates 23.09.2010, per la que es deixava sense efectes el *Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana* aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 19.09.2001, i 07.004.2015, per la qual s'anul·lava la *Modificació Puntual del Pla General en l'àmbit determinat pels carrers de Miquel Biada, Montgat, Torrent Umbert i Carretera N-II i la unitat d'actuació UA-1 "Can Montals" del Masnou*.

En aquesta tessitura, les determinacions d'aquest planejament general respecte de la Unitat d'actuació 1 – Can Montals foren modificades puntualment mitjançant la *Modificació del Pla general d'ordenació urbanística en l'àmbit de la UA 1 Can Montals*, el Text refós de la qual fou aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 20.03.2019, publicada al [DOGC de 26.04.2019](#).

La MP del PGOU abasta territorialment els terrenys del sector de la UA-1 - Can Montals, que es divideixen en dos polígons d'actuació: La UA-1a – Can Montals Nord, i la UA-1b – Can Montals Sud, que es regulen, específicament, per l'ordenació establerta als plànols d'ordenació, a la regulació de les zones i sistemes i a les NNUU de la MP del PGOU.

L'objecte d'aquesta reparcel·lació és la UA-1b – Can Montals Sud, amb un sòl de 5.233,49 m².

Als documents indicats, el planejament general aplicable delimita un sector residencial amb un elevat grau de consolidació, el que va conduir en el seu dia a establir els dos polígons o unitats d'actuació: la del nord, que inclou parcel·les consolidades, amb l'objectiu de finalitzar la urbanització de la vialitat; i la del sud, que inclou parcel·les edificades i no edificades, i on es preveu l'edificació de dos blocs plurifamiliars. Per a compensar aquest major aprofitament, s'estableixen unes majors càrregues urbanístiques, consistents en cessió i urbanització dels sistemes de zones verdes i vialitat (carrer Figueres fins al carrer del Torrent Umbert), a banda de la resta de càrregues que li són inherents.

Les determinacions gràfiques de la MP del PGOU són les següents:



Extret de la Memòria de la MP del PGOU

El Projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud es redacta de conformitat amb el que estableixen el Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 03 d'agost (TRLU, en endavant), el seu reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU, en endavant), i el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

El sistema d'actuació que preveu l'article 22 de les NNUU de la MP del PGOU és el de **reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació**, regulat als art. 139 a 141 del TRLU i 180 i ss del RLU. Mitjançant aquest sistema d'actuació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament del Masnou) executa

les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, per tal d'ubicar en parcel·les edificables els aprofitaments derivats del planejament.

Els aspectes formals i substantius d'aquest projecte es regulen pel que estableixen els articles 119, 124 a 128 del TRLU i els art. 130 a 163 i 166 del RLU, i el seu objectiu és l'acompliment de les finalitats establertes al referit art. 130 del RLU:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.
- e) 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.

La condició d'administració actuant a la reparcel·lació correspon a **l'Ajuntament del Masnou**, conforme estableix l'art. 23.1.a) del TRLU.

El present Projecte de reparcel·lació té el contingut exigut als articles 144 a 150 del RLU, concretament:

- a) Memòria justificativa
- b) Relació de finques aportades i relació de propietaris
- c) Finques resultants
- d) Compte de liquidació provisional
- e) Documentació gràfica
- f) Annexos

1.2. DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

La Memòria de la MP del PGOU fixa com al seu objectiu principal el de *poder garantir el desenvolupament de manera efectiva del polígon d'actuació previst a l'àmbit de Can Montals pel Pla general que fins ara no ha estat possible desenvolupar atès el grau de consolidació de l'àmbit i*, a tal efecte i en els termes ja indicats, delimita dos polígons d'actuació, essent la Ua-1b – Can Montals Sud, l'objecte d'aquest projecte de reparcel·lació.

Aquest polígon d'actuació, on el grau de consolidació de l'edificació és més baix, es va substituir la qualificació amb la clau 13c – zona ciutat jardí, subzona semiintensiva unifamiliar (la clau dominant per la zona) per la clau 11c – zona de volumetria definida, tot incrementant-hi l'edificabilitat per a compensar la cessió gratuïta de sòl per a vials i per a formalitzar la reserva de zona verda pública.

La Memòria de la MP del PGOU justifica la modificació expressada a l'apartat 2.6. Planejament proposat, on indica que, pel que fa *als sòls privats es proposa la requalificació dels sòls inicialment previstos de zona 13c a zona 11c i 11h per habitatge plurifamiliar de renda lliure i protegit.*

En quant als sòls públics s'estableix, d'una banda la cessió i urbanització dels sòls previstos pel PGO per zones verdes i vials situats a la banda nord-oest del polígon i, d'altra banda, la cessió i urbanització dels sòls que amb aquesta proposta de modificació es requalifiquen de sistema de zones verdes, clau 4, i sistema viari, clau 1c, corresponent al nou vial que es crea al límit sud del polígon.

Pel que fa a la cessió de sistemes urbanístics, la MP del PGOU confirma el sistema d'espais lliures a la peça de terreny entre el Passatge del Torrent Umbert i el Carrer de Pau Estapé i Maristany, ja previst a l'anterior planejament general, i es crea una peça nova de vialitat d'espais lliures, situada a la franja de terreny més al sud, al límit amb el PMU 02, mitjançant la creació d'un espai verd que ha d'unir també els Carrers Torrent Umbert i de Pau Estapé i Maristany. Segons la Memòria, aquestes cessions *permetran la connectivitat del carrer Figueres amb el carrer Torrent Umbert completant la xarxa viària.*

Els aprofitaments de la UA 1b – Can Montals Sud s'ubiquen a la part sud del PAU, amb front a la zona verda de nova creació, en quatre parcel·les amb habitatge plurifamiliar en les condicions d'ordenació volumètrica previstes.

La Memòria de la MP del PGOU justifica l'ordenació aprovada perquè compleix *amb l'objectiu de minimitzar l'impacte de l'edificació resultant en l'àmbit de l'actuació, amb una configuració de la volumetria, que permeti solucions diverses, però mantenint una coherència amb els objectius que es volen assolir i l'entorn on se situa l'edificació.*

Continua aquest text tot justificant la solució prevista sobre la base de la topografia de l'àmbit i l'ordenació del PMU 02 – L'Estampadora: conclou que *la implantació dels edificis plurifamiliars*

a Can Montals es plantegen, d'una banda, al costat d'un sector de millora urbana on es preveuen alçades similars amb una barreja de tipologies i alçades entre la part consolidada i la de nova implantació i, d'altra banda, que l'impacte amb les edificacions unifamiliars veïnes són reduïdes atesa la seva implantació en unes cotes d'assentament més baixes degut a la topografia existent que compensen el major nombre de plantes.

Les determinacions gràfiques de la ubicació dels aprofitaments és la següent:



Exret del Plànol O.03 – Ordenació detallada de la MP del PGOU

L'increment d'edificabilitat de la MP del PGOU comporta, al seu torn, un increment de les cessions gratuïtes d'aprofitament que la legalitat vigent exigeix -del 10% de l'aprofitament- a les que caldrà afegir la del 15% de l'increment, ex article 43.1.b) del TRLU, aprofitaments que es concreten en el sostre d'habitatge amb protecció oficial.

Així ho preveu la memòria de la MP del PGOU al punt 2.6.3 Reserva d'habitatge protecció oficial, quan estableix que *Aquesta modificació preveu, dins del marc normatiu de preveure com a mínim la destinació del 30% del sostre residencial de nova implantació per habitatge protegit, el 20% es destinat a habitatge de protecció oficial amb règim general i un percentatge*

sensiblement superior al 10% mínim previst per la legislació per habitatge en règim de preu concertat.

En l'apartat següent de quadres, apartat 2.7 de dades de la modificació queda detallada la quantificació concreta del sostre residencial plurifamiliar destinat a les dos modalitats esmentades.

La proposta de planejament s'ha plantejat perquè les reserves per habitatge de protecció de les dos modalitats, protegit i concertat coincideixi en la mesura possible amb les cessions d'aprofitament obligatòries per l'Ajuntament.

*En els mateixos termes, l'avaluació econòmica i financera del pla (punt 8), on diu que *Finalment, per poder garantir la viabilitat del sector i la facilitat de la gestió urbanística, s'ha plantejat que les cessions obligatòries de l'aprofitament urbanístic i el seu increment establertes per la legislació i plantejades pel polígon can Montals Sud, corresponguin a l'habitatge de nova implantació previst de protecció de règim general i de preu concertat.**

Atès que les unitats de valor que es corresponen amb la cessió del sostre protegit són inferiors als drets teòrics que li corresponen a l'Ajuntament, de conformitat amb el que estableix l'art. 46.2.b) del TRLU i amb el que estableix la MP del PGOU, la *petita diferència de saldo* a que fa referència la Memòria a l'Avaluació econòmica i financera (Punt 8, pàgina 43) es compensarà a l'administració actuant amb el seu equivalent econòmic, tal com quedarà plasmat al compte de liquidació provisional. A efectes informatius, aquesta diferència es concreta en 64,37 Unitats de valor, equivalents a 75.151,59 €.-€ (1.167,55€ = 1,00 UV) en favor de l'Ajuntament, que seran objecte d'indemnització per la resta de propietaris, en funció del seu coeficient.

Conforme estableix l'art. 223 del RLU, el defecte d'adjudicació i la cessió de l'aprofitament a l'Ajuntament del Masnou s'ha d'integrar en el Patrimoni municipal del Sòl.

La Memòria de la MP del PGOU quantifica el sòl i el sostre del sector i dels dos polígons en què es divideix. Pel que interessa al Projecte, els sòls i sostres previstos per a la UA 1b – Can Montals Sud és el següent:

Projecte de Reparcel·lació Pau UA1b Can Montals Sud – El Masnou

UA - 1B CAN MONTALS SUD					
Distribució de sostre					
sòl privat		sòl	coef. Ed.	sostre	
illa	F -11c, parcel·la 1	663,30 m ^{2s}	1,09	720,00	m ^{2st}
	F -11c, parcel·la 2	1.125,50 m ^{2s}	1,60	1.800,00	m ^{2st}
carrer Almeria	11hp (fora polígon)			720,00	m ^{2st}
Total sostre UA-1b Can Montals Sud				3.240,00	m^{2st}
sostre residencial planejament vigent zona 13c		2.885,00 m ^{2s}	0,60	1.731,00	m ^{2st}
sostre residencial proposta 13c +11c+11hp				3.240,00	m ^{2st}
Sostre residencial de nova implantació				1.509,00	m^{2st}
distribució del st. nova implantació	habitatge lliure		70,00%	1.056,30	m ^{2st}
	habitatge protegit		20,00%	301,80	m ^{2st}
	habitatge concertat		10,00%	150,90	m ^{2st}
distribució total	habitatge lliure	70,00%	77,78%	2.520,00	m ^{2st}
	habitatge protegit	20,00%	9,31%	301,80	m ^{2st}
	habitatge concertat	10,00%	12,91%	418,20	m ^{2st}
	total 11c -11hp			3.240,00	m^{2st}
Habitatges protegits previstos					
	habitatge concertat	418,20 m ^{2st}	70m ² /hab	6 hab	
	habitatge protegit	301,80 m ^{2st}	70m ² /hab	4 hab	
	total	720,00 m^{2st}		10 hab	

La recent redacció de la MP del PGOU va comptar amb el corresponent aixecament topogràfic, de manera que es consideraran que les superfícies indicades al planejament s'ajusten a la realitat dels terrenys, als efectes del que estableix l'art. 132 del RLU.

Així doncs, cal considerar que el planejament que s'executa conté les determinacions urbanístiques necessàries per a transformar els terrenys i dotar-los dels sistemes necessaris.

1.3. SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ.

El polígon d'actuació urbanística objecte d'aquest projecte de reparcel·lació abasta els terrenys delimitats als plànols, on es descriu la UA Can Montals com a *un teixit residencial de baixa densitat, que es troba parcialment urbanitzat*. Els terrenys estan situats al centre oest del terme municipal del Masnou.

Seguidament, el planejament indica que la vialitat parcialment urbanitzada és *el tram del carrer Navarra que creua el polígon i el tram de carrer Torrent Umbert fins al carrer Navarra*. La resta dels vials del polígon estan parcialment urbanitzats on la majoria disposen de vorera, arbrat i enllumenat públic. En relació al sòl privat, la major part de les finques incloses en la UA-1 estan edificades i corresponen a la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat. Les parcel·les pendents d'edificar es troben situades a la part sud de l'àmbit delimitat. La delimitació del sòl privat amb

el sòl públic s'efectua a partir de les tanques de parcel·la que en la major part estan executades i que corresponen a les típiques de base massissa i la part superior calada amb arbustiva al trasdossat.

Ja s'ha indicat que l'ordenació proposada està molt vinculada a la topografia i a l'entorn urbanístic dels terrenys, típicament masnovins, en el sentit d'estar ubicats a *la plana litoral amb pendent ascendent de mar a muntanya. Concretament el carrer Torrent Umbert té un desnivell ascendent de la cota 11,78m a l'inici del sector fins la cota 22,47 a la cruïlla amb el carrer Navarra. A l'altra banda del polígon el carrer Pau Estapé i Maristany parteix del acota 22,19m a la cruïlla amb el carrer Figueres, 29,49m a la cruïlla amb el carrer Navarra fins arribar a la cota 30,19 a la part alta de l'àmbit. Transversalment, el carrer Navarra, paral·lel al mar, parteix al límit de llevant de la cota 22,47m fins la cota 29,39 al límit de ponent.*

L'ús existent actualment és el residencial unifamiliar, tal com constata l'ortofotografia extreta de la MP del PGOU (plànol I.02 – Ortofoto):



1.4. DRETS I DEURES INDEMNITZABLES

L'article 126.1. f) del TRLU disposa que les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones interessades amb càrrec al Projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

La possibilitat o no de conservació dels usos i edificacions preexistents correspon, en mèrits a l'article 119.4 del RLU al planejament, que fixa la seva compatibilitat amb l'ordenació que estableix. En segon terme, l'article 144.1.g) del mateix text reglamentari exigeix que la memòria de la reparcel·lació identifiqui els elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

L'ordenació volumètrica de la Ua 1b – Can Montals, afecta diverses construccions a la Fina aportada F1, que no es poden mantenir per ser incompatibles amb el planejament i que, en conseqüència, s'han d'enderrocar.

El cost de la seva indemnització, que es calcula en 5.809,02.-€, es contempla al Compte de liquidació provisional i resulta d'aplicar les fórmula recollides al Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

El detall de la valoració, segons es justifica a l'informe de valoració de les indemnitzacions que incorpora el present projecte de reparcel·lació com a Annex 6.2, és el següent:

NIVELL/ÚS	SUPERFÍCIE	VIDA	ANTIGUE	ANTIGUE	ESTAT DE	COEF.	CCD Final	CCD	V.U.D
	ADOPTADA	UTIL	TAT	TAT	CONS.	β	10% CC a Nou		
	m ² st	Anys	Fa Any	a %		%	Vf en €	V en €	€/m ² st
Emmagatzemen	20	35	62	177%	Bo	100%	565,09	565,09	28,25
Esportiu	95	35	62	177%	Bo	100%	2.621,97	2.621,97	27,60
Piscina	84	35	62	177%	Bo	100%	2.551,54	2.551,54	30,38
Caseta per a la depuradora	4	35	62	177%	Bo	100%	56,51	56,51	14,13
Annexa al voltant de la piscina	7	35	62	177%	Bo	100%	13,92	13,92	1,99
Total	210	35	62	177%	Bo	100%	5.809,02	5.809,02	27,66

1.5. DRET DE REALLOTJAMENT

El present projecte de reparcel·lació no considera l'existència de titulars del dret de real·lotjament, ja que no existeixen persones que reuneixin els requisits establerts als articles 120.2 del TRLU i 128 i 219 del RLU.

1.6. PRESSUPOST PROVISIONAL DE LES DESPESES I FINANÇAMENT DE LA URBANITZACIÓ.

L'article 144.1.d).1r del Reglament de la Llei d'urbanisme exigeix que el text de la memòria del Projecte de reparcel·lació incorpori el pressupost provisional de despeses d'urbanització.

A tal efecte, s'incorpora la seva valoració provisional per un valor, sense impostos, de 342.796,40.-€, que es corresponen a 311.987,38 .-€ de despeses d'urbanització (299.069,68.-€ + 12.917,70.-€ d'obres externes), a 25.000.-€ per despeses de gestió i 5.809,02.- € d'indemnitzacions.

El detall dels costos d'urbanització contemplats és el següent:

RESUM DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES	
Àmbit 1. PAU UA -1B CAN MONTALS SUD	
Demolició i moviments de terres	18.258,11 €
Pavimentació	36.121,06 €
Clavegueram	30.992,22 €
Aigua potable	38.029,54 €
Electricitat. Obra civil	1.855,61 €
Enllumenat públic	23.311,07 €
Telecomunicacions	11.610,08 €
Gas	1.477,42 €
Reg	4.177,12 €
Jardineria i mobiliari urbà	6.039,62 €
Senyalització	1.282,83 €
Altres	6.682,64 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	179.837,32 €
Despeses generals (13%)	23.378,85 €
Benefici industrial (6%)	10.790,24 €
Subtotal	214.006,41 €
Treballs elèctrics	85.063,27 €
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (s/IVA)	299.069,68 €
Àmbit 2. OBRES EXTERNES	
Demolició i moviments de terres	1.992,10 €
Pavimentació	8.459,18 €
Altres	403,93 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	10.855,21 €
Despeses generals (13%)	1.411,18 €
Benefici industrial (6%)	651,31 €
Subtotal	12.917,70 €
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (s/IVA)	12.917,70 €
Total despeses urbanització Àmbit 1 + Àmbit 2	311.987,38 €
Despeses gestió urbanística	25.000,00 €

Projecte de Reparcel·lació Pau UA1b Can Montals Sud – El Masnou

Indemnitzacions construccions		
Propietari	Elements construïts valorats	Total valoració
COSTA MOSELLA, NURIA	Magatzem, piscina, caseta per a la depuradora i annex al voltant de la piscina	5.809,02 €
TOTAL DESPESES POLÍGON UA - 1B (s/IVA)		342.796,40 €

2. FINQUES APORTADES

Tal com estableixen els art. 129.1 del TRLU i 4 del RD 1093/2007, integren la comunitat reparcel·latòria les persones propietàries de finques incloses a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística delimitat al POUM. En són persones interessades els titulars d'altres drets reals o dels que en puguin resultar afectats per la gestió urbanística dels terrenys.

La determinació de les propietats s'efectua de conformitat amb el que estableix l'art. 146.b) del RLU.

El present projecte incorporarà, com a Annex 6.1, la relació de certificacions de domini i càrregues de les finques aportades.

Es considera rellevant posar de manifest en aquesta memòria les següents circumstàncies que afecten a les Finques aportades:

La superfície registral de la FA 1 (registral 486) és a totes llums errònia, ja que consta inscrita una superfície de 95,15 m², mentre que la realitat de la finca sencera és de 2.328,25 m² (2.316 m² cadastrals). Per aquest motiu, mitjançant la reparcel·lació s'inscriurà la major cabuda de tota la finca, per a posteriorment segregar-ne la part inclosa al polígon d'actuació (1.314,06 m²). La resta de la superfície es mantindrà -corregida- a la finca matriu.

Els plànols de finques aportades incorporen les superfícies i georreferències corresponents a la finca amb la correcció de la cabuda i la segregació que s'ha de practicar.

En segon lloc, es vol fer constar que una petita part de la Finca aportada F2 (registral 15.776) no forma part del PAU objecte d'aquesta reparcel·lació, qüestió aquesta que s'haurà de tenir en compte en la gestió urbanística del PERI 1.

Cal fer també menció expressa a la situació registral específica de la Finca aportada F5, en què s'aporta una porció de terreny que roman descrita a una finca registral (la núm. 2.876) que posteriorment es va dividir en propietat horitzontal, sense efectuar-ne la corresponent segregació. La reparcel·lació aporta aquesta finca registral 2.876, per a segregar-ne la superfície aportada i inclou com a persones interessades als propietaris de les entitats en què es va dividir en propietat horitzontal (Gemma Guàrdia Marcús, José Sánchez Rodríguez, Rafael Sánchez Carvajal i Miguel-Àngel Sánchez Carvajal).

La determinació de les propietats públiques es realitza de conformitat amb l'art. 126.5 del TRLU, segons el qual, els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.7.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

c) En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el que estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

Les finques aportades F7 i P VIALS, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, d'acord amb el que estableixen els articles 126.4 del TRLU i 135 del RLU, per tractar-se d'una superfície adquirida en un expedient d'ocupació per la via de fet i per ser vialitat de domini públic de titularitat municipal, respectivament. La seva incorporació al present projecte de reparcel·lació respon als efectes de justificar la superfície del polígon i no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

Els plànols de finques aportades també incorporen les superfícies i georreferències corresponents a les finques públiques.

La documentació de l'ocupació s'incorpora en aquest projecte com a Annex 6.3 Documentació acreditativa de l'ocupació de la FA7.

En compliment del que disposa l'article 132.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, que estableix que, *en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística*, les superfícies de l'àmbit s'han ajustat a la realitat dels terrenys, i així ho justifiquen les coordenades que consten als plànols.

2.1 RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARIS I D'INTERESSATS.

De conformitat amb les determinacions dels articles 129 del TRLU i 145 del Reglament de la Llei d'urbanisme, el Projecte de reparcel·lació inclou la relació actualitzada de propietaris de finques incloses al PAa3-Plemen, amb expressió de les respectives finques aportades i la indicació dels seus domicilis a efectes de notificacions.

Aquest llistat és el següent:

1.- Administració actuant:

Ajuntament del Masnou

Domicili – Carrer Prat de la Riba, núm. 1. El Masnou (08320)

NIF – P 0811700D

Titular de les finques aportades F7 i P.

2.- Propietaris de finques:

Nuria Costa Mosella

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Titular de la Finca Aportada F1.

Margarita Mallafré Costa

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de la Finca Aportada F2 (Usdefruit i titular ½ part indivisa de la nua propietat).

Marc Ramon Mallafré

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de la Finca Aportada F2 (1/4 part indivisa de la nua propietat).

Helena Ramon Mallafré

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de la Finca Aportada F2 (1/4 part indivisa de la nua propietat).

Josep Gil Ventura

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de les Finques aportades F3 i F4.

Emili Gil Ventura

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de les Finques aportades F3 i F4.

Maria Gracia Montals Regi

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de la Finca Aportada F5.

Maria Cristina Montals Regi

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de la Finca Aportada F5.

Patrícia Martínez Hernández

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de la Finca Aportada F6. (1/3 part indivisa).

Juana Martínez Hernández

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de la Finca Aportada F6. (1/3 part indivisa)

Enrique Martínez Hernández

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Cotitular de la Finca Aportada F6. (1/3 part indivisa)

3.- Titulars d'altres drets:

Compañía Arrendataria de Fuerzas y Edificios Industriales, SA

Domicili – Desconegut

CIF - Desconegut

Titular de la inscripció d'una mina d'aigua a la finca aportada F3.

Endesa Energía, SA

Domicili [REDACTED]

CIF – [REDACTED]

Titular de la servitud de corrent elèctric per a la col·locació de recolzaments, estesa de conductors i la necessària per a la construcció, vigilància i conservació de la línia, a les finques aportades F3, F4 i F6.

Gemma Guàrdia Marcús

Domicili – [REDACTED]

DI – [REDACTED]

Propietària de la Finca registral 12.839, en part dels terrenys de la FA 5.

José Sánchez Rodríguez

Domicili – [REDACTED]

DI - [REDACTED]

Titular de l'usdefruit i de 1/6 de la nua propietat de la Finca registral 12.840, en part dels terrenys de la FA 5.

Rafael Sánchez Carvajal

Domicili – [REDACTED]

DI - [REDACTED]

Titular de 1/6 de la nua propietat de la Finca registral 12.840, en part dels terrenys de la FA 5.

Miguel-Ángel Sánchez Carvajal

Domicili – [REDACTED]

DI - [REDACTED]

Titular de 1/6 de la nua propietat de la Finca registral 12.840, en part dels terrenys de la FA 5.

2.2 DESCRIPCIÓ, SITUACIÓ I INFORMACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Els articles 146 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i 7 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament d'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa Urbanística exigeixen que el Projecte de reparcel·lació contingui una sèrie de circumstàncies de cadascuna de les finques aportades a la reparcel·lació.

Específicament, s'exigeix que es faci constar la seva descripció real, contrastada amb la registral, així com la seva titularitat, resolent les incidències que es poden presentar.

A més, els articles 9 i 10 de la Llei hipotecària, modificada per la Llei 13/2015, de 24 de juny, de Reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, exigeixen en termes generals la correspondència gràfica entre la realitat física i la realitat registral, per la qual cosa, en els termes que preveu, caldrà fer els ajustaments que es diran a les finques aportades.

D'acord amb els títols i la informació registral annexada al Projecte, la descripció de les finques aportades al Projecte de reparcel·lació, amb expressió dels seus titulars i càrregues, s'indica a continuació.

Els drets aportats s'ha quantificat de manera proporcional a la superfície de les finques originàries aportades, amidades topogràficament, conforme estableixen els art. 126.1 del TRLU i 132.2 del RLU.

Les finques aportades al present Projecte de reparcel·lació són les que seguidament es resumeixen:

Finca	Titular	Referència cadastral	Superfície cadastral (m ²)	Finca registral	Superfície registral (m ²)	Superfície topogràfica (m ²)	% Superfície aportada
F1	COSTA MOSELLA, NURIA	2523003DF4922S0001UZ	2.316,00	486	2.328,25	1.314,06	25,109%
F2	MALLAFRÉ COSTA, MARGARITA (1/2) RAMON MALLAFRÉ, MARC (1/4) RAMON MALLAFRÉ, HELENA (1/4)	2523005DF4922S0001WZ	1.576,00	15776	1.653,00	1.586,85	30,321%
F3	GIL VENTURA, EMILI (1/2)	2423103DF4922S0001LZ	678,00	4209	348,30	336,42	6,428%
F4	GIL VENTURA, JOSEP (1/2)			4210	332,90	329,99	6,305%
F5	MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2) MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)	2423107DF4922S0001OZ	552,00	2876	10.102,40	509,35	9,733%
F6	MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, PATRICIA (1/3) MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, JUANA (1/3) MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, ENRIQUE (1/3)	2423106DF4922S0001MZ	329,00	3842	329,50	337,42	6,447%
F7	AJUNTAMENT DEL MASNOU	2522011DF4922S0001QZ	231,00			208,66	3,987%
P	DOMINI PÚBLIC - AJUNTAMENT DEL MASNOU					610,74	11,670%
	TOTAL				15.094,35	5.233,49	100,000%

El detall de les Finques aportades s'expressa a continuació:

FINCA APORTADA F1
SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 1.314,06 m ²
PERCENTATGE DE SÒL APORTAT: 25,109%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ

Que la finca **número 486** té, segons el Registre de la Propietat de Mataró 1, la següent descripció, que resulta de la seva inscripció:

“PIEZA DE TIERRA en la que hay construido un chalet y otras edificaciones complementarias, situada en el término municipal de Masnou, y partida torrente Umbert, de superficie noventa y cinco metros quince décimetros cuadrados, tras una segregación efectuada. Se riega parte con agua viva y parte con agua de pozo, conteniendo dos aljibes o depósitos. Lindante por Mediodía, con la Sociedad Energía Eléctrica de Cataluña, a Oriente con finca segregada inscrita con el

número 15776, al folio 76 del tomo 620, libro 373 de Masnou, por Poniente con Pablo Estapé y por el Norte con José García.”

En virtut de l'establert a l'article 8.1 del Reial Decret 1.093/1.997, se sol·licita al Senyor Registrador de la Propietat la rectificació de l'extensió superficial de la finca, tot reflectint la superfície resultant de l'amidament topogràfic que consta en els plànols incorporats a la reparcel·lació, que determina que la total finca mesura 2.328,25 m², dels quals únicament 1.314,06 m² estan inclosos al polígon objecte de la present reparcel·lació.

Atès que la superfície cadastral de la finca és de 2.316,00 m², cal entendre que la representació gràfica cadastral aportada i la descripció literària de la finca es corresponen en els termes que estableix l'article 9.b) de la Llei hipotecària.

SEGREGACIÓ: De la finca descrita, únicament 1.314,06 m² queden inclosos dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació.

Per tant, se segreguen de la matriu els m² indicats:

“Urbana – Peça de terreny de forma irregular, situada al Masnou, Carrer de Pau Estapé i Maristany, de superfície mil tres-cents catorze metres amb sis decímetres quadrats (1.314,06 m²). Limita:

- *Al nord, en línies rectes de 24,40 metres i 2,07 metres, amb passatge del Torrent Umbert;*
- *al sud, en línia recta de 60,71 metres, amb terrenys inclosos al PERI 1;*
- *a l'est, en línies rectes de 14,39 metres i 9,70 metres amb finca matriu de la que se segrega; i en línia recta de 13,03 metres, amb finca segregada de la matriu inscrita amb el núm. 15.776;*
- *a l'Oest, en línia recta de 32,67 metres, amb carrer de Pau Estapé i Maristany.”*

Aquesta finca segregada és la que queda inclosa dins de l'àmbit.

Després de la segregació practicada la finca matriu queda amb la següent superfície:

“Urbana – Peça de terreny de forma irregular, situada al Masnou, Passatge del Torrent Humbert, de superfície mil catorze metres amb dinou decímetres quadrats (1.014,19 m²). Limita:

- *Al nord, en línia recta de 2,26 metres, amb finca amb front al passatge del Torrent Umbert, núm. 5;*
- *al sud, en línia recta de 29,16 metres, amb porció de terrenys segregada per a aportar-la a la reparcel·lació de la UA 1b – Can Montals Sud com a FA F1, resultant P5, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou;*
- *a l'est, en línia recta de 33,64 metres amb finca amb front al passatge del Torrent Umbert, núm. 5; i en línies rectes de 40,64 i 8,90 metres, amb finca aportada a la reparcel·lació de la UA 1b – Can Montals Sud com a FA F2, resultant P2, adjudicada, en comú i proindivís, a Margarita Mallafré Costa, Marc Ramon Mallafré, Helena Ramon*

Mallafre; Emilia Ventura Llenas, Maria Gràcia Montals Regi i Maria Cristina Montals Regi, i també amb P4, P5 i P6, adjudicades a l'Ajuntament del Masnou.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró 1, amb el núm. de finca 486, Volum 3.082, Llibre 267, Foli 202.

REFERÈNCIA CADASTRAL: Es correspon amb la referència cadastral 2523003DF4922S0001UZ.

DOMINI VIGENT: Pertany en ple domini a **Núria Costa Mosella**, amb DI núm. [REDACTED], per títol de compravenda atorgada davant del Notari de l'Hospitalet de Llobregat, J. Prada, el 05.03.1982.

CÀRREGUES: Consten inscrites les següents càrregues:

Servitud de pas d'aigua:

Se halla afecta a determinadas servidumbres de paso de agua, Por razón de su procedencia. Inscrición 25ª, del tomo 954, libro 80, folio 183 con fecha 20/08/1945.

Predi dominant de diverses servituds:

Al margen de la anotación letra mg31 consta: disfruta como predio dominante de varias servidumbres en relación con la finca 15776 inscrita al folio 76 del tomo 3620 libro 373 de Masnou, según su inscripción 1ª Anotación letra mg31, del tomo 3.082, libro 267, folio 202 con fecha 22/04/2005.

EDIFICIS: Hi consten les següents construccions, que s'indemnitzen (Veure Annex 6.2): Magatzem, Piscina, Caseta per a la depuradora i Annex al voltant de la piscina.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon objectivament amb la finca resultant P1 i part amb les finques resultants P4, P5 i P6.

FINCA APORTADA F2

SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 1.586,85 m²

PERCENTATGE DE SÒL APORTAT: 30,321%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ

Que la finca **número 15.776** té, segons el Registre de la Propietat de Mataró 1, la següent descripció, que resulta de la seva inscripció:

“PORCIÓN DE TERRENO sita en término municipal de Masnou, partida "Torrente Umbert", de superficie aproximada mil seiscientos cincuenta y tres metros cuadrados. LINDA: al Norte, con finca de José García; al Sur, con sociedad Energía Eléctrica de Cataluña, Este, con sucesores de Pablo Pou, mediante Torrente Umbert; Oeste, con resto de finca de que se segrega. En esta porción de terreno existe una caseta que protege o cubre el pozo del que se extrae agua por medio de una bomba llamada de piñón, accionada por motor eléctrico de un caballo de fuerza, con sus interruptores y demás accesorios propios, instalado en la propia caseta, cuyo motor acciona la bomba y eleva el agua que por medio de tuberías y canales es conducida en cantidad suficiente para los servicios y usos de la casa chalet, piscina, gruta y riego de la parte rústica, existiendo también en su parte rústica y linde Sur una cancilla de riego. Se segrega de la inscrita con el número 486, al folio 202 del tomo 3082, libro 267 de Masnou.”

Atès que la superfície cadastral de la finca és de 1.576 m², cal entendre que la representació gràfica cadastral aportada i la descripció literària de la finca es corresponen en els termes que estableix l'article 9.b) de la Llei hipotecària.

SEGREGACIÓ: De la finca descrita, únicament 1.586,85 m² queden inclosos dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació.

Per tant, se segreguen de la matriu els m² indicats:

“PORCIÓN DE TERRENO sita en término municipal de Masnou, partida "Torrente Umbert", de superficie aproximada mil quinientos ochenta y seis metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados (1586,85 m²). LINDA: al Norte, con finca de José García; al Sur, finca matriz de la que se segrega; Este, con sucesores de Pablo Pou, mediante Torrente Umbert; Oeste, con resto de finca de que se segrega. En esta porción de terreno existe una caseta que protege o cubre el pozo del que se extrae agua por medio de una bomba llamada de piñón, accionada por motor eléctrico de un caballo de fuerza, con sus interruptores y demás accesorios propios, instalado en la propia caseta, cuyo motor acciona la bomba y eleva el agua que por medio de tuberías y canales es conducida en cantidad suficiente para los servicios y usos de la casa chalet, piscina, gruta y riego de la parte rústica, existiendo también en su parte rústica y linde Sur una cancilla de riego. Se segrega de la inscrita con el número 486, al folio 202 del tomo 3082, libro 267 de Masnou.”

Aquesta finca segregada és la que queda inclosa dins de l'àmbit.

Després de la segregació practicada la finca matriu queda amb la següent superfície:

“Urbana – Peça de terrenys de forma triangular, situada al Masnou, segregada de la que afrontava al carrer Torrent Umbert, núm. 31 , de superfície seixanta sis metres amb quinze decímetres quadrats (66,15 m²). Limita, al nord, amb finca matriu de la que se segrega; sud est, amb finca amb front al carrer Lluís Millet, núm. 177; i oest, amb aquesta darrera finca.”

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró 1, amb el núm. de finca 15.776, Volum 3620, Llibre 3736, Foli 76.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2523005DF4922S0001WZ.

DOMINI VIGENT: Pertany,

- pel que fa a la meitat del ple domini, a **Margarita Mallafré Costa**, amb DI núm. [REDACTED] [REDACTED] per títol de compravenda atorgada davant del Notari de Barcelona J V Martínez el 13.03.1989;
- pel que fa a la totalitat de l'usdefruit, també a **Margarita Mallafré Costa**, amb DI núm. [REDACTED] [REDACTED] per títol d'herència atorgada davant del Notari del Masnou Francesc Torrent, el 17.09.1998.
- pel que fa a ¼ de la nua propietat, a **Marc Ramon Mallafré**, amb DI núm. [REDACTED] [REDACTED] per títol d'herència atorgada davant del Notari del Masnou Francesc Torrent, el 17.09.1998.
- pel que fa a ¼ de la nua propietat, a **Helena Ramon Mallafré**, amb DI núm. [REDACTED] [REDACTED] per títol d'herència atorgada davant del Notari del Masnou Francesc Torrent, el 17.09.1998.

CÀRREGUES: Consten inscrites les següents càrregues:

Servitud de pas - *Se halla afecta a diversas servidumbres de paso de agua Por razón de su procedencia. Inscripción 253, del tomo 954. libro 80, folio 183 con fecha 20/08/1945.*

Servitud d'aprofitament d'aigües - *Se halla afecta a una servidumbre de aprovechamiento de aguas como predio sirviente a favor de Francesc Beltran Espelta o herederos en tanto sean titulares dominicales de la finca 486 de Masnou. Inscripción 1a, del tomo 3.620. libro 373, folio 76 con fecha 22/04/2005.*

Servitud de pas i de desaigüe - *Se halla afecta a una servidumbre de paso y a otra de desagüe como predio sirviente a favor de la finca matriz o resto número 486 de Masnou. Anotación letra 1 b, del tomo 3.620, libro 373, folio 76 con fecha 22/04/2005.*

Afeccions fiscals - *Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción. Carga inscrita con fecha: 22/04/2005 caducidad: 22/04/2010 Tomo: 3.620 Libro: 373 Folio: 76 Al Margen de Insc/Anot: 1*

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención / no sujeción. Carga inscrita con fecha: 22/04/2005 caducidad: 22/04/2010 Tomo: 3.620 Libro: 373 Folio: 76 Al Margen de Insc/Anot: 2

EDIFICIS: No consten.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon objectivament amb la finca resultant P2 i part amb les finques resultants P4, P5 i P6.

FINCA APORTADA F3

SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 336,42 m²

PERCENTATGE DE SÒL APORTAT: 6,428%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ

Que la finca **número 4209** té, segons el Registre de la Propietat de Mataró 1, la següent descripció, que resulta de la seva inscripció:

“URBANA: PORCIÓN DE TERRENO edificable, sito en término de El Masnou, partida "Torrente Umberto". que comprende el solar número once de la Urbanización Montals, de cabida trescientos cuarenta y ocho metros treinta decímetros cuadrados, equivalentes a nueve mil doscientos dieciséis palmos también cuadrados, LINDA: por su frente, en dieciséis metros con Avenida Pablo Estapé, por la derecha, entrando, en diecinueve metros con parcela número trece, por la izquierda, en veintitrés metros quince centímetros con la parcela número nueve, propia de los señores Luna-Ventura; y por el fondo, en dieciséis metros sesenta centímetros con finca de los consortes José Gil y Emili Ventura, ésta finca está dotada de media pluma de agua medida y peso de Barcelona.”

En virtut de l'establert a l'article 8.1 del Reial Decret 1.093/1.997, se sol·licita al Senyor Registrador de la Propietat la rectificació de l'extensió superficial de la finca, tot reflectint la superfície resultant de l'amidament topogràfic que consta en el document de planejament recentment realitzat, que determina que la total finca mesura 336,42 m², tots inclosos al polígon objecte de la present reparcel·lació.

Atès que la superfície cadastral de la finca és de 678 m² (juntament amb la Finca registral 4.210, de 332,90 m² cadastrals), cal entendre que la representació gràfica cadastral aportada i la descripció literària de la finca es corresponen en els termes que estableix l'article 9.b) de la Llei hipotecària.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró 1, amb el núm. de finca 4210, Volum 1285, Llibre 111, Foli 231.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2423103DF4922S0001LZ.

DOMINI VIGENT: Pertany, per meitats indivises, a **Josep Gil Ventura**, amb DI núm. [REDACTED] i a **Emili Gil Ventura**, amb DI núm. [REDACTED] per títol d'herència de la seva mare, Emília Ventura Llenas, amb DI núm. [REDACTED] declarada davant del Notari de Barcelona, Ignacio Javier Buisán Cañamero el 04.12.2018, amb núm. del seu protocol 2.270.

CÀRREGUES: Consten inscrites les següents càrregues:

Servitud de corrent elèctrica - *Se halla afecta a una servidumbre de corriente electrica para la colocación de apoyos, tendido de conductores y la necesaria para la construcción, vigilancia y conservación de la línea de la Cooperativa de Fluido Electrico. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 1.285, libro 111, folio 227 con fecha 18/10/1967.*

EDIFICIS: No consten.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon objectivament amb part la finca resultant P3.

FINCA APORTADA F4

SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 329,99 m²

PERCENTATGE DE SÒL APORTAT: 6,305%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ

Que la finca **número 4210** té, segons el Registre de la Propietat de Mataró 1, la següent descripció, que resulta de la seva inscripció:

“URBANA: porción DE TERRENO edificable. sito en el término de El Masnou, partida "Torrente Umbert", que comprende el solar número doce de la Urbanización Montals, de cabida trescientos treinta y dos metros nueve decímetros cuadrados, equivalentes a ocho mil setecientos ochenta y siete palmos treinta y dos décimos de palmo también cuadrados; LINDA: por su frente, en dieciséis metros ochenta centímetros con calle en proyecto; por la derecha entrando, en veintitrés metros treinta centímetros con parcela número diez, por la izquierda, en diecinueve metros ochenta centímetros, con parcela número catorce; y por el fondo, en dieciséis metros sesenta centímetros, con finca de los consortes Gil-Ventura; ésta finca está dotada de media pluma de agua, medida y peso de Barcelona.”

En virtut de l'establert a l'article 8.1 del Reial Decret 1.093/1.997, se sol·licita al Senyor Registrador de la Propietat la rectificació de l'extensió superficial de la finca, tot reflectint la superfície resultant de l'amidament topogràfic que consta en el document de planejament recentment realitzat, que determina que la total finca mesura 329,99 m², tots inclosos al polígon objecte de la present reparcel·lació.

Atès que la superfície cadastral de la finca és de 678,00 m² (juntament amb la Finca registral 4.209, de 348,30 m² cadastrals), cal entendre que la representació gràfica cadastral aportada i la descripció literària de la finca es corresponen en els termes que estableix l'article 9.b) de la Llei hipotecària.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró 1, amb el núm. de finca 4209, Volum 1285, Llibre 111, Foli 227.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2423103DF4922S0001LZ.

DOMINI VIGENT: Pertany, per meitats indivises, a **Josep Gil Ventura**, amb DI núm. [REDACTED] i a **Emili Gil Ventura**, amb DI núm. [REDACTED] per títol d'herència de la seva mare, Emília Ventura Llenas, amb DI núm. [REDACTED] declarada davant del Notari de Barcelona, Ignacio Javier Buisán Cañamero el 04.12.2018, amb núm. del seu protocol 2.270.

CÀRREGUES: Consten inscrites les següents càrregues:

Mina d'aigua - *Se halla afecta a la existencia de una mina de agua repartidor general y accesorios, cuya mina consta inscrita a favor de la Compañía Arrendataria de Fuerzas y Edificios Industriales, S.A. y otras personas Por razón de su procedencia. Inscripción 1', del tomo 1.285, libro 111, folio con fecha 18/10/1967.*

Servitud de corrent elèctrica - *Se halla afecta a una servidumbre de corriente electrica para la colocación de apoyos, tendido de conductores y la necesaria para la construcción, vigilancia y conservación de la línea de la Cooperativa de Fluido Electrico. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 1.285, libro 111, folio 227 con fecha 18/10/1967.*

EDIFICIS: No consten.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon objectivament amb part de la finca resultant P3.

FINCA APORTADA F5

SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 509,35 m²

PERCENTATGE DE SÒL APORTAT: 9,733%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ

Que la finca **número 2.876-N** tenia, a la inscripció registral de 30.06.1989 i segons certificació del Registre de la Propietat de Mataró 1, la següent descripció:

*“URBANA: PIEZA DE TIERRA parte yerma, parte plantada de cepas y parte le algarrobo: de cabida dos neotáreas, diez áreas, cuatro centiáreas, trece miliáreas, teniendo un resto no descrito después de varias segregaciones de doce mil ciento noventa metros cincuenta y un decímetros quince centímetros cuadrados; situada en el término de El Masnou Partida denominada Torrente Umbert. LINDANTE: a Oriente, parte con Gerardo Maristany y parte con Jacinto Hombravella: a mediodía, con Pablo Pous Casals, Manuel Viladevall Rovira, Pablo Estapé Maristany y Jacinto Hornadas; a Poniente, con José Estapé, y a Norte, con Manuel Truch, Francisca Sors, Miguel Pascual, Gerardo Maristiany, Luis Cruells. La descrita finca consta inscrita bajo el mismo número 2876, al folio 164 del tomo 1042. libro 89 de El Masnou. Según la inscripción 1 de fecha dieciséis de Mayo de mil novecientos cincuenta y siete, se halla afecta una servidumbre de mina de agua y a otra de corriente eléctrica, por razón de su procedencia. Según la anotación letra A de fecha veinticinco de Setiembre de mil novecientos ochenta y una, 1/2 indivisa de esta finca, se halla afecta a una anotación preventiva de embargo a favor de ESTADO en reclamación de 182455 pesetas de capital, y la cantidad de pesetas de intereses y costas en méritos del juicio *seguido en el juzgad*. Según la inscripción B de fecha cinco de Setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, se halla afecta a la prórroga de la anotación de embargo letra A. Los consortes sujetos al régimen de separación de bienes DON JUAN MONTALS FONTRODONA y DOÑA ANTONIA REGI MONTASELL, ambos mayores de edad y vecinos ce Barcelona, son titulares de 1/2 indivisa y 1/2 indivisa respectivamente de esta finca por compra a los sellares doña. Rita. García Estapé y Don José García Sensat, según escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Gabarró, a 26 de Febrero de 1957, motivando la inscripción la de fecha 16 de Mayo de 1957. En méritos de autos de Juicio seguidos en el Juzgado de * Instado por AYUNTAMIENTO DE EL MASNOU, contra ANTONIA REGI MONTASELL y JUAN MONTALS FONTRODONA, en reclamación de trescientas una mil novecientas cuarenta y cuatro pesetas de principal, con más sesenta y una mil trescientas ochenta y ocho pesetas por recargos de apremio, y treinta mil pesetas de costas haciendo en junto un total de trescientas noventa y dos mil trescientas treinta y dos Pesetas. Ordenando la anotación preventiva del expresado embargo sobre la plena propiedad de esta finca Doña Montserrat Xifré Mestres, Recaudadora del dicho Ayuntamiento, en Providencia de fecha dieciocho de Enero de mil novecientos ochenta y echo. En su virtud TOMO sobre el dominio de esta finca y a favor del AYUNTAMIENTO DE EL MASNOU, anotación preventiva del expresado embargo. ASÍ RESULTA de un mandamiento expedido por la citada Recaudadora, a diecisiete de Mayo de mil novecientos ochenta y nueve, que por duplicado ha sido presentado a las, diez horas*

del día dieciocho de Mayo último, según el asiento 2205 del tomo 171 del Diario, quedando un ejemplar archivado con el número 222. Exento del pago del impuesto. Mataró, a treinta de Junio de mil novecientas ochenta y nueve.”

Aquesta finca número 2.876-N tenia, **abans de la seva divisió en propietat horitzontal** i també segons certificació del Registre de la Propietat de Mataró 1, la següent descripció:

“URBANA: CASA sita en la calle Flos i Calcat, ciento sesenta y uno del Masnou, partida denominada torrente Umbert, compuesta de planta baja y planta piso con diversas dependencias y servicios de superficie total construida ciento sesenta metros cuadrados. Edificada sobre parte de un terreno de superficie ciento noventa y cuatro metros cuadrados, aunque según el Registro tiene una hectárea, un área, dos centiáreas, cuarenta decímetros quince centímetros cuadrados. Linda al frente, calle Flos y Calcat, derecha entrando, finca el señor Rallan, izquierda, inca del señor Domingo y fondo finca del señor Piriz. Gravada con las cargas relacionadas en las anteriores inscripciones. MARIA GRACIA MONTALS REGI, con D.N.I. número [REDACTED], casado en régimen de separación de bienes, mayor de edad y vecino de Barcelona, Rambla Cataluña 119, y MARIA CRISTINA MONTALS REGI, con D.N.I. número [REDACTED], casado en régimen de separación de bienes, mayor de edad y vecino de Barcelona, Pau Casals 7, titulares de una mitad indivisa en nuda propiedad por partes iguales y de la restante mitad indivisa en plena propiedad, por partes iguales, según las anteriores inscripciones, declara/n la OBRA NUEVA descrita al principio de este asiento, a cuyo favor la INSCRIBO en dominio. Se valora la obra nueva en cuatro millones de pesetas ASÍ RESULTA de copia de una escritura autorizada por el Notario de Masnou, Don FRANCESC TORRENT CUFÍ, el dieciséis de Marzo de mil novecientos noventa y cinco, que ha sido presentada a las doce horas del día veintiocho de Marzo de mil novecientos noventa y cinco, según el asiento 1122 del tomo 179 del Diario. Pagado provisionalmente el impuesto. Mataró, a dieciocho de Abril de mil novecientos noventa y cinco.”

La **divisió en propietat horitzontal** es va inscriure el 25.07.1995 a la Finca Registral 2.876-N en els següents termes:

“CASA descrita en la anterior inscripción 45. Se halla afecta a las cargas relacionadas en las anteriores inscripciones. Las hermanas Doña Maria Gràcia y Doña Maria Cristina Montals Regi ambas mayores de edad, viuda y casada, respectivamente, y vecinas de Barcelona Rambla de Catalunya. 11 y Pau Casals 7, con D.N.I. [REDACTED] y [REDACTED], tienen inscrita a su favor la nuda propiedad de esta finca según resulta de las anteriores inscripciones. Dichas hermanas en la escritura que luego citaré solicitan la cancelación del usufructo correspondiente a Doña Antonia Regi Montasells por haber fallecido el día veinte de diciembre de mil novecientos noventa según resulta del certificado de su óbito expedido por el Registro Civil de Barcelona a veintiuno de julio de mil novecientos noventa y uno, por lo que queda consolidado tal derecho con la nuda propiedad y manifiestan que, siendo susceptibles de aprovechamiento independiente las dos entidades que forman a total casa, proceden a su división horizontal en los siguientes términos: ENTIDAD UNO vivienda en planta baja, ENTIDAD DOS vivienda en planta

pi primera. Asignan a cada entidad una cuota de participación en relación a los elementos comunes de la total casa de cincuenta enteros por ciento. Dicha división se hace conforme al artículo 396 del Código Civil y la ley veintiuno de julio de mil novecientos sesenta. ELEMENTOS COMUNES lo es el pozo de agua potable ubicado en los patios de las entidades descritas, que ocupa una superficie aproximada de treinta metros cuadrados. NORMAS COMUNIDAD: las citadas viviendas se rijan por las normas de la Ley veintiuno de Julio de mil novecientos sesenta, artículo trescientos noventa seis del Código Civil y disposiciones concordantes y especialmente por norma particular que a continuación se enumerará: las aguas pluviales ambas viviendas que discurren por una canalización hasta el suelo de los patios de cada una de ellas, desaguan ambas en un sumidero instalado en entidad número uno, empalmado éste al desagüe general de la calle. En su virtud INSCRIBO en ésta finca su constitución en régimen de propiedad horizontal. Así resulta de copia de una escritura autorizada por el Notar de Masnou Don Víctor Esquirol i Jiménez, a diez de Julio de mil novecientos noventa y cinco que ha sido presentada a las doce horas quince minutos del día veinticinco de julio de mil novecientos noventa y cinco. Pagado provisionalmente el impuesto y archivada carta de pago. Mataró a cuatro de Agosto de mil novecientos noventa y cinco.”

D'aquesta divisió en propietat Horitzontal en varen resultar les Finques Registrals núm. 12.839, propietat de Gemma Guàrdia Marcús (DI núm. [REDACTED]) i núm. 12.840, titularitat de José Sánchez Rodríguez (DI [REDACTED]), pel que fa a la meitat del ple domini de la finca i el seu usdefruit, i a Rafael i Miguel-Ángel Sánchez Carvajal, amb DI núm. [REDACTED] i [REDACTED], respectivament, pel que fa a 1/6 cadascun de la nua propietat.

En cap d'aquestes finques derivades de la propietat horitzontal es fa esment de la superfície restant després de la declaració d'obra nova i de la divisió en propietat horitzontal de part dels terrenys que conformen les descrites finques:

La descripció registral de la Finca 12.839 és la següent:

URBANA: ENTIDAD UNO Vivienda en planta baja, de la casa sita en la calle Flos y Calcat. número ciento sesenta y uno de El Masnou, de superficie útil aproximada cincuenta metros cuadrados, compuesta de varias dependencias y servicios. LINDA: por su frente entrando como tal el de la calle Flos y Calcat. con dicha calle, por la derecha entrando. con patio de uso exclusivo y privativo de la entidad número dos. por la izquierda, con finca del Señor Domingo: por el fondo, con finca del Señor Piriz: por abajo con subsuelo y por arriba con entidad número dos. Su cuota de participación es de cincuenta enteros por ciento.

La descripció registral de la Finca 12.840 és la següent:

URBANA: ENTIDAD DOS Vivienda en planta piso primera. de la casa sita en la calle Flos y Calcat, número ciento sesenta y tres de El Masnou, de superficie útil aproximada cincuenta metros cuadrados. compuesta de varias dependencias y servicios. LINDA: por su frente. entrando, tomando como tal el de la calle Flos y Calcat, con dicha calle; por la derecha entrando, con finca del Señor Rollán: por la izquierda. con patio de uso exclusivo y privativo de la entidad número uno: por el fondo, con finca del señor Piriz; por abajo. con entidad número uno y por arriba con

el vuelo del edificio. Tiene como anexo el uso exclusivo y privativo de un patio de superficie aproximada cuarenta metros cuadrados. Su cuota de participación es de cincuenta enteros por ciento.

Per aquest motiu, es considera que els terrenys que s'aporten a la reparcel·lació formen part de la resta de terrenys de la finca matriu de la divisió en propietat horitzontal, propietat de les anteriors propietàries.

En virtut de l'establert a l'article 9 del Reial Decret 1.093/1.997, se sol·licita al Senyor Registrador de la Propietat la **represa del tracte successiu interromput**, atès que les propietàries inicials de la finca dividida en propietat horitzontal tenen millor i suficient títol sobre la superfície aportada.

SEGREGACIÓ: De la finca descrita, únicament 509,35 m² queden inclosos dins de l'àmbit objecte de reparcel·lació.

Per tant, se segreguen de la matriu els m² indicats:

“Urbana – Peça de terrenys de forma irregular, situada al Masnou, Carrer de Pau Estapé i Maristany 8, de superfície cinc-cents nou metres amb trenta-cinc decímetres quadrats (509,35 m²). Limita, al nord, amb finques registrals 4209 i 4210, propietat, per meitats indivises de Josep i Emili Gil Ventura (FA 3 i 4); al sud, amb finca registral 3842, propietat de Patricia, Juana i Enrique Martínez Hernández (FA 6); est, amb passatge del Torrent Umbert; i oest, amb carrer de Pau Estapé i Maristany.”

Aquesta finca segregada és la que queda inclosa dins de l'àmbit.

Després de la segregació practicada la finca matriu queda amb la següent superfície:

“Urbana – Peça de terrenys de forma irregular, situada al Masnou Partida denominada Torrent Umbert, part erma, part plantada de ceps i de garrofers, de cabuda dos hectàrees, deu àrees, quatre centiàrees, tretze miliàrees; amb una resta no descrita, després de diverses segregacions, de nou mil cinc-cents noranta-tres metres i cinc-cents quinze mil·límetres quadrats (9.593,0515 m²). Limita: a orient, part amb Gerardo Maristany y part amb Jacinto Hombravella: a migdia, amb Pablo Pous Casals, Manuel Viladevall Rovira, Pablo Estapé Maristany y Jacinto Hornadas; a ponent, amb José Estapé, i al nord, amb Manuel Truch, Francisca Sors, Miguel Pascual, Gerardo Maristany, Luis Cruells.”

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró 1, amb el núm. de finca 2.876, al volum 3.056, llibre 260.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2423107DF4922S0001OZ.

DOMINI VIGENT: Pertany, en ple domini a Maria Cristina Montals Regi i Maria Gràcia Montals Regi, per títol d'herència inscrita en dates 02.01.1991, 14.03.1995 i cancel·lació de l'usdefruit de 25.07.1995.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

EDIFICIS: No consten.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon objectivament amb part de la finca resultant P3.

FINCA APORTADA F6

SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 337,42 m²

PERCENTATGE DE SÒL APORTAT: 6,447%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ

Que la finca **número 3.842** té, segons el Registre de la Propietat de Mataró 1, la següent descripció, que resulta de la seva inscripció:

“URBANA: PORCIÓN DE TERRENO edificable. sito en El Masnou, partida Torrente Umbert, que comprende el solar número quince de la Urbanización Montals, de cabida trescientos veintinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, iguales a ocho mil setecientos dieciocho palmos cincuenta y siete décimos de palmo cuadrados; que linda: por su frente, Oeste, con la Avenida de Pablo Estapé; por la derecha entrando, con calle en proyecto; por la izquierda, con los solares números trece y catorce de la urbanización y por el fondo, con dicha calle en proyecto.”

En virtut de l'establert a l'article 8.1 del Reial Decret 1.093/1.997, se sol·licita al Senyor Registrador de la Propietat la rectificació de l'extensió superficial de la finca, tot reflectint la superfície resultant de l'amidament topogràfic que consta en el document de planejament recentment realitzat, que determina que la total finca mesura 337,42 m², tots inclosos al polígon objecte de la present reparcel·lació.

Atès que la superfície cadastral de la finca és de 329,00 m², cal entendre que la representació gràfica cadastral aportada i la descripció literària de la finca es corresponen en els termes que estableix l'article 9.b) de la Llei hipotecària.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró 1, amb el núm. de finca 3.842, Volum 3.827, Llibre 416, Foli 25.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2423106DF4922S0001MZ.

DOMINI VIGENT: Pertany,

- pel que fa a 1/3 del ple domini, a **Patricia Martínez Hernández**, amb DI núm. [REDACTED], per títol d'herència formalitzada davant del Notari Adolfo Bujarrabal el 24.03.2010, amb núm. de protocol 1.346.
- pel que fa a 1/3 del ple domini, a **Juana Martínez Hernández**, amb DI núm. [REDACTED], per títol d'herència formalitzada davant del Notari Adolfo Bujarrabal el 24.03.2010, amb núm. de protocol 1.346.
- pel que fa a 1/3 del ple domini, a **Enrique Martínez Hernández**, amb DI núm. [REDACTED], per títol d'herència formalitzada davant del Notari Adolfo Bujarrabal el 24.03.2010, amb núm. de protocol 1.346.

CÀRREGUES: Consten inscrites les següents càrregues:

Servitud de pas de corrent elèctrica - *Se halla afecta a servidumbre de paso de corriente electrica para la colocación de apoyos, tendido conductores y la necesaria para la construcción y vigilancia de la misma a utilidad de Cooperativa de Fluido Electrico. Por razón de su procedencia. Inscripción 18, del tomo 1.218, libro 105, folio con fecha 16/05/1966.*

Afeccions fiscals - *Afecta durante el plazo de 5 arios al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción. Carga inscrita con fecha: 24/03/2010 caducidad: 24/03/2015 Tomo: 3.827 Libro: 416 Folio: 25 Al Margen de InsclAnot: 3*
Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción. Carga inscrita con fecha: 24/03/2010 caducidad: 24/03/2015 Tomo: 3.827 Libro: 416 Folio: 25 Al Margen de InsclAnot: 3
Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción. Carga inscrita con fecha: 24/03/2010 caducidad: 24/03/2015 Tomo: 3.827 Libro: 416 Folio: 25 Al Margen de InsclAnot: 3

EDIFICIS: No consten

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon objectivament amb part de la finca resultant P3 i part amb la P6.

FINCA APORTADA F7

SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 208,66 m²

PERCENTATGE DE SÒL APORTAT: 3,987%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ

Descripció:

“Urbana: Peça de terreny de forma irregular, situada al terme municipal del Masnou, de superfície dos-cents vuit metres amb seixanta-sis decímetres quadrats (208,66 m²), destinada a vialitat i en part sense ús, que forma part de la vialitat del carrer Torrent Umbert. Limita:

- *- Al nord oest, en línia irregular de 0,40 metres, 1,60 metres, 0,87 metres, 8,63 metres i 12,18 metres, amb finca aportada a la reparcel·lació de la UA 1b – Can Montals Sud com a FA F2, propietat de Margarita Mallafré Costa, Marc Ramon Mallafré, Helena Ramon Mallafré; i en línia recta de 1,06 metres, amb la vialitat del carrer del Torrent Umbert;*
- *Al sud, en línia recta de 8,93 metres, finques urbanes amb front al carrer Lluís Millet; i al sud-est, en línia recta de 10,97 metres, amb la vialitat del carrer Torrent Umbert*
- *A l'est, en línia irregular de 9,22 metres, 4,03 metres i 9,55 metres, amb la vialitat del carrer Torrent Umbert; i en línia recta de 10,34 metres, finques urbanes amb front al carrer Lluís Millet.”*

En virtut de l'establert a l'article 8.1 del Reial Decret 1.093/1.997, se sol·licita al Registrador de la Propietat la immatriculació de la finca que s'ha descrit.

D'acord amb el que estableix l'article 9.b) de la Llei hipotecària, apporto la representació gràfica alternativa a què fa referència l'article citat, per a la inscripció de la representació gràfica georreferenciada de la finca que permeti la compleció de la seva descripció.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: No costa inscrita.

REFERÈNCIA CADASTRAL: No consta.

DOMINI VIGENT: Pertany en ple domini a **L'Ajuntament del Masnou**, CIF P 0 811 700 D, per títol d'ocupació per la via de fet, segons Sentència 60/2009, de 18.02.2009, dictada pel del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 2 de Barcelona en el procediment ordinari 590/2004-M, que fou anul·lada en part per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 552/2010, de 02.09.2010, dictada en l'apel·lació núm. 128/2009.

Aquest recurs fou iniciat per l'actuació per l'ocupació per la via de fet de l'Ajuntament i, per tant, la seva adquisició no és conseqüència d'un expedient expropiatori. La indemnització va fer-se efectiva en execució de sentència i així es va oferir mitjançant el Decret d'Alcaldia de 26.10.2010, en què es procedeix al pagament de la indemnització a l'anterior titular.

S'incorpora la documentació relacionada a l'Annex 6.3 Documentació acreditativa de l'ocupació de la FA7

Aquesta finca no participa en el repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb el que estableixen els articles 126.4 del TRLU i 135 del RLU.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

EDIFICIS: No consta cap edifici.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon objectivament amb part de la finca resultant P.

FINCA APORTADA P

SUPERFÍCIE REAL INCLOSA A L'ÀMBIT: 610,74 m²

PERCENTATGE DE SÒL APORTAT: 11,670%

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ

Descripció:

“Urbana: Peça de terreny de forma irregular, situada al terme municipal del Masnou, de superfície sis-cents deu metres amb setanta-quatre decímetres quadrats (610,74 m²), destinada a vialitat, que forma part de les vialitats del Carrer Pau Estapé i Maristany i Passatge Torrent Umbert. Limita:

- Al nord- nord-oest, en línia recta de 4,48 metres, amb la vialitat del Carrer Pau Estapé i Maristany; i en línies rectes de 20,69 metres i 2,50 metres, amb finca aportada a la reparcel·lació de la UA 1b – Can Montals Sud com a FA F6, propietat de Patricia, Juana i Enrique Martínez Hernández;

- Al sud, en línia recta de 4,69 metres, amb terrenys inclosos al PERI 1; i en línies rectes de 24,40 metres i 2,07 metres, amb finca aportada a la reparcel·lació de la UA 1b – Can Montals Sud com a FA F1, propietat de Núria Mosella Costa Mosella;

- A l'est, en línies rectes de 15,94 metres, amb Emilia Ventura (FA3 de la reparcel·lació), de 16,42 metres, amb Maria Gracia i Maria Cristina Montals Regi (FA5), de 15,35 metres, amb Patricia, Juana i Enrique Martínez Hernández (FA6); en línies rectes de 22,28 metres, 1,13 metres i 8,08 metres, amb resta del passatge del Torrent Umbert, i en línia de 32,47 metres, amb Núria costa Mosella (FA1);

- A l'oest, en línies rectes de 43,84 metres i 43,51 metres, amb la vialitat del carrer Pau Estapé i Maristany, en línia recta de 13,28 metres, amb Maria Gracia i Maria Cristina Montals Regi (FA5), en línia recta 7,50 metres, amb Patricia, Juana i Enrique Martínez Hernández (FA6).

En virtut de l'establert a l'article 8.1 del Reial Decret 1.093/1.997, se sol·licita al Registrador de la Propietat la immatriculació de la finca que s'ha descrit.

D'acord amb el que estableix l'article 9.b) de la Llei hipotecària, apporto la representació gràfica alternativa a què fa referència l'article citat, per a la inscripció de la representació gràfica georreferenciada de la finca que permeti la compleció de la seva descripció.

INSCRIPCIÓ REGISTRAL: No consta inscrita.

REFERÈNCIA CADASTRAL: No consta.

DOMINI VIGENT: Pertany en ple domini a **L'Ajuntament del Masnou**, CIF P 0 811 700 D, per títol d'adquisició originària.

Aquesta finca no participa en el repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb el que estableixen els articles 126.4 del TRLU i 135 del RLU.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

EDIFICIS: No consta cap edifici.

OCUPACIÓ: Lliure d'arrendataris i ocupants.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Es correspon objectivament amb part de la finca resultant P.

2.3 COMPLIMENT DEL QUE DISPOSA L'ART. 7.3 DEL REIAL DECRET REAL DE 4 DE JULIOL DE 1997.

D'acord amb el mesurament topogràfic aixecat per a la redacció d'aquest projecte de reparcel·lació, i que s'incorpora al present document, les finques descrites en l'apartat 2 del present projecte de reparcel·lació, sofreixen les modificacions superficials que s'han indicat, en més o menys, per no coincidir les dades registrals amb les dades reals ajustades a l'alineació definitiva, ni amb els límits dels termes municipals.

Per a possibilitar la inscripció dels desajustos, en compliment de l'article 89 de la Llei hipotecària, s'ha justificat la correspondència entre la representació gràfica i la descripció de les finques aportades.

Per aquest motiu, en compliment d'allò que preveuen els articles 7.3 i 18.2 del Reial Decret 1093/1997, de 4 juliol, mitjançant el qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística, es demana a la Registradora de la Propietat la inscripció de les correccions superficials que seguidament se sintetitzen:

Finca	Titular	Referència cadastral	Superfície cadastral (m²)	Finca registral	Superfície registral (m²)	Superfície topogràfica (m²)	Diferència	Operació	% Superfície aportada
F1	COSTA MOSELLA, NURIA	2523003DF4922S0001UZ	2.316,00	486	2.328,25	1.314,06	1.014,19	Rectificació superfície i segregació	25,109%
F2	MALLAFRÉ COSTA, MARGARITA (1/2) RAMON MALLAFRÉ, MARC (1/4) RAMON MALLAFRÉ, HELENA (1/4)	2523005DF4922S0001WZ	1.576,00	15776	1.653,00	1.586,85	66,15	Segregació	30,321%
F3	GIL VENTURA, EMILI (1/2)	2423103DF4922S0001LZ	678,00	4209	348,30	336,42	11,88	Rectificació superfície	6,428%
F4	GIL VENTURA, JOSEP (1/2)			4210	332,90	329,99	2,91	Rectificació superfície	6,305%
F5	MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2) MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)	2423107DF4922S0001OZ	552,00	2876	10.102,40	509,35	9.593,05	Segregació	9,733%
F6	MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, PATRICIA (1/3) MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, JUANA (1/3) MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, ENRIQUE (1/3)	2423106DF4922S0001MZ	329,00	3842	329,50	337,42	-7,92	Rectificació superfície	6,447%
F7	AJUNTAMENT DEL MASNOU	2522011DF4922S0001QZ	231,00			208,66	-208,66	Immatriculació	3,987%
P	DOMINI PÚBLIC - AJUNTAMENT DEL MASNOU					610,74	-610,74	Immatriculació	11,670%
	TOTAL				15.094,35	5.233,49	9.860,86		100,000%

2.4 TRACTAMENT DE LES CÀRREGUES I DELS GRAVÀMENS. CANCEL·LACIÓ I TRASLLAT.

En el llistat de finques aportades es fa constar l'existència de càrregues que es derivin del registre o de qualsevol altra font.

Aquestes càrregues es transmeten a la finca de resultat adjudicada i es fa constar en la descripció de la mateixa en la fitxa de finques resultants. També es pot formalitzar la seva extinció, si són incompatibles amb el planejament o si cal per algun motiu o a voluntat dels propietaris, sense perjudici de les indemnitzacions que corresponguin.

En conseqüència i de conformitat amb els articles 148 del RLU i 11 del Reial Decret 1093/1997, de 04 de juliol, únicament es traslladen les càrregues compatibles amb el planejament de les finques aportades a les resultants en virtut del principi de subrogació real, i es cancel·len les que resulten incompatibles amb el planejament d'acord amb el que consta a la relació següent:

Cancel·lació de càrregues:

- Servitud de pas d'aigua que grava la Finca aportada F1, registral 486.
- Predi dominant de diverses servituds que grava la Finca aportada F1, registral 486.
- Servitud de pas que grava la finca aportada F2, registral 15.776.
- Servitud d'aprofitament d'aigües que grava la finca aportada F2, registral 15.776.
- Servitud de pas i de desaigües que grava la finca aportada F2, registral 15.776.
- Servitud de corrent elèctrica que grava la finca aportada F3, registral 4.209.
- Mina d'aigua que grava la finca aportada F4, registral 4.210.
- Servitud de corrent elèctrica que grava la finca aportada F4, registral 4.210.
- Servitud de pas de corrent elèctrica que grava la finca aportada F6, registral 3.842.
- Afeccions fiscals que graven les finques aportades F2 i F6, registrals 15.776 i 3.842, respectivament.

Se sol·licita la seva cancel·lació per ser incompatibles amb el planejament que s'executa, ja que el projecte d'urbanització estableix els serveis urbanístics d'abastament d'aigües potables i de sanejament i subministrament d'energia elèctrica per al polígon d'actuació. La seva execució impedeix l'exercici de les servituds de pas.

La cancel·lació de les afeccions fiscals se sol·licita per la seva caducitat.

Trasllat de càrregues:

- No existeixen càrregues traslladables.

Se sol·licita el trasllat de les càrregues inscrites atesa la seva compatibilitat amb el planejament.

3. FINQUES RESULTANTS

3.1 CRITERIS DE VALORACIÓ I D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

El Projecte de reparcel·lació té per objecte distribuir els aprofitaments de la UA-1b – Can Montals Sud, de conformitat amb el que preveu l'article 130 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La MP del PGOU preveu una edificabilitat màxima de 3.240,00 m²st en 5.233,49 m² de sòl, superfície coincident amb la realitat topogràfica dels terrenys.

Conforme estableix l'art. 126.b) del TRLU les finques resultants s'han valorat sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament, que preveu dues claus urbanístiques diferents per a les parcel·les amb aprofitament: clau 11c – subzona volumetria definida, habitatge lliure, i 11c-hp– subzona volumetria definida, habitatge protegit. Les diferències de valor de les finques resultants fa necessària la homogeneïtzació en unitats de valor a que fan referència els art. 126.1.h) i 37.5.a) del TRLU i 140 del RLU, i així es fa constar al compte de liquidació.

Segons la valoració que conté l'informe de valoració que s'incorpora a aquest projecte com a Annex 6.2, el sostre a l'àmbit del polígon d'actuació es valora en 1.167,55.-€/m²st per a l'habitatge lliure, 625,36.-€/m²st per a l'habitatge concertat i en 334,87.-€/m²st per a l'habitatge protegit.

De conformitat amb allò que estableixen els articles 126 del TRLU i 138 i 139 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els criteris emprats per a l'adjudicació de les finques resultants són els següents:

- 1.- L'adjudicació de drets s'efectua en proporció als drets aportats a la reparcel·lació.
- 2.- La valoració de les finques resultants s'efectua d'acord amb el que estableix l'art.37.2) del "Decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana" que estableix el mètode de valoració en sòl urbanitzat quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació. De manera que el valor és el determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta quan aquest valor és superior al determinat pel mètode residual aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.
- 3.- El criteri de proximitat és obvi, tenint en compte que es tracta d'una única finca aportada.
- 4.- Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica.
- 5.- El Projecte de reparcel·lació confirmarà la titularitat de la finca d'origen si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament.

Per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

6.- Només poden ser adjudicades les finques que compleixin la superfície de la parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-les. No poden ser objecte d'adjudicació finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

7.- En aquesta reparcel·lació no hi ha adjudicacions de drets inferiors o superiors al 15% del total.

Les adjudicacions de les finques donen compliment a les previsions de l'article 139 del mateix Reglament de la Llei d'urbanisme, ja que les parcel·les compleixen amb els paràmetres de superfície previstos al planejament i s'adjudiquen al menor nombre possible de propietaris.

Conforme estableix l'art. 43 del TRLU, en aquest instrument reparcel·latori es materialitza el deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament del Masnou, que és l'administració actuant, mitjançant l'adjudicació del sostre d'habitatge protegit (720 m² de sostre). El defecte d'adjudicació (només en té l'Ajuntament), es valora com a sòl urbanitzat i es reparteix entre els propietaris en proporció als seus drets. Tant el sostre cedit com el defecte d'adjudicació s'han d'integrar en el Patrimoni municipal del Sòl (art. 223 del RLU).

Parcel·les	Adjudicatari	Superfície sòl	% sòl
		m2	%
P.1	COSTA MOSELLA, NÚRIA	672,56	12,85%
	MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, PATRICIA (1/3)		
	MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, ENRIQUE (1/3)		
	MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, JUANA (1/3)		
	MARTÍNEZ HERNÁNDEZ, ENRIQUE (1/3)		
	TOTAL P.1		
P.2	MALLAFRÉ COSTA, MARGARITA (1/2)	1.119,91	21,40%
	RAMON MALLAFRÉ, MARC (1/4)		
	RAMON MALLAFRÉ, HELENA (1/4)		
	GIL VENTURA, EMILI (1/2)		
	GIL VENTURA, JOSEP (1/2)		
	MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2)		
	MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)		
	CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT		
	TOTAL P.2		
P.3	Ajuntament del Masnou - Zona verda	1542,16	29,47%
P.4	Ajuntament del Masnou - Zona verda	413,46	7,90%
P.5	Ajuntament del Masnou - Zona verda	545,33	10,42%
P.6	Ajuntament del Masnou - Vialitat	940,07	17,96%
TOTAL		5.233,49	100,00%

3.2 Parcel·les resultants

El Projecte incorpora la descripció de les finques resultants d'acord amb el requisits determinats a la legislació hipotecària (article 7.7 i 7.8 del Reglament sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística aprovat pel Reial Decret 1093/1997).

L'adjudicació s'efectua per substitució de les finques originàries i se sol·licita la seva inscripció a favor del titular registral, d'acord amb el previst a l'article 13 del RD 1093/1997.

Les finques resultants de l'ordenació es dibuixen als plànols 6 - Finques Resultants i 7 – Sistemes urbanístics de cessió

El detall de les adjudicacions de les finques resultants amb i sense aprofitament, i els paràmetres corresponents, s'expressa a continuació:

FINCA RESULTANT P1	
SUPERFÍCIE:	672,56 m ²
EDIFICABILITAT:	940,00 m ² st
QUOTA EN EL CLP:	37,3016 %

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant P1 al plànol 6 - Finques Resultants, definida al Projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, al terme municipal del Masnou.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular, situada al Masnou, identificada com a Finca resultant P1 al projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, de superfície sis-cents setanta-dos metres i cinquanta-sis decímetres quadrats (672,56 m²), destinada subzona volumetria definida, habitatge lliure (clau 11c). Limita:

- Al nord, en línies rectes de 24,40 metres i 2,07 metres, amb la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou;
- Al sud, en línia recta de 30,78 metres, amb la zona verda,, parcel·la P4, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou;
- A l'est, en línies rectes de 0,31 metres, 14,08 metres i 9,70 metres, amb la finca registral 486, titularitat de Núria Costa Mosella;
- A l'oest, en línia recta de 24,27 metres, amb la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou.

De conformitat amb el que estableix l'article 15 de les Normes urbanístiques de la MP del PGOU en l'àmbit de la UA 1 Can Montals, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 20.03.2019 (DOGC de 26.04.2019), aquesta finca és indivisible.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, en comú i proindivís, en els següents termes:

- S'adjudiquen a **Núria Costa Mosella**, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F1: **747,95 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 26,4241% del sostre de la reparcel·lació i 79,5691% del sostre de la finca.
- Pel que fa a la resta dels **192,05 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 6,7849% del sostre de la reparcel·lació i 20,4309% del sostre de la finca, s'adjudiquen:
 - o A **Patricia Martínez Hernández: 64,0167 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 2,2616% del sostre de la reparcel·lació i 6,8103% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F6.
 - o A **Juana Martínez Hernández: 64,0167 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 2,2616% del sostre de la reparcel·lació i 6,8103% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F6.
 - o A **Enrique Martínez Hernández: 64,0167 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 2,2616% del sostre de la reparcel·lació i 6,8103% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F6.

Parcel·les	Adjudicatari	Superfície sòl	Edificabilitat total	Habitatge lliure	Habitatge concertat	Habitatge protegit	Valoració final sòl adjudicat urbanitzat.	% Adjudicació final	% adjudicació a la parcel·la
		m2	m2 st	m2 st	m2 st	m2 st	€	%	%
P.1	COSTA MOSELLA, NURIA		747,95	747,95			873.269,02 €	26,4241%	79,5691%
	MARTINEZ HERNANDEZ, PATRICIA (1/3)		64,0167	64,0167			74.742,66 €	2,2616%	6,8103%
	MARTÍNEZ HERNANDEZ, ENRIQUE (1/3)		64,0167	64,0167			74.742,66 €	2,2616%	6,8103%
	MARTÍNEZ HERNANDEZ, ENRIQUE (1/3)		64,0167	64,0167			74.742,66 €	2,2616%	6,8103%
	Total Fam. Martínez Hernández		192,05	192,05			224.227,98 €	6,7849%	20,4309%
TOTAL P.1		672,56	940,00	940,00	-	-	1.097.497,00 €	33,2090%	100,0000%

VALOR DE LA FINCA: 1.097.497,00.-€.

EDIFICABILITAT: Té un sostre potencial màxim de 940 m²st destinats a subzona volumetria definida, habitatge lliure (clau 11c).

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la subzona volumetria definida, habitatge lliure (clau 11c).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de la finca aportada F1.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 37,3016%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

La finca resta gravada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, que provisionalment s'estima en la quantitat de **146.876,09.-€**, que correspon a un **37,3016% del total**, sens perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que correspongui.

L'afecció real es reparteix entre els copropietaris de la següent manera:

- **Nuria Costa Mosella**, per la quantitat de **115.686,80.-€**, que correspon a un 29,6806% del total de la reparcel·lació.

- Pel que fa a per la quantitat de 31.189,29.-€, que correspon a un 7,6210% del total de la reparcel·lació, responen solidàriament, per un terç cadascú dels següents imports:
 - o **Patricia Martínez Hernández**, per la quantitat de **10.396,43.-€**, que correspon a un 2,5403% del total de la reparcel·lació.
 - o **Enrique Martínez Hernández**, per la quantitat de **10.396,30.-€**, que correspon a un 2,5403% del total de la reparcel·lació.
 - o **Juana Martínez Hernández**, per la quantitat de **10.396,30.-€**, que correspon a un 2,5403% del total de la reparcel·lació.

B) DE PROCEDÈNCIA.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

FINCA RESULTANT P2

SUPERFÍCIE:	1.119,91 m ²
EDIFICABILITAT:	2.300,00 m ² st
QUOTA EN EL CLP:	62,6984 %

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant P2 al plànol 6 - Finques Resultants, definida al Projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, al terme municipal del Masnou.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular, situada al Masnou, identificada com a Finca resultant P2 al projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, de superfície mil cent dinou metres i noranta-u decímetres quadrats (1.119,91 m²), destinada subzona volumetria definida, habitatge lliure (clau 11c). Limita:

- Al nord, en línies rectes de 15,86 metres i 38,16 metres, amb finques ubicades fora de l'àmbit de la reparcel·lació, amb front al Passatge Torrent Umbert núm. 5 i Carrer Torrent Umbert 33a, respectivament;
- Al sud, en línies rectes de 16,81 metres i 27,16 metres, amb la zona verda, parcel·la P4, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou;
- A l'est, en línies rectes de 5,42 metres, 12,03 metres, 9,69 metres i 3,25 metres, amb la vialitat del Carrer Torrent Umbert i, en línia recta de 00 metres, amb la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou;
- A l'oest, en línies rectes de 10,64 i 8,90 metres, amb la finca registral 486, titularitat de Núria Costa Mosella.

De conformitat amb el que estableix l'article 15 de les Normes urbanístiques de la MP del PGOU en l'àmbit de la UA 1 Can Montals, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 20.03.2019 (DOGC de 26.04.2019), aquesta finca és indivisible.

Conforme exigeix l'art. 147 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, es fa constar que aquesta finca està afectada parcialment (720 m² de sostre) a la construcció d'habitatges de protecció pública. Conforme estableix l'art. 223 del mateix RLU, la cessió de l'aprofitament a l'Ajuntament del Masnou s'ha d'integrar en el Patrimoni municipal del Sòl.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, en comú i proindivís, en els següents termes:

- Pel que fa a **1.580,00 m² de sostre d'habitatge lliure de la finca**, corresponents al 55,8193% del sostre de la reparcel·lació i 83,5731% del sostre de la finca, s'adjudiquen:
 - o A **Margarita Mallafré Costa: 453,780 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 16,0315% del sostre de la reparcel·lació i 24,0024% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F2.
 - o A **Marc Ramon Mallafré: 226,890 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 8,0157% del sostre de la reparcel·lació i 12,0012% del sostre

- de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F2.
- A **Helena Ramon Mallafré: 226,890 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 8,0157% del sostre de la reparcel·lació i 12,0012% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F2.
- Pel que fa a **381,13 m² de sostre d'habitatge lliure de la finca**, corresponents al 13,4618% del sostre de la reparcel·lació i 20,1596% del sostre de la finca, s'adjudiquen:
- A **Emili Gil Ventura: 190,565 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 6,7324% del sostre de la reparcel·lació i 10,0798% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de les Finques aportades F3 i F4.
 - A **Josep Gil Ventura: 190,565 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 6,7324% del sostre de la reparcel·lació i 10,0798% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de les Finques aportades F3 i F4.
- Pel que fa a **291,31 m² de sostre d'habitatge lliure de la finca**, corresponents al 10,2916% del sostre de la reparcel·lació i 15,4087% del sostre de la finca, s'adjudiquen:
- A **Maria Gràcia Montals Regi: 145,655 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 5,1458% del sostre de la reparcel·lació i 7,7043% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F5.
 - A **Maria Cristina Montals Regi: 145,655 m² de sostre d'habitatge lliure**, corresponents al 5,1458% del sostre de la reparcel·lació i 7,7043% del sostre de la finca, per subrogació real i en correspondència amb la seva aportació de la Finca aportada F5.
- S'adjudiquen a **l'Ajuntament del Masnou**, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta, **720,00 m² de sostre d'habitatge protegit** (418,20 m²st en règim d'habitatge públic concertat i 301,80 m² de sostre en règim d'habitatge protegit en règim general), corresponents al 10,9717% del sostre de la reparcel·lació i 16,4269% del sostre de la finca

Parcel·les	Adjudicatari	Superfície sòl	Edificabilitat total	Habitatge lliure	Habitatge concertat	Habitatge protegit	Valoració final sòl adjudicat urbanitzat. Per propietari		% Adjudicació final	% adjudicació a la parcel·la	
		m2	m2 st	m2 st	m2 st	m2 st	UA	€	%	%	
P.2	MALLAFRE COSTA, MARGARITA (1/2)		453,780	453,780			453,7800	529.810,84 €	16,0315%	24,0024%	
	RAMON MALLAFRE, MARC (1/4)		226,890	226,89			226,8900	264.905,42 €	8,0157%	12,0012%	
	RAMON MALLAFRE, HELENA (1/4)		226,890	226,89			226,8900	264.905,42 €	8,0157%	12,0012%	
	Total Fam. Mallafré		907,56	907,56			907,56	1.059.618,80 €	32,0629%	48,0048%	
	GIL VENTURA, EMILI (1/2)		190,565	190,565			190,5650	222.494,17 €	6,7324%	10,0798%	
	GIL VENTURA, JOSEP (1/2)		190,565	190,565			190,5650	222.494,17 €	6,7324%	10,0798%	
	Total Fam. Gil Ventura		381,13	381,13			381,13	444.986,20 €	13,4648%	20,1596%	
	MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2)		145,655	145,66			145,6550	170.059,50 €	5,1458%	7,7043%	
	MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)		145,655	145,66			145,6550	170.059,50 €	5,1458%	7,7043%	
	Total Fam. Montals Regi		291,31	291,31			291,31	340.118,99 €	10,2916%	15,4087%	
	CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT		720,00			418,20	301,80	310,56	362.594,33 €	10,9717%	16,4269%
	TOTAL P.2		1.119,91	2.300,00	1.580,00	418,20	301,80	1.890,56	2.207.318,32 €	66,7910%	100,0000%

VALOR DE LA FINCA: 2.207.318,32.-€.

EDIFICABILITAT: Té un sostre potencial màxim total de 2.300 m²st, dels quals 1.580,00 m²st estan destinats a subzona volumetria definida, habitatge lliure (clau 11c) i 720,00 m²st estan destinats a subzona volumetria definida, habitatge protegit (clau 11c hp).

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la subzona volumetria definida, habitatge lliure (clau 11c) i subzona volumetria definida, habitatge protegit (clau 11c hp).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb la totalitat de la finca aportada F2 i amb part de la finca aportada F7.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 62,6984%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

La finca resta gravada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, que provisionalment s'estima en la quantitat de **265.262,88.-€**, que correspon a un **62,6984% del total**, sens perjudici d'allò que resulti de la liquidació definitiva que correspongui.

L'afecció real es reparteix entre els copropietaris de la següent manera:

- Pel que fa a per la quantitat de **152.373,00.-€**, que correspon a un 36,0143% del total de la reparcel·lació, responen solidàriament:
 - o **Margarita Mallafré Costa**, per la quantitat de **76.186,50.-€**, que correspon a un 18,0071% del total de la reparcel·lació.
 - o **Marc Ramon Mallafré**, per la quantitat de **38.093,25.-€**, que correspon a un 9,0036% del total de la reparcel·lació.
 - o **Helena Ramon Mallafré**, per la quantitat de **38.093,25.-€**, que correspon a un 9,0036% del total de la reparcel·lació.

- Pel que fa a per la quantitat de **63.981,26.-€**, que correspon a un 15,1242% del total de la reparcel·lació, responen solidàriament:
 - o **Emili Gil Ventura**, per la quantitat de **31.990,63.-€**, que correspon a un 7,5621% del total de la reparcel·lació.
 - o **Josep Gil Ventura**, per la quantitat de **31.990,63.-€**, que correspon a un 7,5621% del total de la reparcel·lació.

- Pel que fa a per la quantitat de **48.908,62.-€**, que correspon a un 11,5599% del total i a un 18,4378% del total de la finca, responen solidàriament:

- **Maria Gràcia Montals Regi**, per la quantitat de **24.454,31.-€**, que correspon a un 5,7800% del total de la reparcel·lació.
- **Maria Cristina Montals Regi**, per la quantitat de **24.454,31.-€**, que correspon a un 5,7800% del total de la reparcel·lació.

B) DE PROCEDÈNCIA.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

FINCA RESULTANT P3

SUPERFÍCIE:	1.542,16 m ²
EDIFICABILITAT:	00,00 m ² st
QUOTA EN EL CLP:	00,00 %

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant P3 al plànol 7 – Sistemes urbanístics de cessió, definida al Projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, al terme municipal del Masnou.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular, situada al Masnou, identificada com a Finca resultant P3 al projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, de superfície mil cinc-cents quaranta-dos metres i setze decímetres quadrats (1.542,16 m²), destinada sistema d'espais lliures (clau 4). Limita:

- Al nord, en línies rectes de 23,27 metres i 22,75 metres, amb finques ubicades fora de l'àmbit de la reparcel·lació, amb front al Carrer Pau Estapé Maristany, núm. 14 i Carrer Navarra, núm. 161, respectivament;
- Al sud, en línia recta de 20,74 metres i línia corba de 1,13 metres, amb la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou;
- A l'est, en línies rectes de 16,35 metres i 20,68 metres, amb la vialitat del Passatge Torrent Umbert;
- A l'oest, en línies rectes de 15,94 metres, 16,42 metres i 14,88 metres, amb la vialitat del Carrer Pau Estapé Maristany.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, a l'**Ajuntament del Masnou**, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics.

VALOR DE LA FINCA: 0.-€.

EDIFICABILITAT: No en té.

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la zona sistema d'espais lliures (clau 4).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb la totalitat de les finques aportades F3, F4, F5 i F6 i amb part de la finca aportada P.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 0%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

B) DE PROCEDÈNCIA.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

FINCA RESULTANT P4

SUPERFÍCIE:	413,46 m ²
EDIFICABILITAT:	00,00 m ² st
QUOTA EN EL CLP:	00,00 %

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant P4 al plànol 7 – Sistemes urbanístics de cessió, definida al Projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, al terme municipal del Masnou.

DESCRIPCIÓ: *URBANA. Parcel·la de forma irregular, situada al Masnou, identificada com a Finca resultant P4 al projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, de superfície quatre-cents tretze metres i quaranta-sis decímetres quadrats (413,46 m²), destinada sistema d'espais lliures (clau 4). Limita:*

- *Al nord, en línia recta de 30,78 metres, amb la finca resultant P1, adjudicada, en comú i proindivís, a Nuria Costa Mosella, Patricia Martínez Hernández, Juana Martínez Hernández i Enrique Martínez Hernández; en línia recta de 29,16 metres, amb la finca registral 486, titularitat de Núria Costa Mosella; i en línies rectes de 16,81 metres i 27,16 metres, amb la finca resultant P2, adjudicada, en comú i proindivís, a Margarita Mallafré Costa, Marc Ramon Mallafré, Helena Ramon Mallafré; Emilia Ventura Llenas, Maria Gràcia Montals Regi i Maria Cristina Montals Regi.*
- *Al sud, en línia recta de de 99,74 metres, la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou.*
- *A l'est, en línia recta de 1,14 metres, la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou.*
- *A l'oest, en línies rectes de 0,53 metres i 6,19 metres, la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou.*

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, a l'**Ajuntament del Masnou**, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics.

VALOR DE LA FINCA: 0.-€.

EDIFICABILITAT: No en té.

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la zona sistema d'espais lliures (clau 4).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de les finques aportades F1, F2, i F7.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 0%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

B) DE PROCEDÈNCIA.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

FINCA RESULTANT P5

SUPERFÍCIE:	545,33 m ²
EDIFICABILITAT:	00,00 m ² st
QUOTA EN EL CLP:	00,00 %

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant P5 al plànol 7 – Sistemes urbanístics de cessió, definida al Projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, al terme municipal del Masnou.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular, situada al Masnou, identificada com a Finca resultant P5 al projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, de superfície cinc-cents quaranta-cinc metres i trenta-tres decímetres quadrats (545,33 m²), destinada sistema d'espais lliures (clau 4). Limita:

- Al nord, en línia recta de 102,03 metres, amb la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou;
- Al sud, en línies de 8,24 metres, 24,33 metres, 11,51 metres, 19,72 metres, 17,17 metres i 5,20 metres, amb finques ubicades fora de l'àmbit de la reparcel·lació, incloses al PERI 1; i en línies rectes de 4,16 metres, 4,03 metres i 8,93 metres, amb finques situades fora de l'àmbit amb front al passatge de Lluís Millet;
- A l'est, en línies rectes de 3,43 metres i 4,94 metres, la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou; i en línia recta de 1,08 metres, amb finques situades fora de l'àmbit amb front al passatge de Lluís Millet;
- A l'oest, en línia recta de 0,84 metres, la vialitat del sector, parcel·la P6, adjudicada a l'Ajuntament del Masnou.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, a l'**Ajuntament del Masnou**, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics.

VALOR DE LA FINCA: 0.-€.

EDIFICABILITAT: No en té.

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la zona sistema d'espais lliures (clau 4).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de les finques aportades F1, F2, i F7.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 0%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

B) DE PROCEDÈNCIA.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

FINCA RESULTANT P6

SUPERFÍCIE:	940,07 m ²
EDIFICABILITAT:	00,00 m ² st
QUOTA EN EL CLP:	00,00 %

SITUACIÓ: Finca identificada com a Finca resultant P6 al plànol 7 – Sistemes urbanístics de cessió, definida al Projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, al terme municipal del Masnou.

DESCRIPCIÓ: URBANA. Parcel·la de forma irregular, situada al Masnou, identificada com a Finca resultant P6 al projecte de reparcel·lació de la UA-1b – Can Montals Sud, de superfície nou-cents quaranta metres i set decímetres quadrats (940,07 m²), destinada sistema viari – xarxa viària secundària (clau 1c).

Es tracta d'una xarxa viària formada per la part dels carrers de Pau Estapé i Maristany, Passatge del Torrent Umbert i Carrer del Torrent Umbert incloses a la reparcel·lació, més el vial de nova creació que enllaça els carrers de Pau Estapé i Maristany i Torrent Umbert.

Limita:

- Al nord, en línia recta de de 4,69 metres, amb la vialitat del carrer Pau Estapé i Maristany; en línies rectes de 20,74 metres i 1,37 metres, amb la parcel·la P3, destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament del Masnou; en línia recta de 99,74 metres, amb la parcel·la P4, destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament del Masnou; i en línia recta de de 2,55 metres, amb la vialitat del carrer Torrent Umbert.
- Al sud, en línia recta de 4,69 metres, amb finques incloses al PERI 1; en línia recta de 102,03 metres, amb la parcel·la P5, destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament del Masnou; i en línia recta de 10,97 metres, amb la vialitat del carrer Torrent Umbert.
- A l'est, en de 15,94 metres, 16,42 metres i 14,88 metres, amb la parcel·la P3; en línia recta de 8,08 metres, amb la vialitat del passatge del Torrent Umbert; en línia recta de 24,81 metres, amb la parcel·la P1, adjudicada en comú i proindivís a Núria Costa Mosella i a Matricia, Juana i Enrique Martínez Hernández; en línia recta de 6,19 metres, amb la parcel·la P4; i en línia recta de 0,64 metres, amb la parcel·la P5; i en línies rectes de 9,22 metres, 4,03 metres i 9,55 metres, amb la vialitat del carrer Torrent Umbert.
- A l'oest, en línies rectes de 43,84 metres i 43,51 metres metres, amb la vialitat del carrer Pau Estapé i Maristany; en línies rectes de 49,40 metres i 3,25 metres, amb la parcel·la P2, adjudicada en comú i proindivís a Margarita Mallafré Costa, Marc i Helena Mallafré, Emili i Josep Ventura, Maria Gràcia i Maria Cristina Montals Regi i a l'Ajuntament del Masnou; en línia recta de 1,14 metres, amb la parcel·la P4; en línies rectes de 3,43 metres i 4,94 metres, amb la parcel·la P5; i en línia recta de 10,34 metres, amb , amb finques situades fora de l'àmbit amb front al passatge de Lluís Millet.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, a l'Ajuntament del Masnou, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta de sistemes urbanístics.

VALOR DE LA FINCA: 0.-€.

EDIFICABILITAT: No en té.

ÚS: Els usos previstos a la regulació de la zona sistema viari – xarxa viària secundària (clau 1c).

CORRESPONDÈNCIA OBJECTIVA: La totalitat de la finca es correspon amb part de les finques aportades F1, F2, i F7.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 0%.

CÀRREGUES:

A) DE NOVA CREACIÓ.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

B) DE PROCEDÈNCIA.

Lliure de càrregues i de gravàmens.

4. QUADRES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional determina les quantitats econòmiques que correspon abonar o percebre als interessats en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues, segons estableix l'art. 149 del TRLU.

Conforme estableix l'art. 120.5 del TRLU, les despeses es reparteixen entre els adjudicataris en proporció al valor de les finques resultants que se'ls adjudiquin, que sorgeix de la valoració referida i de les unitats de valor que s'atorgui a cadascuna de les finques resultants.

Els resultats d'aquest compte tindran el caràcter de provisionals fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació, d'acord amb allò previst a l'article 149 del RLU, i articles 19 i 20 del RD 1093/1997, Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

El compte de liquidació provisional, inclou els següents conceptes, referits a l'art. 120.1 del TRLU:

- 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.
 - 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.
 - 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.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
 - Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

Als efectes de justificar el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'incorporen els següents quadres, entre els quals el compte de liquidació provisional per propietaris i per finques:

Q1.-Finques aportades

Q2.- Valors unitaris del sòl resultant

Q3.- Càrregues urbanístiques

Q4.- Definició drets d'adjudicació

Q6.- Repartiment de sostre

Q7.- Resum parcel·les adjudicades – Compte de liquidació provisional

Q8.- Compte de liquidació provisional

4. QUADRES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Q1.-Finques aportades

Q2.- Valors unitaris del sòl resultant

Q3.- Càrregues urbanístiques

Q4.- Definició drets d'adjudicació

Q6.- Repartiment de sostre

Q7.- Resum parcel·les adjudicades – Compte de liquidació provisional

Q8.- Compte de liquidació provisional

Q1 - FINQUES APORTADES

Finca	Titular	Finca registral	Referència cadastral	Supefície cadastral (m²)	Supefície registral (m²)	Supefície topogràfica (m²)	Aportació amb drets (m²)	Coefficient brut aportades	Coef. Adjudicació (86,76% Drets aportació)
F1	COSTA MOSELLA, NURIA	486	2523003DF4922S0001UZ	2.316,00	1.314,06	1.314,06	1.314,06	29,7697%	25,8265%
F2	MALLAFRE COSTA, MARGARITA (1/2) RAMON MALLAFRE, MARC (1/4) RAMON MALLAFRE, HELENA (1/4)	15776	2523005DF4922S0001WZ	1.576,00	1.653,00	1.586,85	1.586,85	35,9497%	31,1879%
F3	GIL VENTURA, EMILI (1/2)	4209	2423103DF4922S0001LZ	678,00	348,30	336,42	336,42	7,6215%	6,6120%
F4	GIL VENTURA, JOSEP (1/2)	4210			332,90	329,99	329,99	7,4758%	6,4856%
F5	MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2) MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)	2876	2423107DF4922S0001OZ	552,00	10.102,40	509,35	509,35	11,5392%	10,0107%
F6	MARTINEZ HERNANDEZ, PATRICIA (1/3) MARTINEZ HERNANDEZ, JUANA (1/3) MARTÍNEZ HERNANDEZ, ENRIQUE (1/3)	3842	2423106DF4922S0001MZ	329,00	329,50	337,42	337,42	7,6442%	6,6316%
F7	AJUNTAMENT DEL MASNOU		2522011DF4922S0001QZ	231,00	208,66	208,66	0,00	0,0000%	0,0000%
P	DOMINI PÚBLIC - AJUNTAMENT DEL MASNOU		-	-	610,74	610,74	0,00	0,0000%	0,0000%
	CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT							0,0000%	13,2457%
TOTAL						5.233,49	4.414,09	100,0000%	100,0000%

Q2 - VALORS UNITARIS DEL SÒL RESULTANT

APROFITAMENT URBANÍSTIC UA- 1B CAN MONTALS SUD					
Usos/Tipologies	Valor €/m2st	Coef. Homol.	m2st	Valor total €	Valor total UA
Habitatge lliure	1167,55	1	2.520,00	2.942.226,00 €	2.520,00
Habitatge protegit	334,87	0,28681	301,80	101.063,77 €	86,56
Habitatge concertat	625,36	0,53562	418,20	261.525,55 €	224,00
APROFITAMENT URBANÍSTIC TOTAL			3.240,00	3.304.815,32 €	2.830,56

Valor cessió Ajuntament 10% + 15% de l'increment d'aprofitament	13,2457%	437.745,91 €	374,93
---	-----------------	---------------------	---------------

Sostre residencial de nova implantació				% sobre Valor total PAU-1b
	Valor €/m2st	m2st	Valor total €	
Habitatge lliure	1167,55	1.056,30	1.233.283,07 €	
Habitatge protegit	334,87	301,80	101.063,77 €	
Habitatge concertat	625,36	150,90	94.366,82 €	
		1.509,00	1.428.713,66 €	
Cessió 15% APU a l'Ajuntament de l'increment d'aprofitament			214.307,05 €	6,48%

Sostre residencial restant				% sobre Valor total PAU-1b
	Valor €/m2st	m2st	Valor total €	
Habitatge lliure	1167,55	1.463,70	1.708.942,94 €	
Habitatge protegit	334,87	0,00	- €	
Habitatge concertat	625,36	267,30	167.158,73 €	
		1.731,00	1.876.101,66 €	
segons POUM vigent zona 13c	669,86	1.731,00	1.159.527,66 €	
diferència valor aprofitament			716.574,00 €	
Cessió 10% APU segons POUM vigent zona 13c + 15% sobre diferència de valor			223.438,87 €	6,76%

Càlcul valor del sòl sense urbanitzar (indemnització per diferències d'adjudicacions)

	€	UA	€/UA
Valor sòl urbanitzat	3.304.815,32 €	2.830,56	
Valor del sòl urbanitzat privatitzable (-%APU)	2.867.069,40 €	2.455,63	
Despeses d'urbanització	342.796,40 €		
Valor del sòl urbanitzat privatitzable abans d'urbanitzar	2.524.273,00 €		
Valor UA			1.167,55 €
Valor UA sense urbanitzar			891,79 €
Despeses urbanització / Sostre sector susceptible d'aprofitament privat (-% APU)	121,96 € /m2st		
Valor del sòl urbanitzat privatitzable abans d'urbanitzar / Sòl computable aportat brut	571,87 € /m2 aportat brut		
Valor del sòl urbanitzat privatitzable abans d'urbanitzar / Sostre sector susceptible d'aprofitament privat (-% APU)	898,05 € /m2st apu privat		

Q3 - CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

RESUM DE CÀRREGUES URBANÍSTIQUES		
Àmbit 1. PAU UA -1B CAN MONTALS SUD		
Demolició i moviments de terres		18.258,11 €
Pavimentació		36.121,06 €
Clavegueram		30.992,22 €
Aigua potable		38.029,54 €
Electricitat. Obra civil		1.855,61 €
Enllumenat públic		23.311,07 €
Telecomunicacions		11.610,08 €
Gas		1.477,42 €
Reg		4.177,12 €
Jardineria i mobiliari urbà		6.039,62 €
Senyalització		1.282,83 €
Altres		6.682,64 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		179.837,32 €
Despeses generals (13%)		23.378,85 €
Benefici industrial (6%)		10.790,24 €
	Subtotal	214.006,41 €
Treballs elèctrics		85.063,27 €
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (s/IVA)		299.069,68 €
Àmbit 2. OBRES EXTERNES		
Demolició i moviments de terres		1.992,10 €
Pavimentació		8.459,18 €
Altres		403,93 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		10.855,21 €
Despeses generals (13%)		1.411,18 €
Benefici industrial (6%)		651,31 €
	Subtotal	12.917,70 €
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE (s/IVA)		12.917,70 €
Total despeses urbanització Àmbit 1 + Àmbit 2		311.987,38 €
Despeses gestió urbanística		25.000,00 €
Indemnitzacions construccions		
Propietari	Elements construïts valorats	Total valoració
COSTA MOSELLA, NURIA	Magatzem, piscina, caseta per a la depuradora i annex al voltant de la piscina	5.809,02 €
TOTAL DESPESES POLÍGON UA - 1B (s/IVA)		342.796,40 €

Q4 - DEFINICIÓ DE DRETS D'ADJUDICACIÓ

Titular	Finca	Coefficient brut aportades	Coefficient adjudicació	Coefficient agrupat	Valoració urbanitzat €	Valoració urbanitzat UA
COSTA MOSELLA, NURIA	F1	29,7697%	25,8265%	25,8265%	853.517,08 €	731,03
MALLAFRE COSTA, MARGARITA (1/2) RAMON MALLAFRE, MARC (1/4) RAMON MALLAFRE, HELENA (1/4)	F2	35,9497%	31,1879%	31,1879%	1.030.701,48 €	882,79
GIL VENTURA, EMILI (1/2) GIL VENTURA, JOSEP (1/2)	F3	7,6215%	6,6120%	13,0976%	432.851,10 €	370,73
	F4	7,4758%	6,4856%			
MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2) MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)	F5	11,5392%	10,0107%	10,0107%	330.836,44 €	283,36
MARTINEZ HERNANDEZ, PATRICIA (1/3) MARTINEZ HERNANDEZ, JUANA (1/3) MARTÍNEZ HERNANDEZ, ENRIQUE (1/3)	F6	7,6442%	6,6316%	6,6316%	219.163,31 €	187,71
AJUNTAMENT DEL MASNOU	F7	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,00 €	0,00
CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT			13,2457%	13,2457%	437.745,91 €	374,93
TOTAL		100,0000%	100,0000%	100,0000%	3.304.815,32 €	2.830,56

0,00

0,00

Q6 - CLP PER PROPIETARI

1.167,55 € = 1,00 UA
3.304.815,32 € 2.830,56

1.167,55 € (*) 342.796,40 € 5.809,02 € 336.987,38 €

Titular	Coefficient agrupat	Valoració urbanitzat €	Valoració urbanitzat UA	Adjudicació final UA	Excès (+) o Defecte (-) UA	Indemnització € a pagar excès (+) o a cobrar defecte (-)	% Adjudicació final	% Participació en càrregues	Càrrega urbanització €	Indemnitzacions Edificacions	CLP per propietari
COSTA MOSELLA, NURIA	25,8265%	853.517,08 €	731,03	747,95	16,92	19.751,94 €	26,4241%	29,6806%	101.743,88 €	5.809,02 €	115.686,80 €
MALLAFRE COSTA, MARGARITA (1/2) RAMON MALLAFRE, MARC (1/4) RAMON MALLAFRE, HELENA (1/4)	31,1879%	1.030.701,48 €	882,79	907,56	24,77	28.917,32 €	32,0629%	36,0143%	123.455,68 €	0,00 €	152.373,00 €
GIL VENTURA, EMILI (1/2) GIL VENTURA, JOSEP (1/2)	13,0976%	432.851,10 €	370,73	381,13	10,40	12.136,02 €	13,4648%	15,1242%	51.845,23 €	0,00 €	63.981,26 €
MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2) MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)	10,0107%	330.836,44 €	283,36	291,31	7,95	9.281,63 €	10,2916%	11,5599%	39.626,99 €	0,00 €	48.908,62 €
MARTINEZ HERNANDEZ, PATRICIA (1/3) MARTINEZ HERNANDEZ, JUANA (1/3) MARTÍNEZ HERNANDEZ, ENRIQUE (1/3)	6,6316%	219.163,31 €	187,71	192,05	4,34	5.064,67 €	6,7849%	7,6210%	26.124,62 €	0,00 €	31.189,29 €
CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT	13,2457%	437.745,91 €	374,93	310,56	-64,37	-75.151,59 €	10,9717%	0,0000%	0,00 €	0,00 €	-75.151,59 €
TOTALS	100,0000%	3.304.815,32 €	2.830,56	2.830,56	0,00	0,00	100,0000%	100,0000%	342.796,40 €	5.809,02 €	336.987,38 €

(*) El valor econòmic d'indemnització per excessos i defectes s'aplica sobre el valor de les UA urbanitzat en tant l'administració actuant rep els drets amb sòl urbanitzat.

Q7- RESUM PARCEL·LES ADJUDICADES

Parcel·les	Adjudicatari	Superfície sòl	Edificabilitat total	Habitatge lliure	Habitatge concertat	Habitatge protegit	Valoració final sòl adjudicat urbanitzat. Per parcel·la		% parcel·la	Valoració final sòl adjudicat urbanitzat. Per propietari	quota CLP per parcel·les (€) (inclòs excès o defecte. Afegir IVA)
		m2	m2st	1167,55 €/m2st	625,36 €/m2st	334,87 €/m2st	UA	€		€	€
P.1	COSTA MOSELLA, NURIA	672,56	940,00	940,00	-	-	940,00 UA	1.097.497,00 €	79,5691%	873.269,02 €	115.686,80 €
	MARTINEZ HERNANDEZ, PATRICIA (1/3) MARTINEZ HERNANDEZ, JUANA (1/3) MARTÍNEZ HERNANDEZ, ENRIQUE (1/3)								20,4309%	224.227,98 €	31.189,29 €
	MALLAFRE COSTA, MARGARITA (1/2) RAMON MALLAFRE, MARC (1/4) RAMON MALLAFRE, HELENA (1/4)								48,0048%	1.059.619,27 €	152.373,00 €
P.2	GIL VENTURA, EMILI (1/2) GIL VENTURA, JOSEP (1/2)	1.119,91	2.300,00	1.580,00	418,20	301,80	1.890,56 UA	2.207.318,32 €	20,1596%	444.987,32 €	63.981,26 €
	MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2) MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)								15,4087%	340.118,22 €	48.908,62 €
	CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT								16,4269%	362.593,51 €	-75.151,59 €
Totals		1.792,47	3.240 m²st	2.520	418	302	2.830,56 UA	3.304.815,32 €		3.304.815,32 €	336.987,38 €

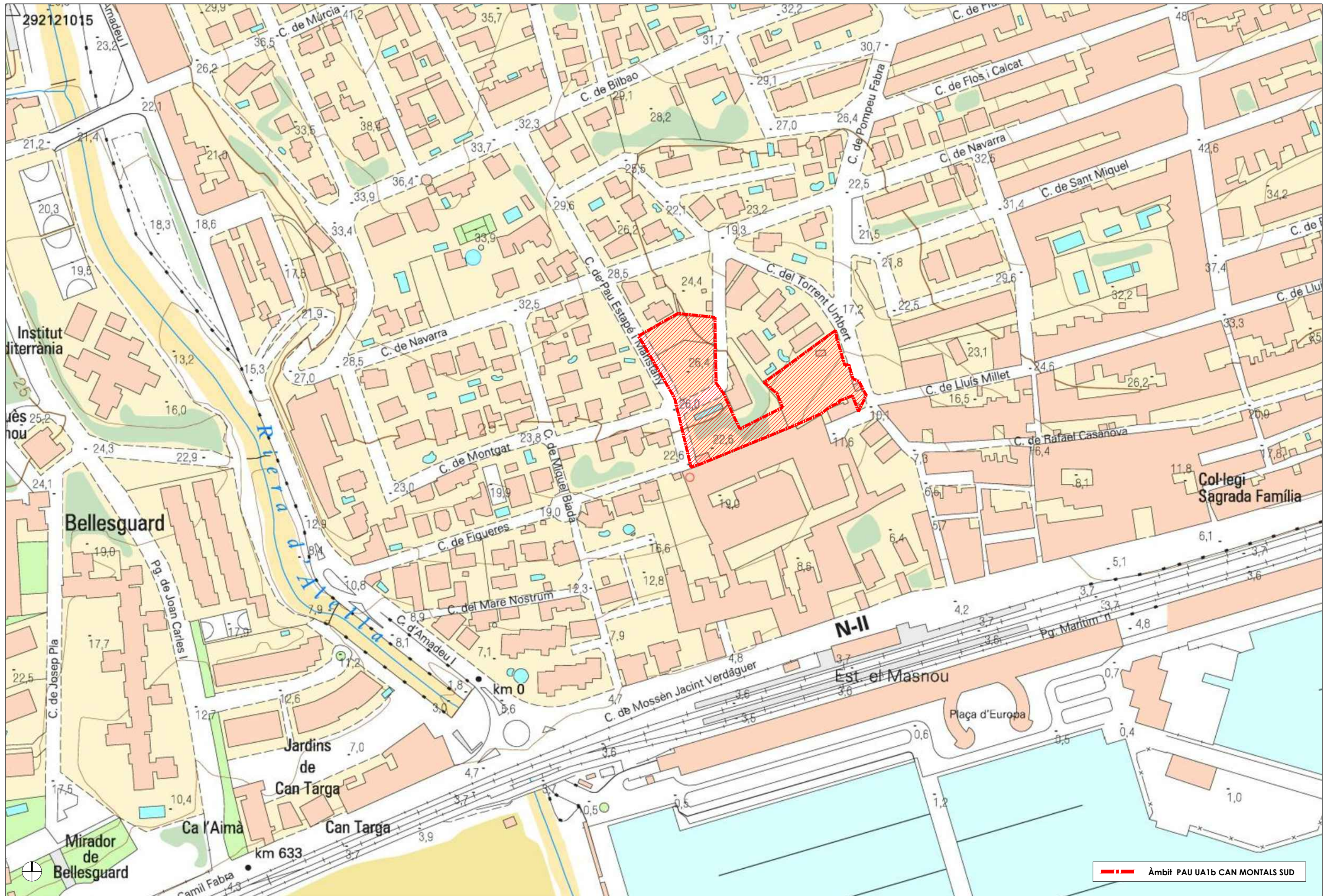
Q8- RESUM PARCEL·LES ADJUDICADES

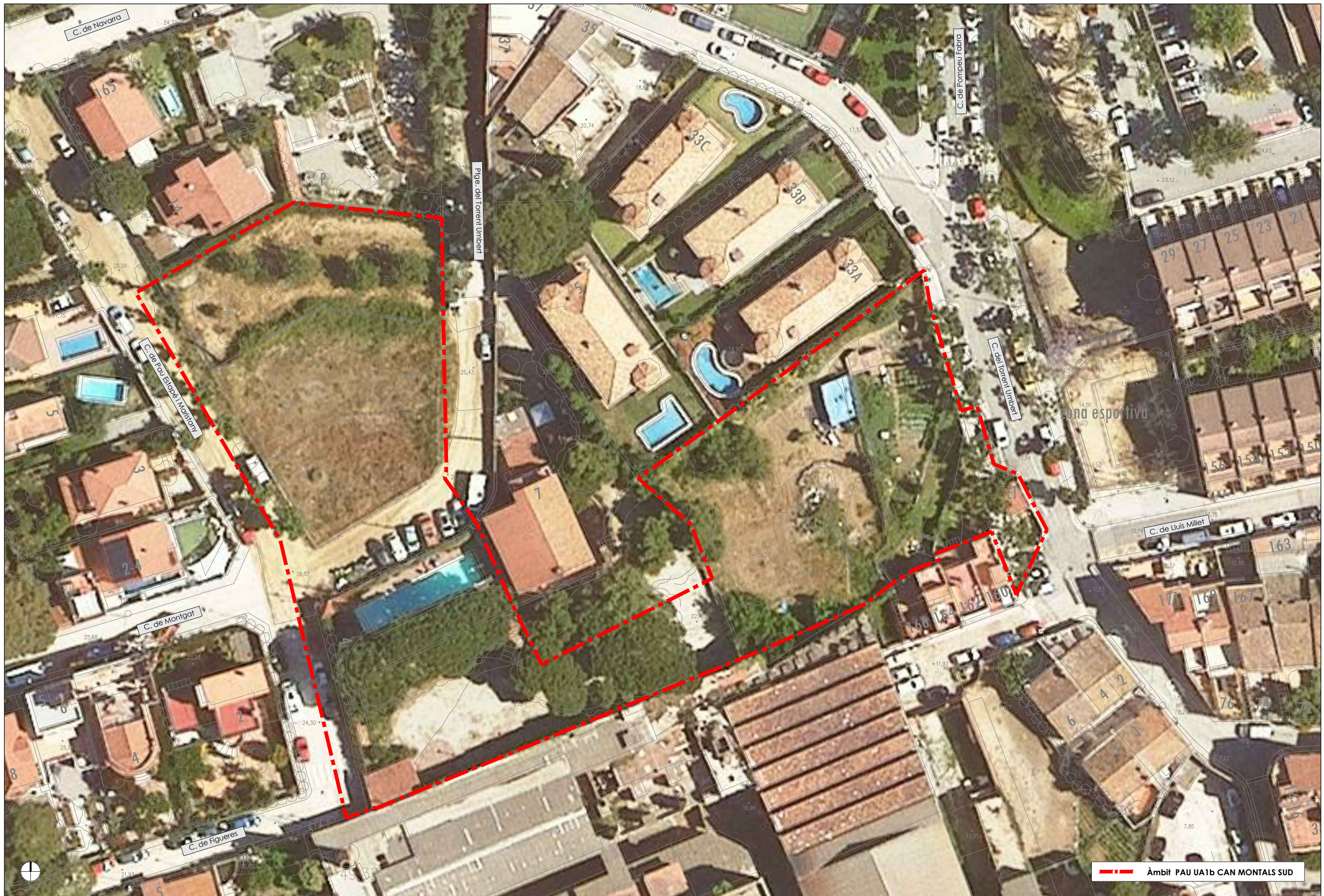
Parcel·les	Adjudicatari	Superfície sòl	Edificabilitat total	Habitatge lliure	Habitatge concertat	Habitatge protegit	Valoració final sòl adjudicat urbanitzat. Per propietari		% Adjudicació final	% adjudicació a la parcel·la	quota CLP per parcel·les (€) (inclòs excès o defecte. S/IVA)	% Participació en càrregues
		m2	m2 st	m2 st	m2 st	m2 st	UA	€	%	%	€	%
P.1	COSTA MOSELLA, NURIA		747,95	747,95			747,9500	873.269,02 €	26,4241%	79,5691%	115.686,80 €	29,6806%
	MARTINEZ HERNANDEZ, PATRICIA (1/3)		64,0167	64,0167			64,0167	74.742,66 €	2,2616%	6,8103%	10.396,43 €	2,5403%
	MARTÍNEZ HERNANDEZ, ENRIQUE (1/3)		64,0167	64,0167			64,0167	74.742,66 €	2,2616%	6,8103%	10.396,43 €	2,5403%
	MARTINEZ HERNANDEZ, JUANA (1/3)		64,0167	64,0167			64,0167	74.742,66 €	2,2616%	6,8103%	10.396,43 €	2,5403%
	Total Fam. Martínez Hernández		192,05	192,05			192,05	224.227,98 €	6,7849%	20,4309%	31.189,29 €	7,6210%
TOTAL P.1		672,56	940,00	940,00	-	-	940,00	1.097.497,00 €	33,2090%	100,0000%	146.876,09 €	37,3016%
P.2	MALLAFRE COSTA, MARGARITA (1/2)		453,780	453,780			453,7800	529.810,84 €	16,0315%	24,0024%	76.186,50 €	18,0071%
	RAMON MALLAFRE, MARC (1/4)		226,890	226,89			226,8900	264.905,42 €	8,0157%	12,0012%	38.093,25 €	9,0036%
	RAMON MALLAFRE, HELENA (1/4)		226,890	226,89			226,8900	264.905,42 €	8,0157%	12,0012%	38.093,25 €	9,0036%
	Total Fam. Mallafré		907,56	907,56			907,56	1.059.618,80 €	32,0629%	48,0048%	152.373,00 €	36,0143%
	GIL VENTURA, EMILI (1/2)		190,565	190,565			190,5650	222.494,17 €	6,7324%	10,0798%	31.990,63 €	7,5621%
	GIL VENTURA, JOSEP (1/2)		190,565	190,565			190,5650	222.494,17 €	6,7324%	10,0798%	31.990,63 €	7,5621%
	Total Fam. Gil Ventura		381,13	381,13			381,13	444.986,20 €	13,4648%	20,1596%	63.981,26 €	15,1242%
	MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2)		145,655	145,66			145,6550	170.059,50 €	5,1458%	7,7043%	24.454,31 €	5,7800%
	MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)		145,655	145,66			145,6550	170.059,50 €	5,1458%	7,7043%	24.454,31 €	5,7800%
	Total Fam. Montals Regi		291,31	291,31			291,31	340.118,99 €	10,2916%	15,4087%	48.908,62 €	11,5599%
CESSIÓ ADMINISTRACIÓ ACTUANT		720,00			418,20	301,80	310,56	362.594,33 €	10,9717%	16,4269%	0,00 €	0,0000%
TOTAL P.2		1.119,91	2.300,00	1.580,00	418,20	301,80	1.890,56	2.207.318,32 €	66,7910%	100,0000%	265.262,88 €	62,6984%
TOTALS		1.792,47	3.240,00	2.520,00	418,20	301,80	2.830,56	3.304.815,32 €	100,0000%		412.138,97 €	100,0000%
	Indemnització UV administració actuant										-75.151,59 €	
	TOTAL CÀRREGUES										336.987,38 €	

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS

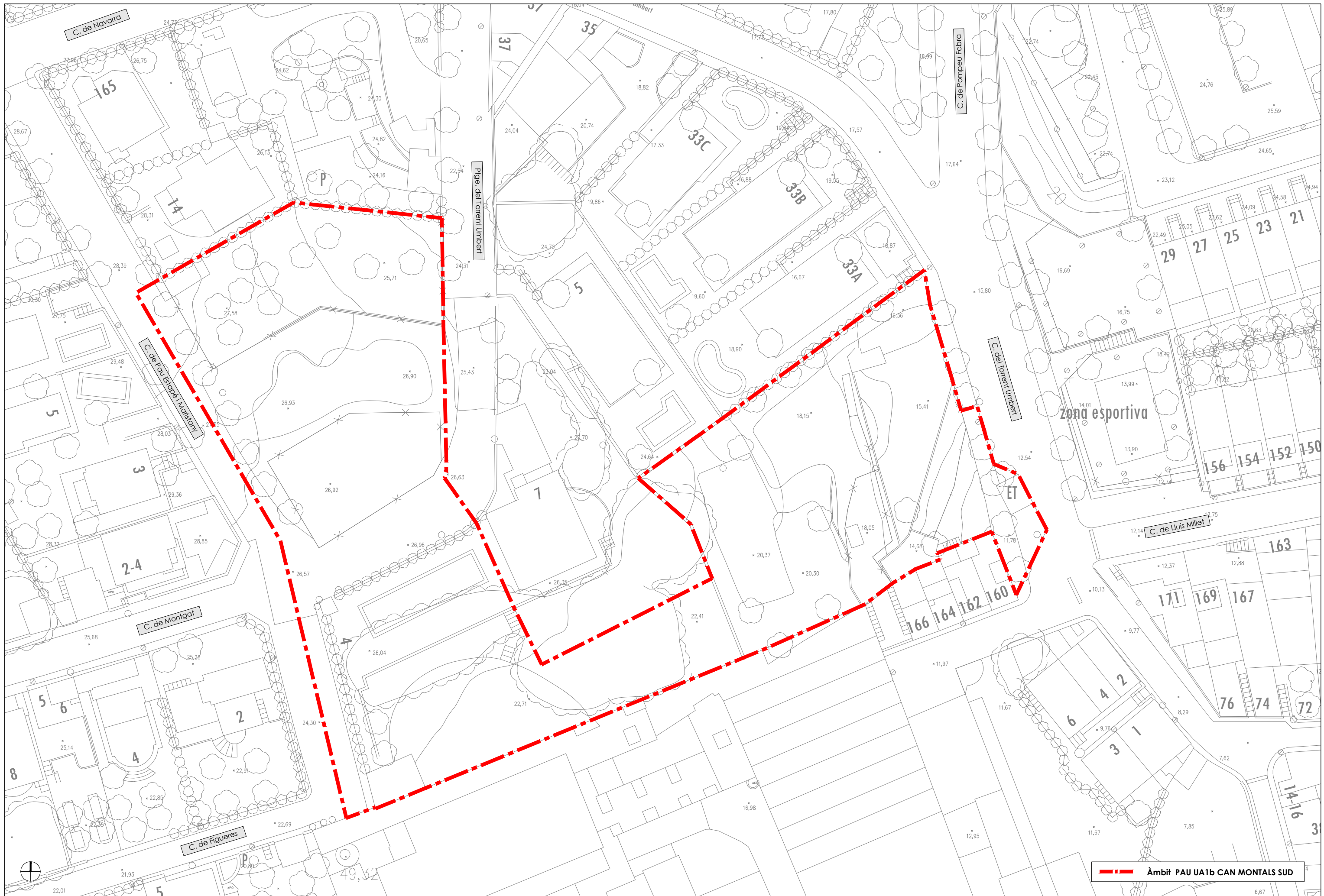
1. SITUACIÓ	E: 1/2.000
2. ÀMBIT SOBRE ORTOFOTOPLÀNOL	E: 1/500
3. ÀMBIT SOBRE TOPOGRÀFIC	E: 1/500
4. PLANEJAMENT VIGENT	E: 1/500
5. FINQUES APORTADES	E: 1/500
6. FINQUES RESULTANTS	E: 1/500
7. SISTEMES URBANÍSTICS DE CESSIÓ	E: 1/500
8. SUPERPOSICIÓ FINQUES APORTADES I RESULTANTS	E: 1/500



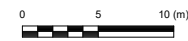


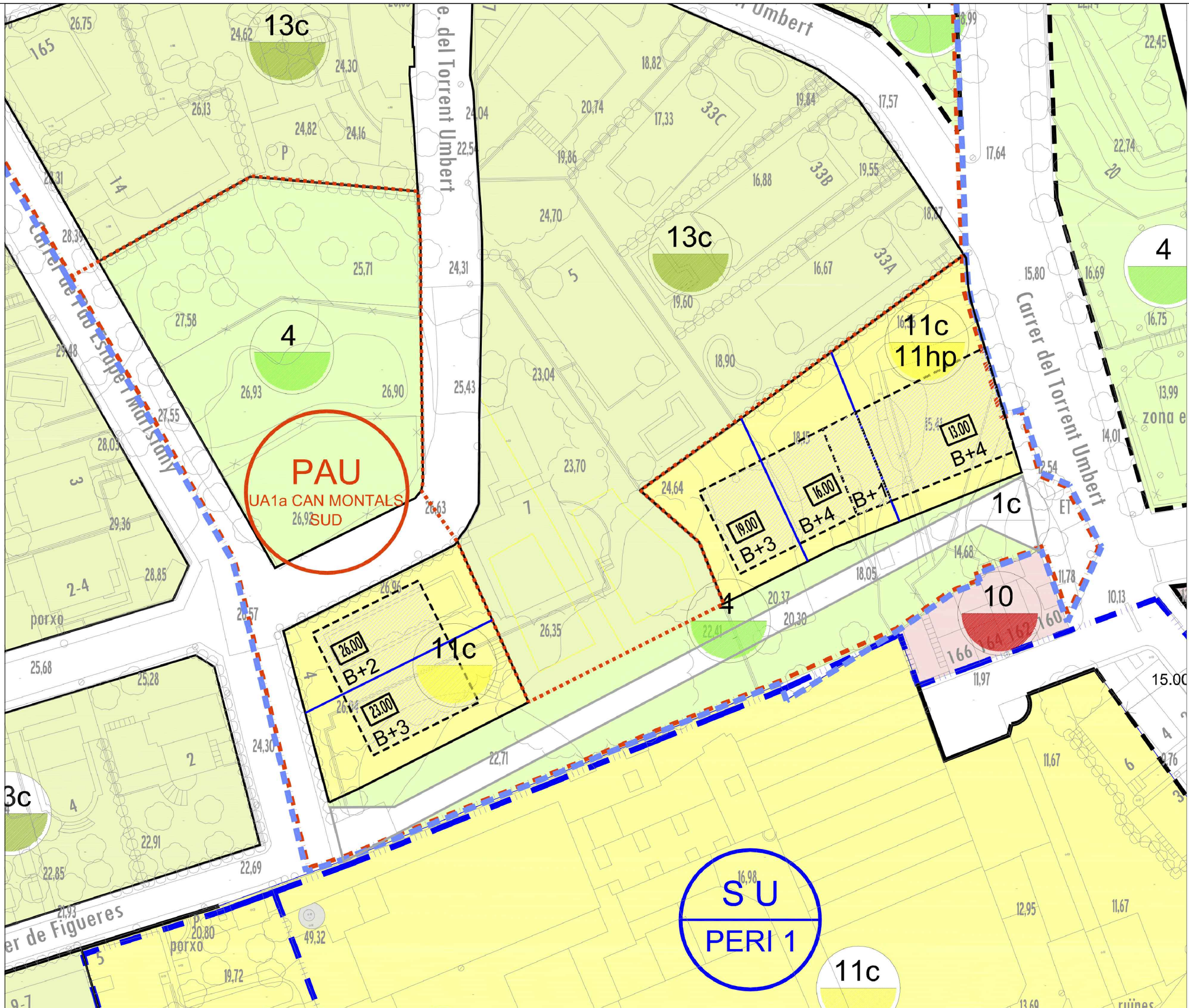
Àmbit PAU UA1b CAN MONTALS SUD

	REDACTOR DEL PROJECTE Agustí Figueras Sabater Advocat Ana M ^a Rodrigo Verdú Advocada	TÍTOL DEL PROJECTE PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU UA1b CAN MONTALS SUD EL MASNOU (BARCELONA)	DATA ABRIL 2022	ESCALA ORIGINAL: 1.250 (a1) REDUÏDA: 1.500 (a3)	TÍTOL DEL PLANOL ÀMBIT SOBRE ORTOFOTOPLÀNOL	NUM. PLANOL 2 FULL 1 DE 1
--	---	---	--------------------	---	--	--

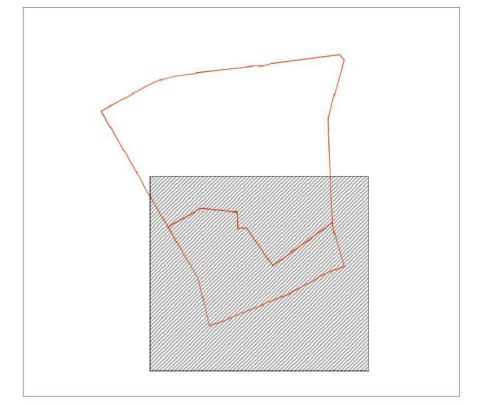


Àmbit PAU UA1b CAN MONTALS SUD





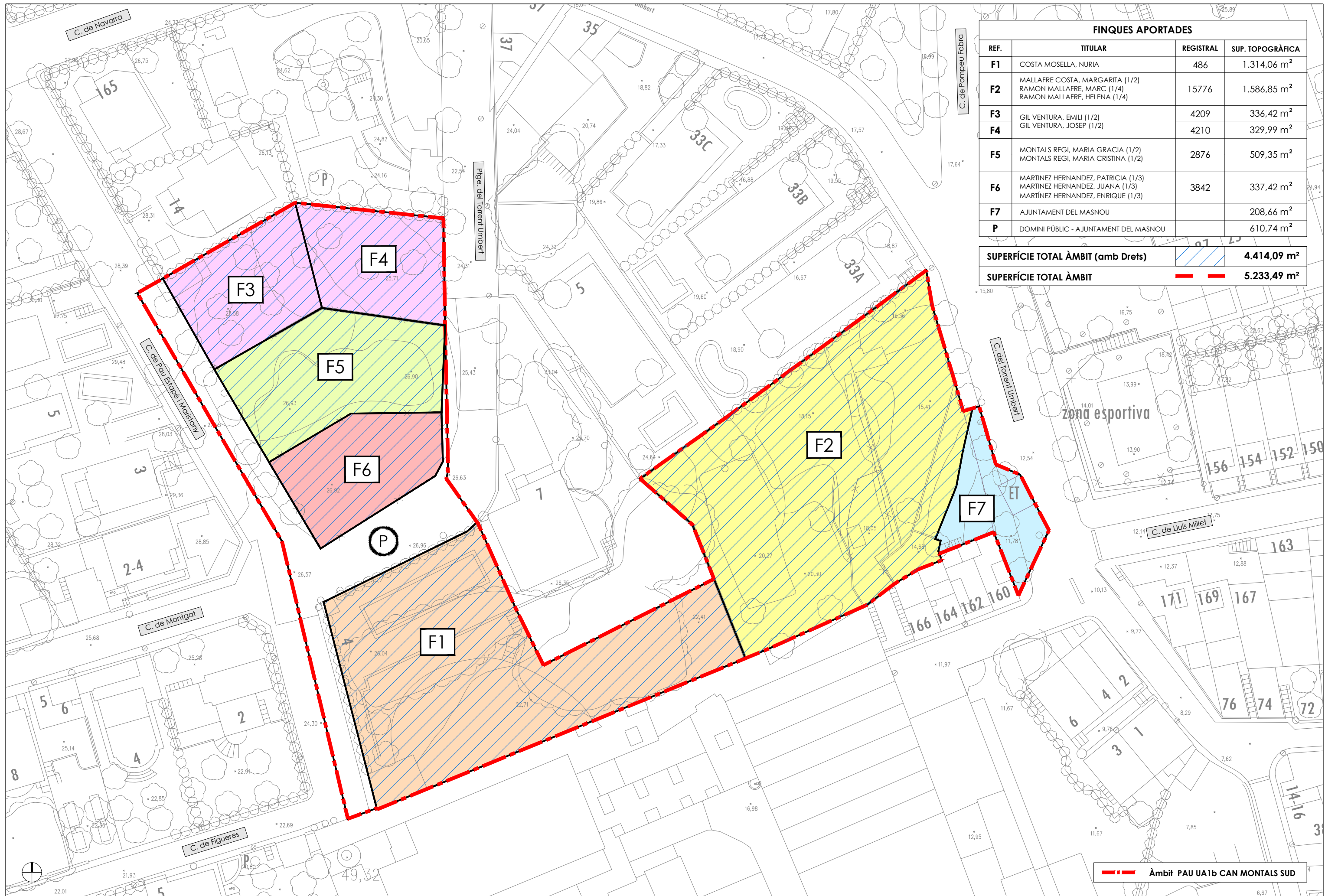
- — — ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL
 - - - ÀMBIT PAU
 - | | | ÀMBIT PERI-PE
- SISTEMES
- 4 SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
 - 1c SISTEMA VIARI
Xarxa viària secundària
- ZONES
- 11c ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA
Subzona de volumetria definida
Habitatge lliure
 - 11hp ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA
Subzona de volumetria definida
Habitatge protegit
 - 13c ZONA CIUTAT JARDI.
Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica.
- GÀLIB MÀXIM DE L'EDIFICACIÓ



Ajuntament del Masnou

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'ÀMBIT DE LA UA-1 "CAN MONTALS"

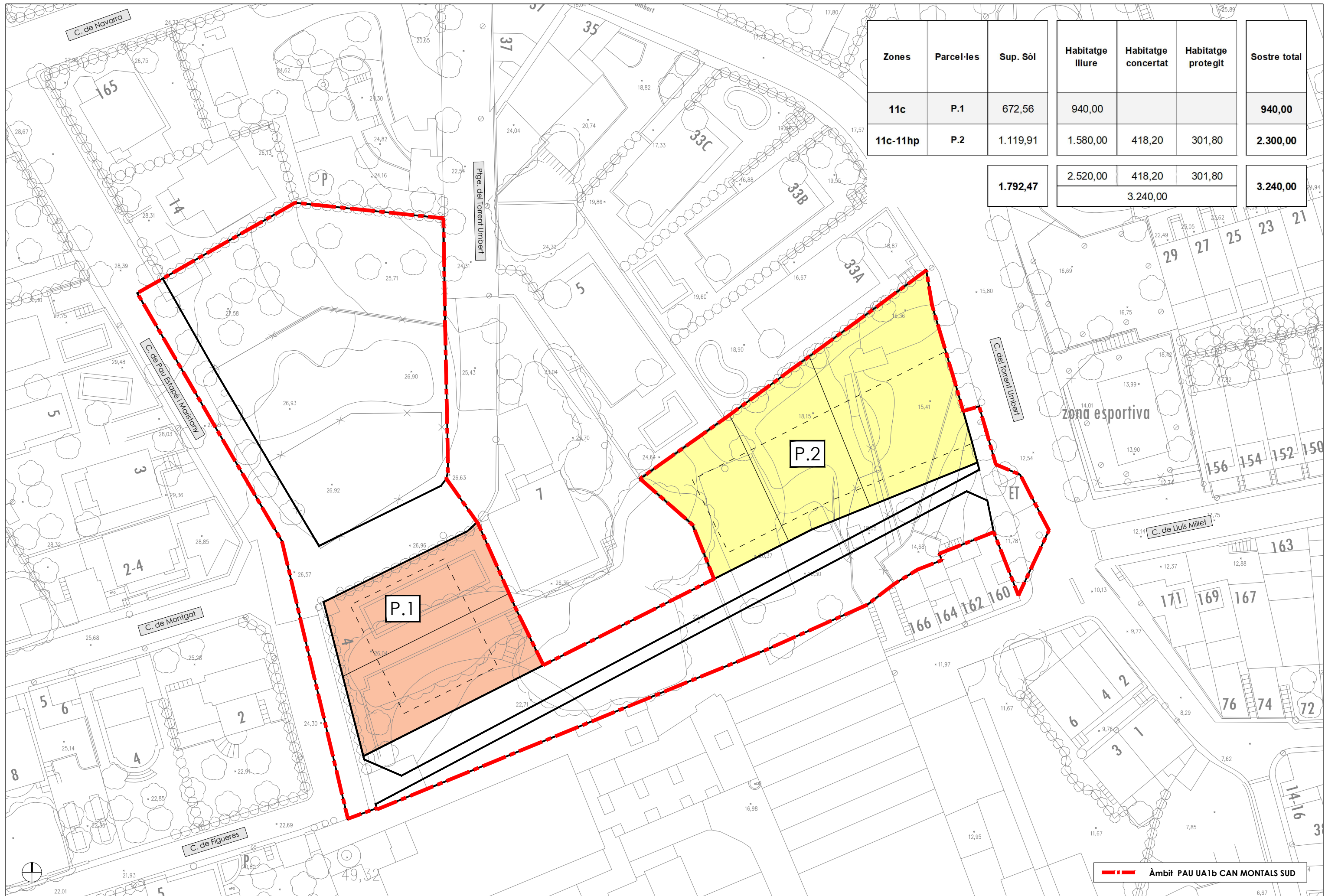
O.02 QUALIFICACIÓ DEL SÒL II	
ESCALA	1/500
DATA	FEBRER 2019
EXPEDIENT	
EL TÈCNIC	L'ALCALDE



FINQUES APORTADES			
REF.	TITULAR	REGISTRAL	SUP. TOPOGRÀFICA
F1	COSTA MOSELLA, NURIA	486	1.314,06 m ²
F2	MALLFRE COSTA, MARGARITA (1/2) RAMON MALLFRE, MARC (1/4) RAMON MALLFRE, HELENA (1/4)	15776	1.586,85 m ²
F3	GIL VENTURA, EMILI (1/2)	4209	336,42 m ²
F4	GIL VENTURA, JOSEP (1/2)	4210	329,99 m ²
F5	MONTALS REGI, MARIA GRACIA (1/2) MONTALS REGI, MARIA CRISTINA (1/2)	2876	509,35 m ²
F6	MARTINEZ HERNANDEZ, PATRICIA (1/3) MARTINEZ HERNANDEZ, JUANA (1/3) MARTINEZ HERNANDEZ, ENRIQUE (1/3)	3842	337,42 m ²
F7	AJUNTAMENT DEL MASNOU		208,66 m ²
P	DOMINI PÚBLIC - AJUNTAMENT DEL MASNOU		610,74 m ²

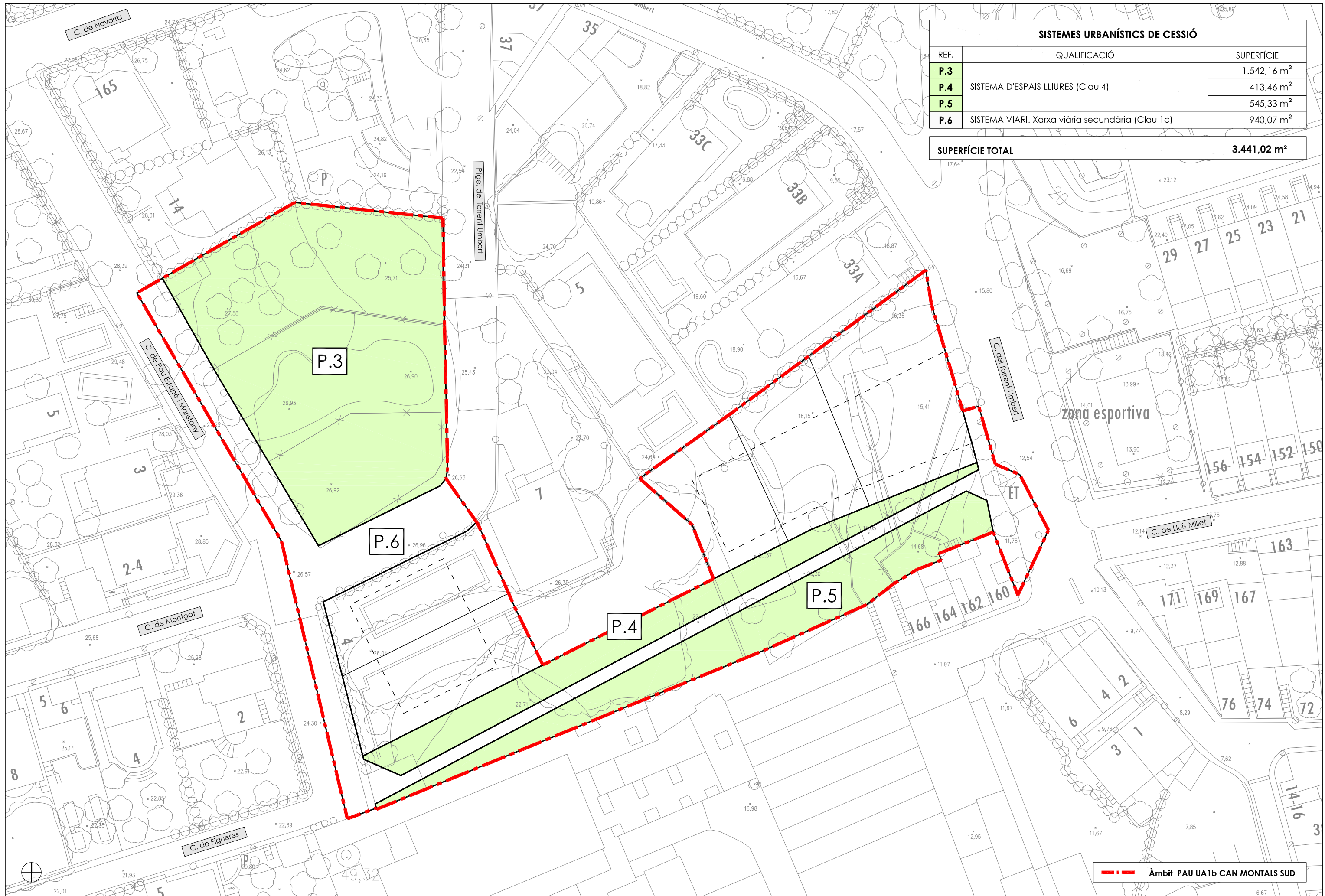
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT (amb Drets)	4.414,09 m²
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	5.233,49 m²

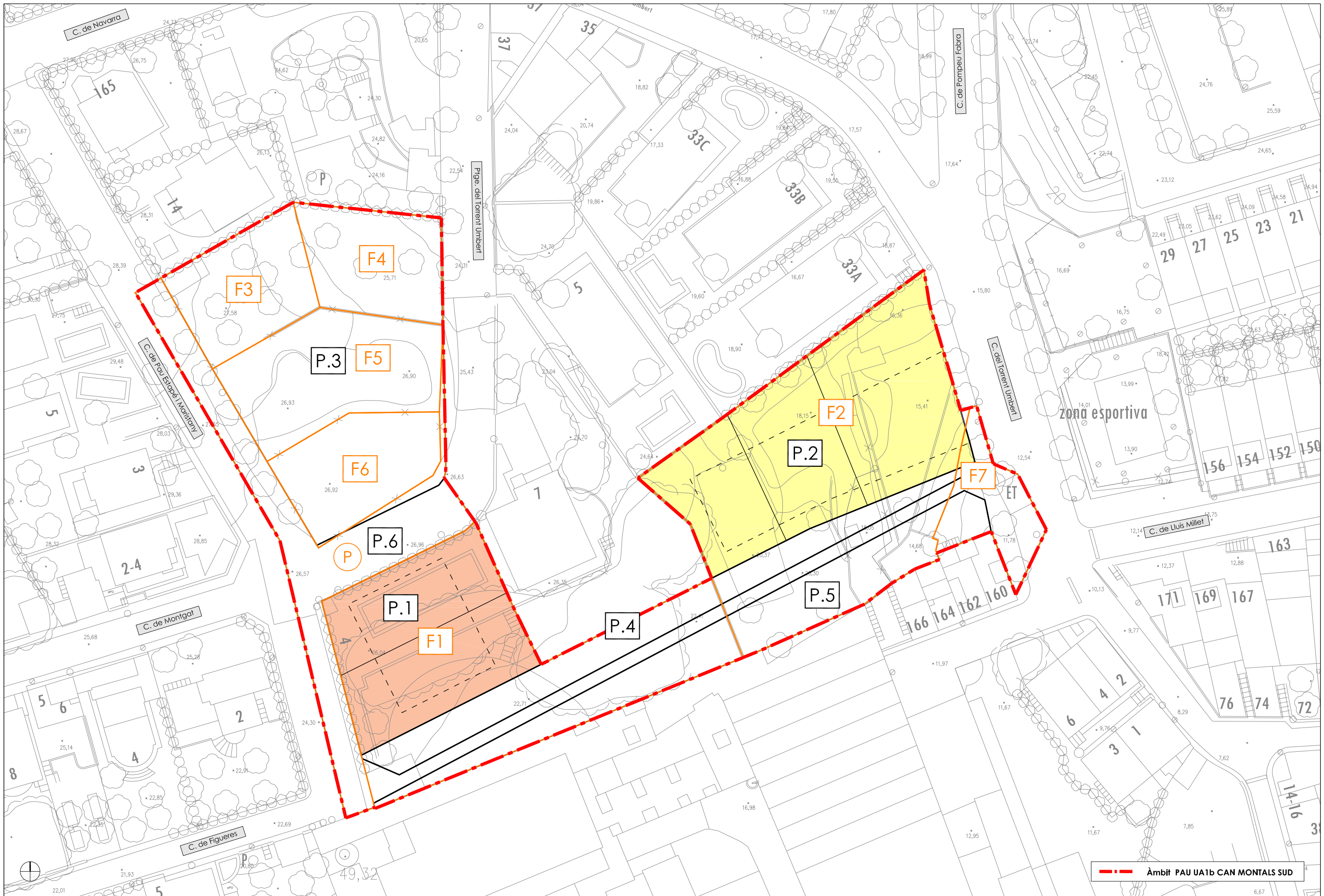
Àmbit PAU UA1b CAN MONTALS SUD



Zones	Parcel·les	Sup. Sòl	Habitatge lliure	Habitatge concertat	Habitatge protegit	Sostre total
11c	P.1	672,56	940,00			940,00
11c-11hp	P.2	1.119,91	1.580,00	418,20	301,80	2.300,00
		1.792,47	2.520,00	418,20	301,80	3.240,00
			3.240,00			

Àmbit PAU UA1b CAN MONTALS SUD

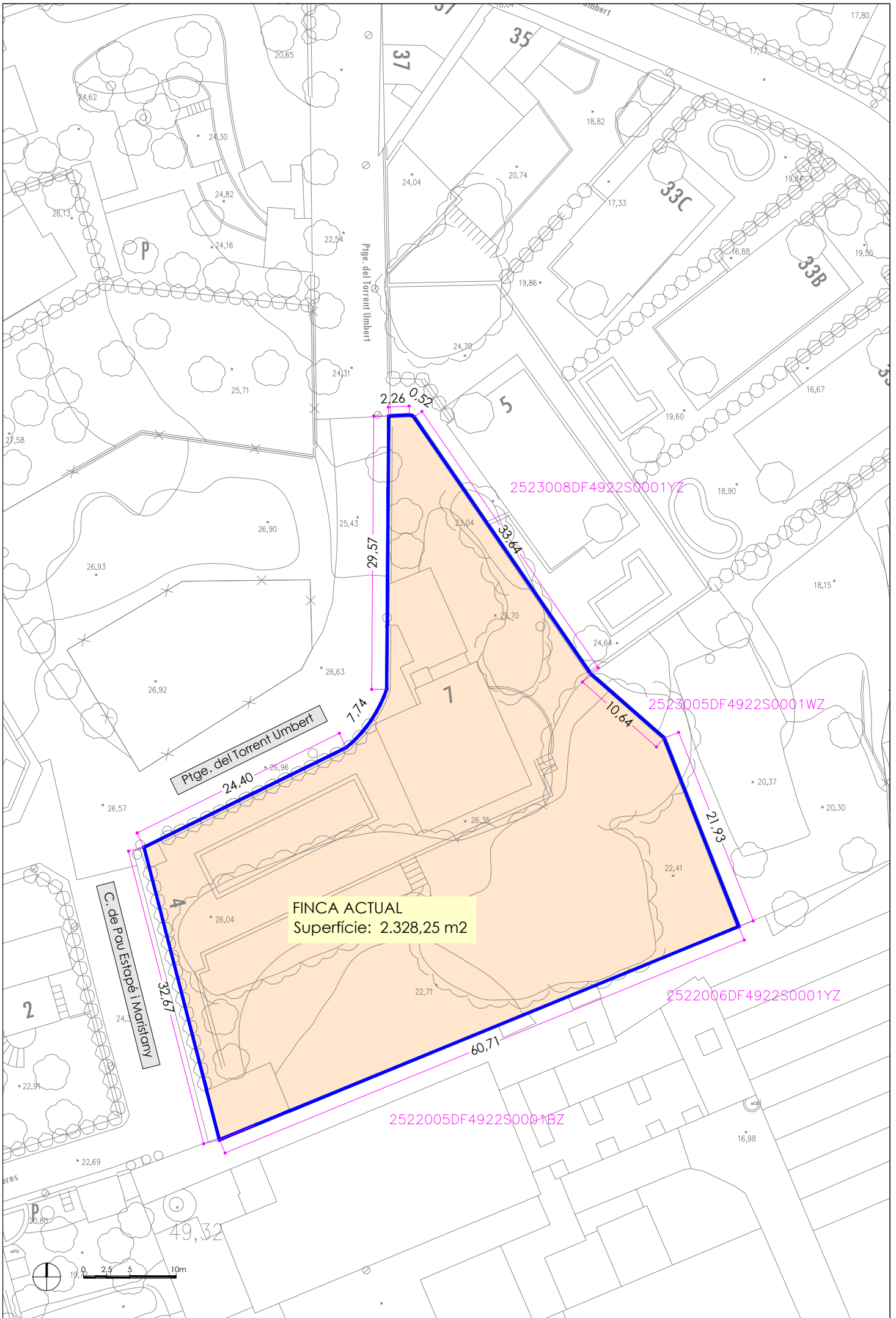




Àmbit PAU UA1b CAN MONTALS SUD

5.- Plànols

9. Plànols límits finques aportades (a3 e500)



FINCA ACTUAL
Superficie: 2.328,25 m2

2523008DF4922S0001YZ

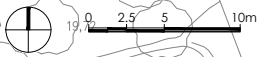
2523005DF4922S0001WZ

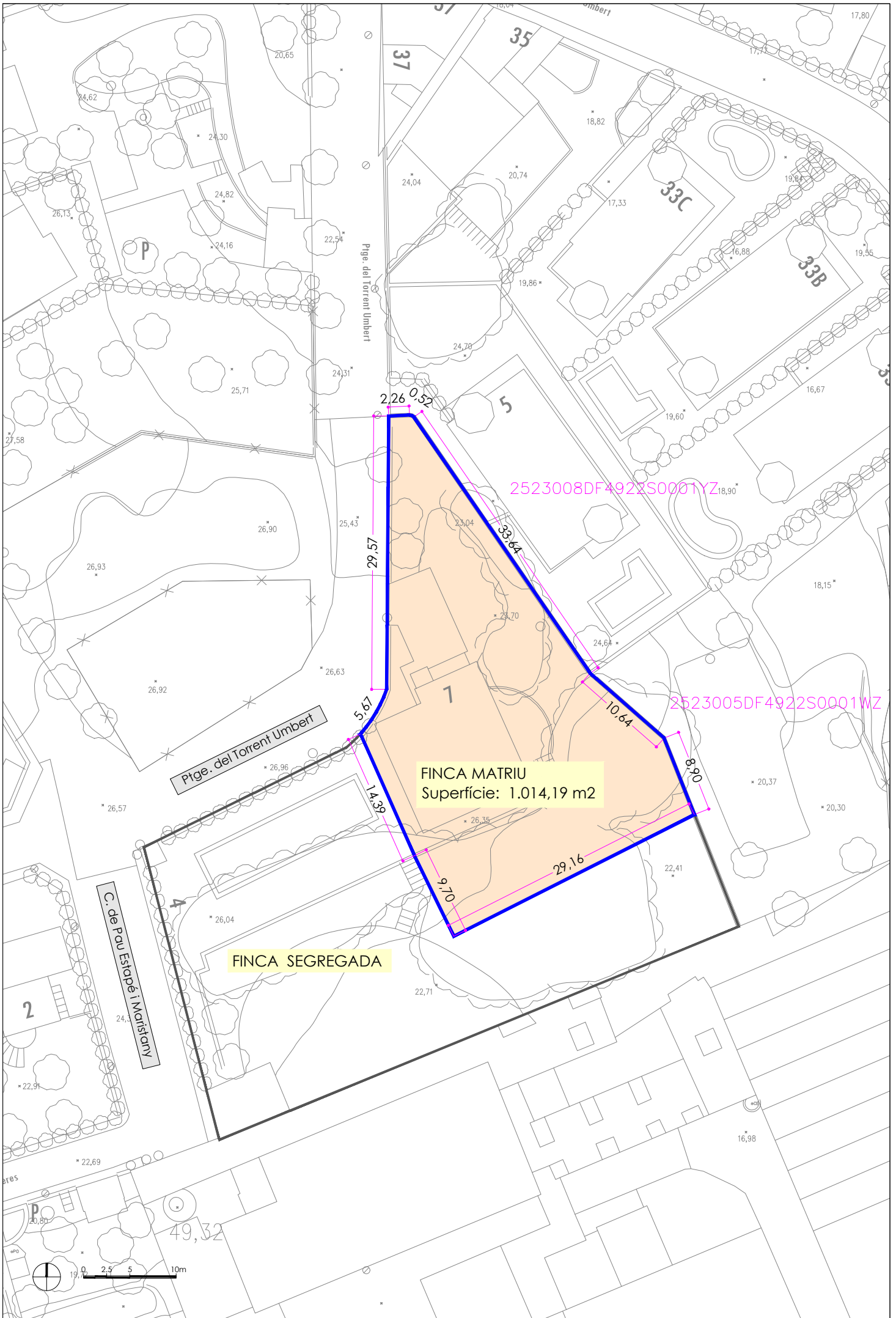
2522006DF4922S0001YZ

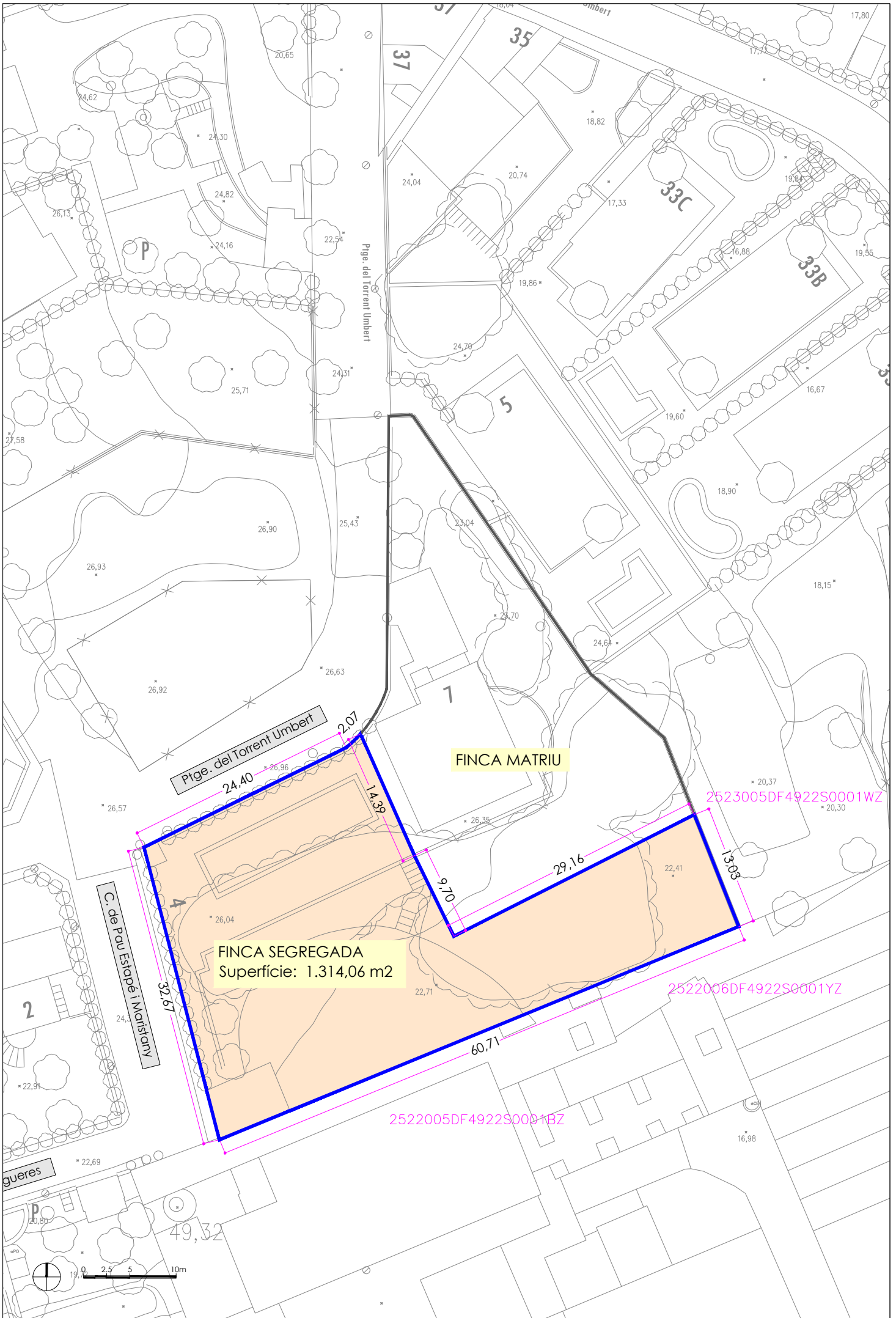
2522005DF4922S0001BZ

Pgde. del Torrent Umbert

C. de Pau Estapel i Maristany







FINCA MATRIU

FINCA SEGREGADA
Superfície: 1.314,06 m2

2523005DF4922S0001WZ

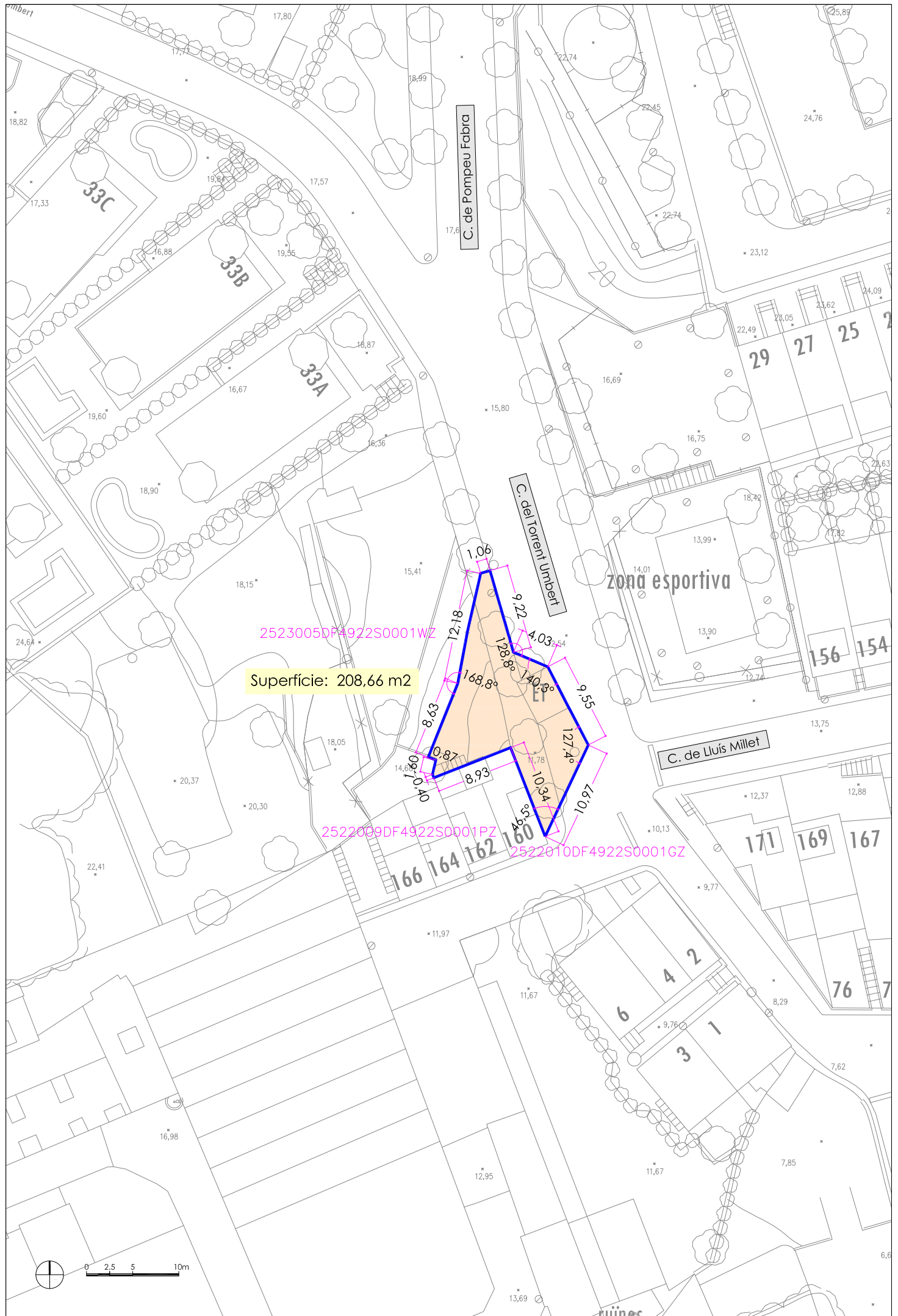
2522006DF4922S0001YZ

2522005DF4922S0001BZ

Pige. del Torrent Umbert

C. de Pau Estapel i Maristany



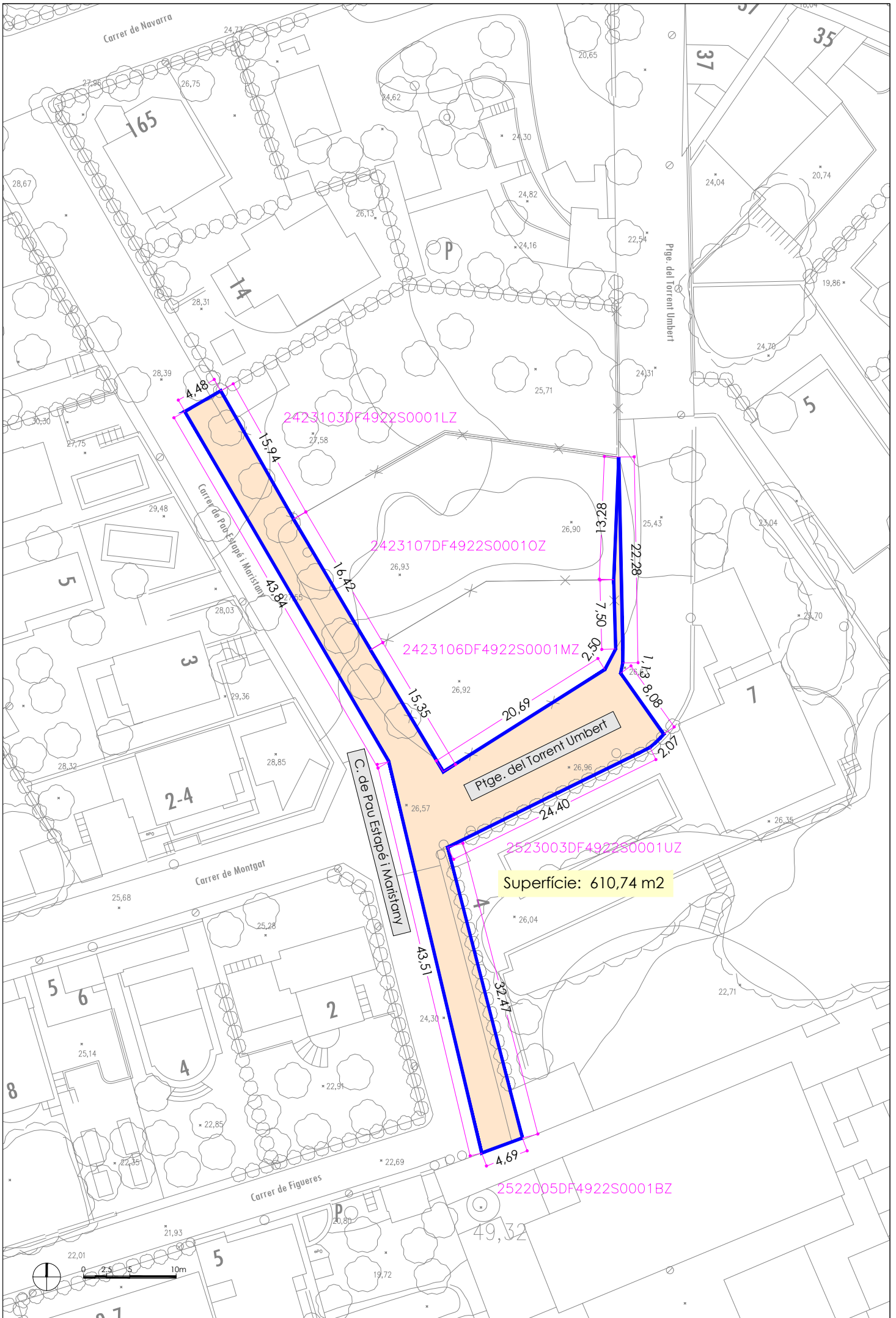


2523005DF4922S0001WZ

Superficie: 208,66 m²

2522009DF4922S0001PZ

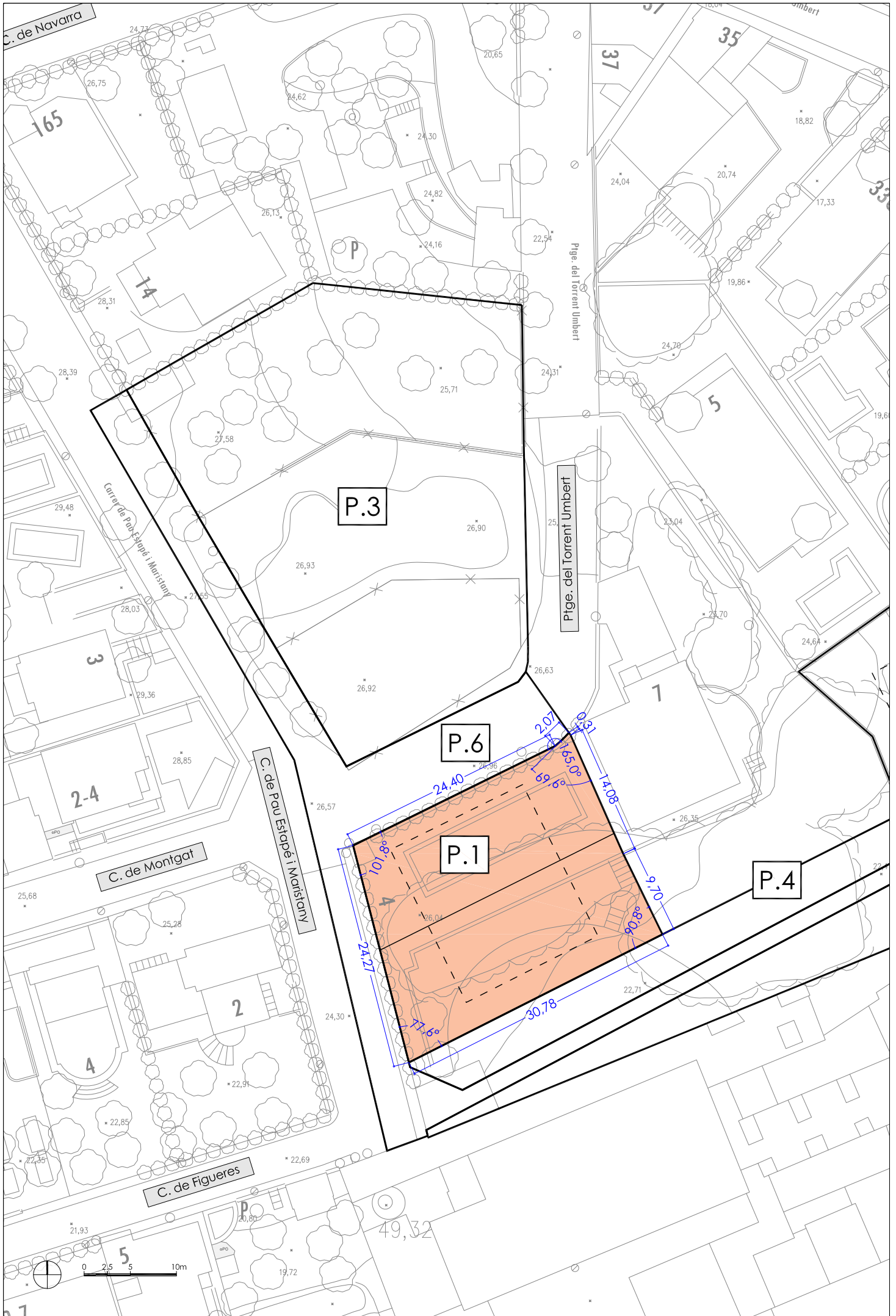
2522010DF4922S0001GZ



Superfície: 610,74 m²

5.- Plànols

10. Plànols límits finques adjudicades (a4 e500)



C. de Navarra

165

14

Carrer de Pau Estapé i Maristany

3

2-4

C. de Montgat

2

4

C. de Figueres

5

P.3

P.6

P.1

P.4

Pige del Torrent Umbert

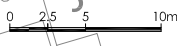
1

5

35

37

33



49,32

01

P

P

P

Umbert

18,82

20,74

17,33

19,86

24,70

23,04

28,70

24,64

26,35

26,35

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

22,71

20,65

24,30

24,82

24,16

22,54

25,71

26,90

26,93

26,92

26,57

26,63

24,40

24,27

24,27

24,27

24,27

24,27

24,27

24,27

24,27

24,27

24,27

24,27

24,27

24,40

101,8

77,6°

77,6°

77,6°

77,6°

77,6°

77,6°

77,6°

77,6°

77,6°

207

165,0°

165,0°

165,0°

165,0°

165,0°

165,0°

165,0°

165,0°

165,0°

165,0°

165,0°

1408

9,70

9,70

9,70

9,70

9,70

9,70

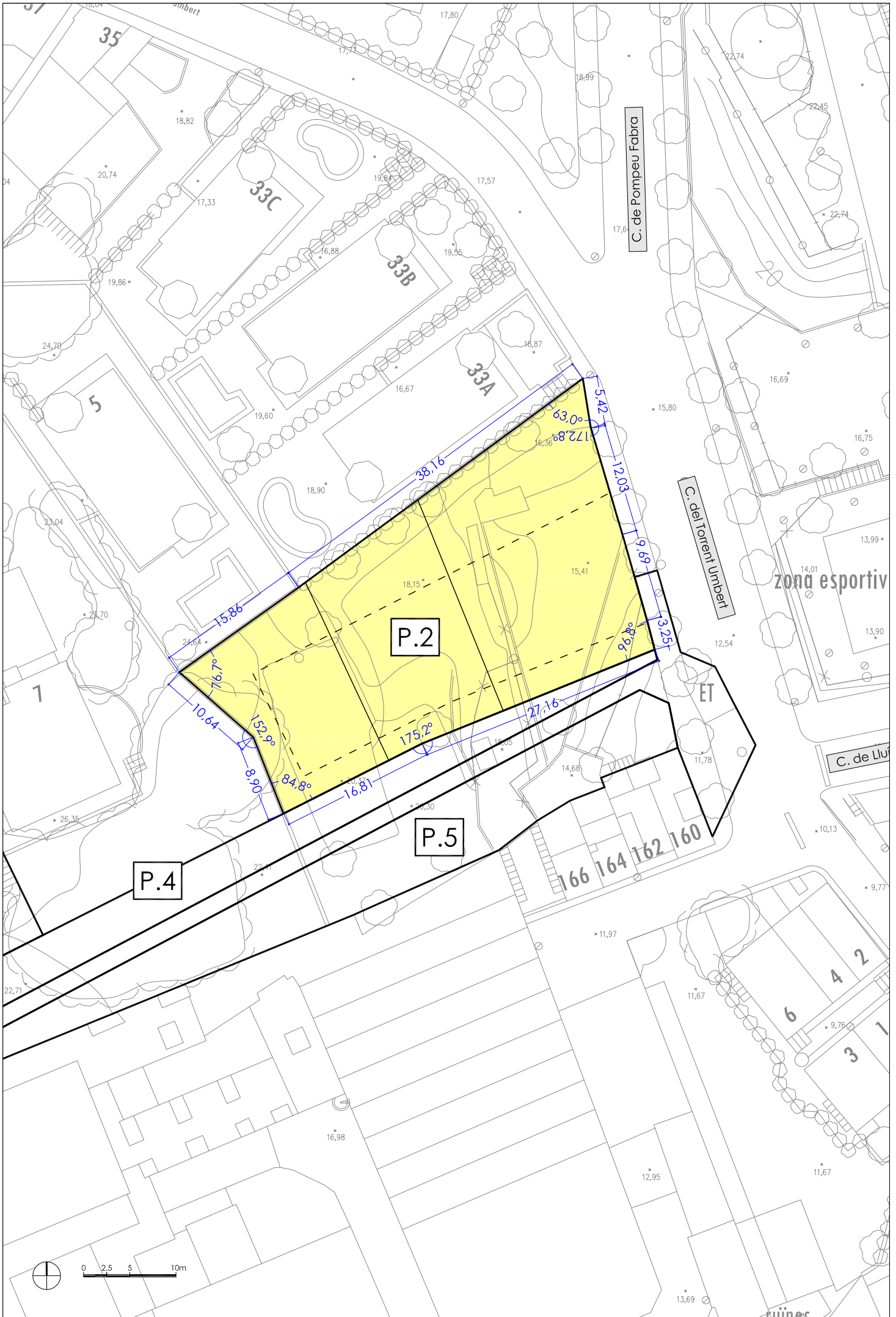
9,70

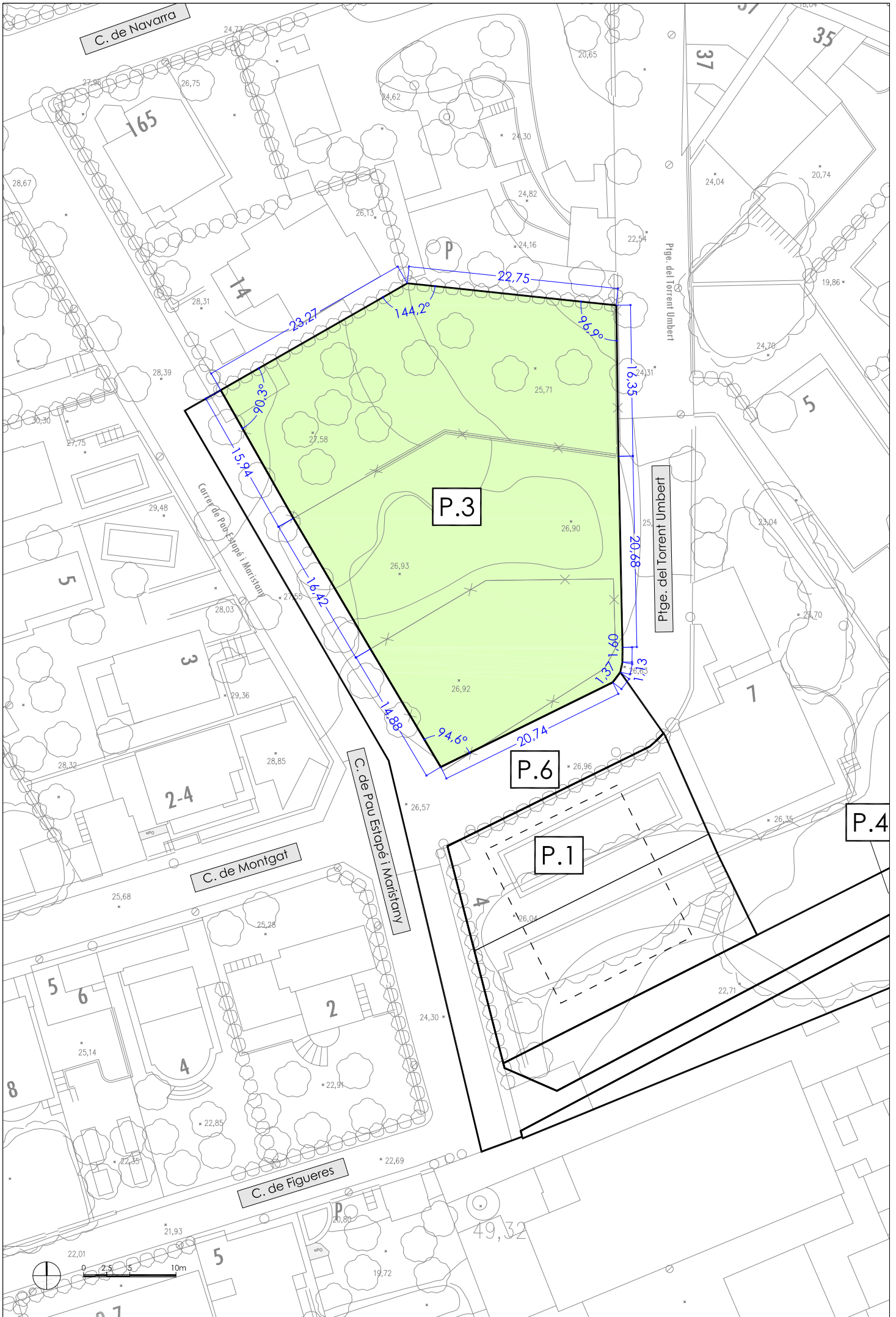
9,70

9,70

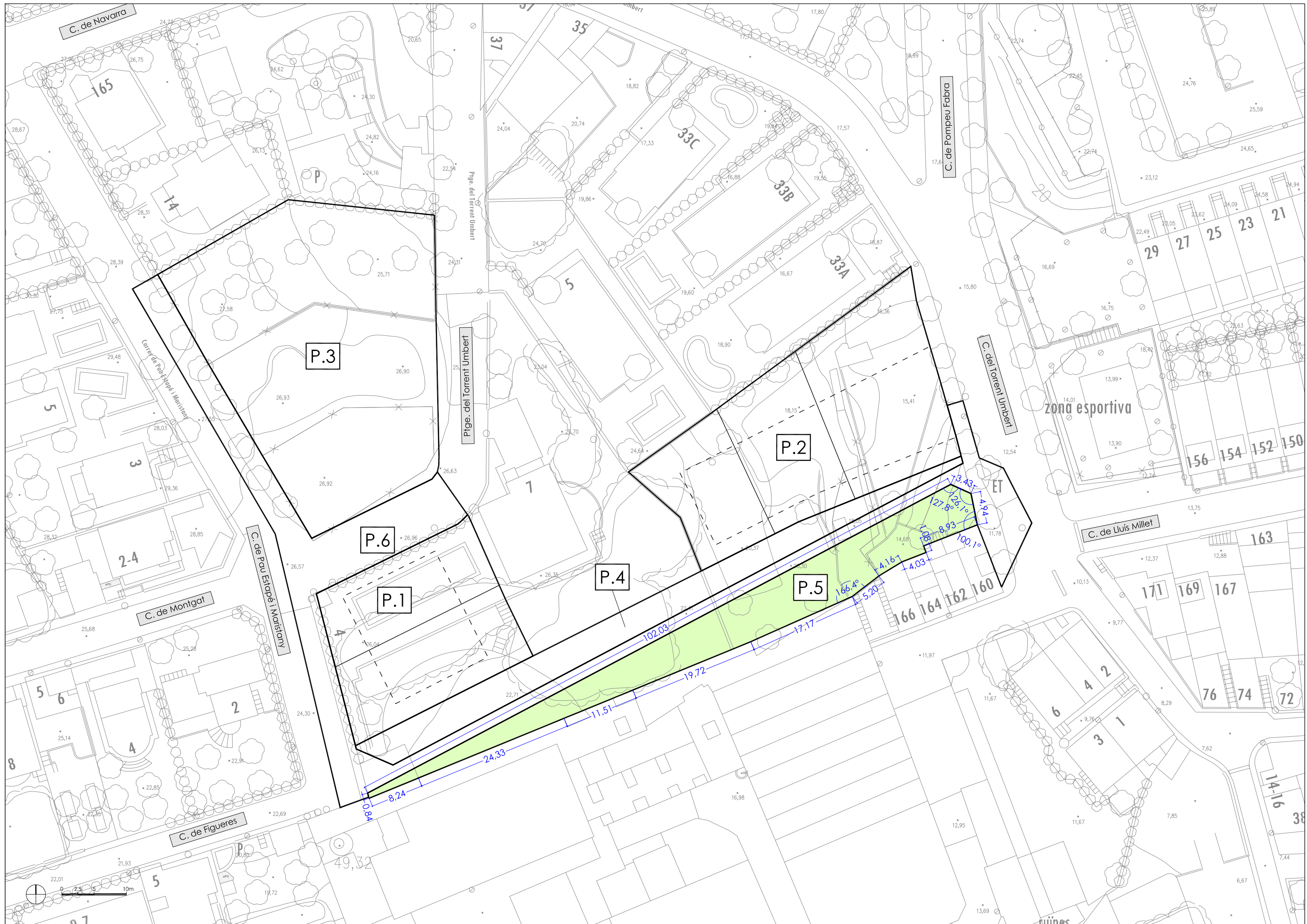
9,70

9,70









P.3

P.2

P.6

P.4

P.1

P.5

ET

zona esportiva

C. de Navarra

C. de Pompeu Fabra

C. del Torrent Umbert

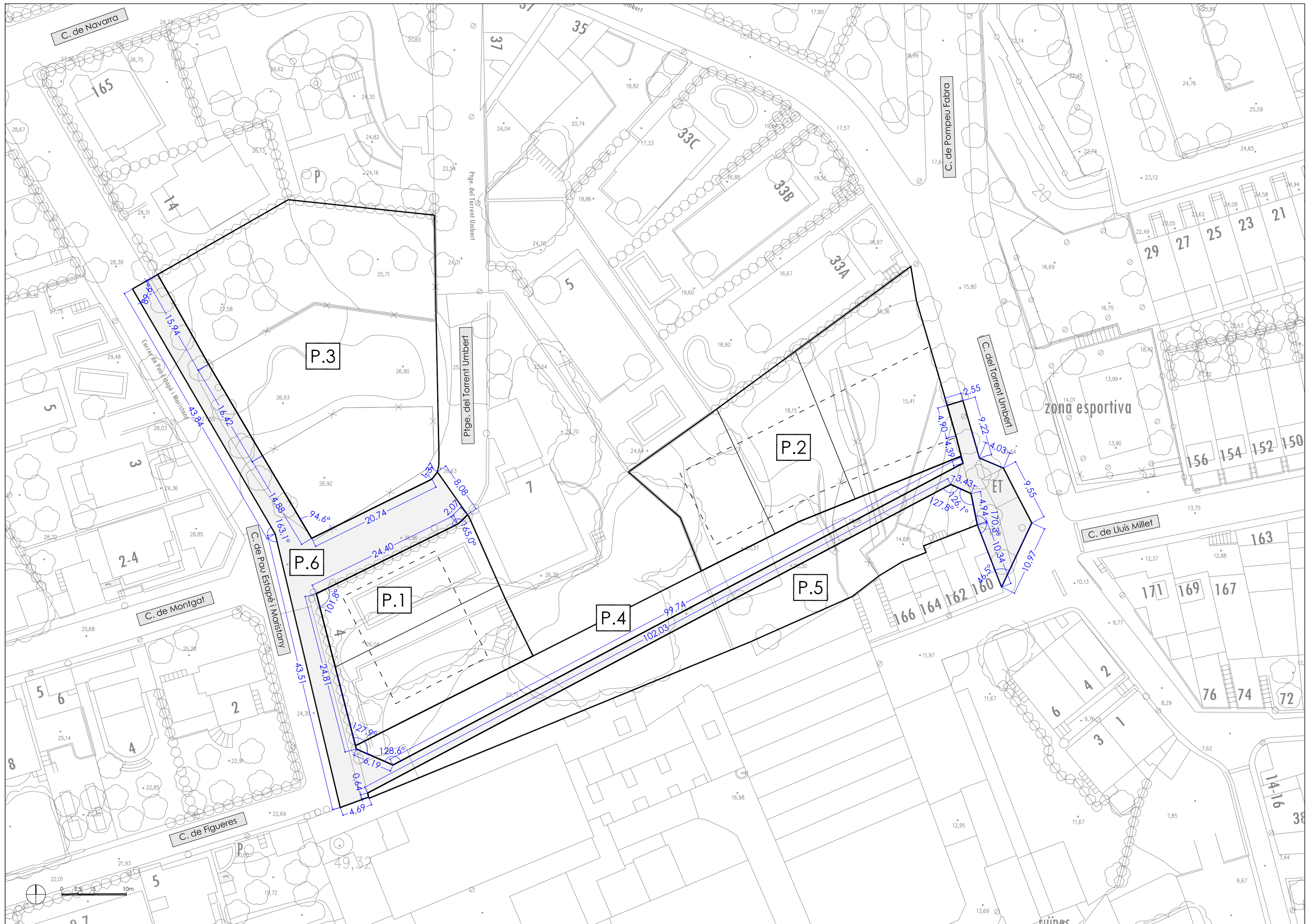
Carrer de Pau Estopé i Maristany

C. de Montgat

C. de Figueres

C. de Lluís Millet





6. ANNEXOS

6.1 Certificacions registrals

6.2 Informe de valoració de les indemnitzacions

6.3 Documentació acreditativa de l'ocupació de la FA7

6.4 Informe de valoració de les finques resultants

6. ANNEXOS

6.1 Documentació registral

ANEXOS	6
Ca. Registros registrales	6.1
Informe de valoración de las matriculaciones	6.2
Documentación acreditativa de la ocupación de la FAJ	6.3
Informe de valoración de las fincas resultantes	6.4

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DEL MASNOU

con DNI/CIF: P0811700D



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F05QN13P6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:102358

Fecha de Despacho: 26/02/2019

CRU: 08093000516611 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU N°: 486
Tomo: 3082 Libro: 267 Folio: 202 Anotación: mg31
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

PIEZA DE TIERRA en la que hay construido un chalet y otras edificaciones complementarias, situada en el termino municipal de Masnou, y partida torrente Umbert, de superficie noventa y cinco metros quince décimetros cuadrados, tras una segregación efectuada. Se riega parte con agua viva y parte con agua de pozo, conteniendo dos algibes o depositos. Lindante por Mediodia, con la Sociedad Energia Electrica de Cataluña, a Oriente con finca segregada inscrita con el número 15776, al folio 76 del tomo 620, libro 373 de Masnou, por Poniente con Pablo Estape y por el Norte con Jose Garcia.

RESUMEN DE TITULARES

COSTA MOSELLA, NURIA
100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio en régimen de separación de bienes por título de compraventa.
(Tipo-n°insc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento):
compra-31a,Hospitalet,J.Prada,050382

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a determinadas servidumbres de paso de agua, Por razón de su procedencia. Inscripción 25ª, del tomo 954, libro 80, folio 183 con fecha 20/08/1945.

Al margen de la anotación letra mg31 consta: disfruta como predio dominante de varias servidumbres en relación con la finca 15776 inscrita al folio 76 del tomo 3620libro 373 de Masnou, según su inscripción 1ªAnotación letra mg31, del tomo 3.082, libro 267, folio 202 con fecha 22/04/2005.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

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 lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- 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.-

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

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

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 dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 26/02/2019

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

3

616547 *17 MAR 1995 E

ENRIQUE ALDAZ RIERA

NOTARIO

AVENIDA TARRADELLAS, 181 - TELEFONO 337 62 12*
08901-L'HOSPITALET - BARCELONA

5/ 3 1982

N.º 391

4875 pt

26/5/95

REGISTRO	045
FECHA	26 ABR. 1995
ASIST.	199

36540

COMPRAVENTA

Otorgada por:

DON FRANCISCO BELTRAN ESPELTA

A favor de:

DOÑA NURIA COSTA MOSELLA

1J7791988



NUMERO TRESCIENTOS NOVENTA Y UNO

==== COMPRA-VENTA ====

En L'Hospitalet, a cinco de marzo de mil novecientos ochenta y dos. -----

Ante mí, DON JOAQUIN DE PRADA GONZALEZ, Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, con residencia en ésta Ciudad, =====

==== COMPARECEN ====

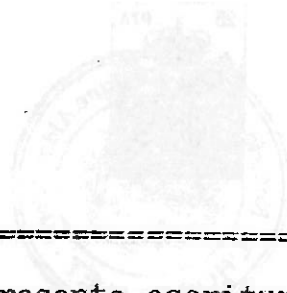
De una parte, DON FRANCISCO BELTRAN ESPELTA, mayor de edad, del comercio, casado en régimen de separación de bienes, vecino de ~~XXXXXXXXXX~~, calle / ~~XXXXXXXXXX~~, nº ~~XXX~~, con D.N.I. nº ~~XXXXXXXXXX~~. -----

Y de otra parte, DOÑA NURIA COSTA MOSELLA, mayor de edad, sin profesión especial, casada en régimen de separación de bienes, vecina de ~~XXXXXXXXXX~~, c/. ~~XXXXXXXXXX~~ nº ~~XXX~~; con Documento Nacional de Identidad números: ~~XXXXXXXXXX~~. -----

INTERVIENEN: Ambos en su propio nombre y particular interés. Conozco a los comparecientes, -- les juzgo con capacidad legal necesaria para for-

=====

88612771



=====

malizar la presente escritura de compra-venta, y, llevándola a efecto, E X P O N E N: =====

I.- Que Don Francisco Beltrán Espelta es propietario de la siguiente F I N C A: =====

RUSTICA: Pieza de tierra en la que hay construído un chalet y otras edificaciones complementarias, situada en el término municipal de Masnou (Barcelona) y partida "Torrente de Umbert"; de su superficie diecisiete áreas, cuarenta y ocho centiáreas, quince centésimos, o aquella mayor que haya dentro de los límites que se dirán; se riega parte con agua viva y parte con agua de pozo, conteniendo dos algibes o depósitos; LINDANTE: por Mediodía, con la Sociedad "Energía Eléctrica de Cataluña"; a Oriente, con sucesores de Pablo Pou, mediante el Torrente Umbert; por Poniente, con Pablo Estapé; y por el Norte, con José García. En ésta finca existe una caseta que protege o cubre/ el pozo del que se extrae agua por medio de una bomba llamada de piñón, accionada por motor eléctrico de un caballo de fuerza, con sus interruptores y demás accesorios propios, instalado en la propia caseta, cuyo motor acciona la bomba y eleva el agua que por medio de tuberías y canales es

=====

1J7791989



=====
 conducida en cantidad suficiente para los servi--
 cios y usos de la casa chalet, piscina, gruta y -
 riego de la parte rústica, existiendo también en/
 su parte rústica y linde Sur, una cancela de ---
 hierro. =====

TITULO.- Le pertenece por herencia de su ma--
 ñre Doña Rosa Espelta Porres, fallecida el día --
 13 de Noviembre de 1.967, en virtud de escritura/
 de manifestación, aceptación y adjudicación de di-
 cha herencia, autorizada por el que fue Notario -
 de Barcelona Don Joaquín Antuña Montoto en fecha/
 11 de Mayo de 1.968. =====

INSCRIPCIÓN.- La referida transmisión heredi-
 taria se halla en la actualidad pendiente de ins-
 cripción en el Registro de la Propiedad de Mataró
 (Barcelona), hallándose inscrita la anterior trans-
 misión en el tomo 954 del archivo, libro 80 de --
 Masnou, folio 184, finca número 486, inscripción/
 26ª. 2022 / 267 / 202 =====

CARGAS.- Libre de ellas. =====



=====
ESTADO POSESORIO.- Libre de arrendatarios. ==
II.- Y, expuesto cuánto antecede, OTORGAN: ==
PRIMERO.- Don Francisco Beltrán Espelta VENDE
a Doña Nuria Costa Mosella, que COMPRA, la finca/
descrita en el exponendo I. de ésta escritura, ---
con sus derechos y pertenencias. =====
SEGUNDO.- El precio de ésta venta es la canti
dad de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
PESETAS, que el vendedor confiesa haber recibido/
antes de éste acto de manos de la compradora, for
malizando de dicho total precio la mas eficaz car
ta de pago. =====
TERCERO.- El otorgamiento de ésta escritura -
equivale a la tradición de la finca vendida. ====
CUARTO.- Todos los gastos e impuestos, inclu
so el arbitrio de plus-valía, que se ocasionen ---
por el presente otorgamiento, serán de cuenta ex
clusiva de la compradora. =====
Así lo otorgan. Previas las advertencias y re
servas legales, leo íntegramente ésta escritura a
los comparecientes, enterados de su derecho a ---
leerla por sí mismos, no usado, la hallan confor
me, ratifican y firman. =====
De conocer a los comparecientes, y de todo lo
=====



1J7791990

=====

contenido en el presente instrumento público, extendido en tres folios de papel sellado, clase octava, serie OH, números: tres millones quinientos ochenta mil doscientos veinte, y sus dos siguientes en orden, yo, el Notario, doy fe. - - -

Estan las firmas de los comparecientes. Signado, Joaquin de Prada. rubricado y sellado- - - -

Al siguiente dia de su otorgamiento y a utilidad de la compradora, libro 1ª copia en tres folios de 8ª clase OH. 3580719 y dos siguientes en orden. DOY FE. PRADA. Rubricado. - - - -

CONCUERDA.- Fielmente con su matriz y a utilidad de Doña Nuria costa Mosella, expido y autorizo yo Enrique Aldaz Riera, sucesor de este protocolo segunda copia en tres folios de la clase especial correspondiente, serie 1J, números: 7791988, 7791989 y el presente, que signo, firmo rubrico y sello en Hospitalet, a nueve de Febrero de mil novecientos noventa y cinco. DOY FE.



088197701

REPUBLICA DE VENEZUELA



17/11/95

[Handwritten signature]

INSCRITO el precedente documento en el tomo 3082 libro 267
de Pasoa folio 203
finca número 486, inscripción 31.

Mataró, 5 de Mayo de 1995

EL REGISTRADOR



BASE: Declarada Final No 2-2.º inciso 2.º D. AD 3.º Ley 8/1989

FORZAMIENTO AL PAGO I.V.A.

Pasoa, 36540

RECEBIDO 17/11/95

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DEL MASNOU

con DNI/CIF: P0811700D



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F05QN16M4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:102359

Fecha de Despacho: 26/02/2019


CRU: 08093000465223 (Código Registral Único).

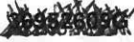
FINCA DE EL MASNOU Nº: 15776
Tomo: 3620 Libro: 373 Folio: 76 Anotación: 1b
(El tomo y folio también se indican en la última carga)


REFERENCIA CATASTRAL: 2523005DF4922S0001WZ


PORCION DE TERRENO sita en término municipal de Masnou, partida "Torrente Umbert", de superficie aproximada mil seiscientos cincuenta y tres metros cuadrados. LINDA: al Norte, con finca de José García; al Sur, con sociedad Energía Eléctrica de Cataluña, Este, con sucesores de Pablo Pou, mediante Torrente Umbert; Oeste, con resto de finca de que se segrega. En esta porción de terreno existe una caseta que protege o cubre el pozo del que se extrae agua por medio de una bomba llamada de piñón, accionada por motor eléctrico de un caballo de fuerza, con sus interruptores y demás accesorios propios, instalado en la propia caseta, cuyo motor acciona la bomba y eleva el agua que por medio de tuberías y canales es conducida en cantidad suficiente para los servicios y usos de la casa chalet, piscina, gruta y riego de la parte rústica, existiendo también en su parte rústica y linde Sur una cancilla de riego. Se segrega de la inscrita con el número 486, al folio 202 del tomo 3082, libro 267 de Masnou.

RESUMEN DE TITULARES

MALLAFRE COSTA, MARGARITA 
1/2 en pleno dominio por título de compraventa.
(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)
compra-1ª,Barcelona,J.V.Martinez,160389 compra-1ª,Barcelona,J.V.Martinez,160389

MALLAFRE COSTA, MARGARITA 
1/2 en usufructo por título de herencia.
(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)
herencia-2ª,Masnou,Francesc Torrent,170998 herencia-2ª,Masnou,Francesc Torrent,17

RAMON MALLAFRE, MARC 
1/4 en nuda propiedad por título de herencia.
(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)
herencia-2ª,Masnou,Francesc Torrent,170998 herencia-2ª,Masnou,Francesc Torrent,17

RAMON MALLAFRE, HELENA 
1/4 en nuda propiedad por título de herencia.
(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)
herencia-2ª,Masnou,Francesc Torrent,170998 herencia-2ª,Masnou,Francesc Torrent,17

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a diversas servidumbres de paso de agua Por razón de su procedencia.
Inscripción 25ª, del tomo 954, libro 80, folio 183 con fecha 20/08/1945.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.
Carga inscrita con fecha: 22/04/2005 caducidad: 22/04/2010
Tomo: 3.620 Libro: 373 Folio: 76 Al Margen de Insc/Anot: 1

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al

haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 22/04/2005 caducidad: 22/04/2010

Tomo: 3.620 Libro: 373 Folio: 76 Al Margen de Insc/Anot: 2

Se halla afecta a una servidumbre de aprovechamiento de aguas como predio sirviente a favor de Francesc Beltran Espelta o herederos en tanto sean titulares dominicales de la finca 486 de MasnouInscripción 1a, del tomo 3.620, libro 373, folio 76 con fecha 22/04/2005.

Se halla afecta a una servidumbre de paso y a otra de desagüe como predio sirviente a favor de la finca matriz o resto número 486 de MasnouAnotación letra 1b, del tomo 3.620, libro 373, folio 76 con fecha 22/04/2005.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

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 lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- 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.-

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

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

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 dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 26/02/2019

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tifno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DEL MASNOU

con DNI/CIF: P0811700D



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F05QN13H7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 102357

Fecha de Despacho: 26/02/2019

CRU: 08093000508111 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU Nº: 4209

Tomo: 1285 Libro: 111 Folio: 227 Inscripción: 2

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

URBANA: PORCION DE TERRENO edificable, sito en término de El Masnou, partida "Torrente Umbert", que comprende el solar número once de la Urbanización Montals, de cabida trescientos cuarenta y ocho metros treinta decímetros cuadrados, equivalentes a nueve mil doscientos dieciseis palmas también cuadrados, LINDA: por su frente, en dieciseis metros con Avenida Pablo Estapé, por la derecha, entrando, en diecinueve metros con parcela número trece, por la izquierda, en veintitres metros quince centímetros con la parcela número nueve, propia de los señores Jose Luna-Ventura; y por el fondo, en dieciseis metros sesenta centímetros con finca de los consortes Jose Gil y Emili Ventura, ésta finca está dotada de media pluma de agua medida y peso de Barcelona.

RESUMEN DE TITULARES

VENTURA LLENAS, EMILIA

NO CONSTA

1/2 en pleno dominio en régimen de separación de bienes por título de compraventa.

(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

Compra-1a,Masnou,Fernando Palmes,170467

VENTURA LLENAS, EMILIA

NO CONSTA

1/2 en pleno dominio por título de herencia.

(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

Herencia-2a,Barcelona,Luis Pijuan,040975

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a la existencia de una mina de agua repartidor general y accesorios, cuya mina consta inscrita a favor de la CompañíaArrendataria de Fuerzas y Edificios Industriales, S.A. y otras personas Por razón de su procedencia.

Inscripción 1ª, del tomo 1.285, libro 111, folio con fecha 18/10/1967.

Se halla afecta a una servidumbre de corriente eléctrica para la colocación de apoyos, tendido de conductores y la necesaria para la construcción, vigilancia y conservación de la línea de la Cooperativa de Fluído Eléctrico Por razón de su procedencia.

Inscripción 1ª, del tomo 1.285, libro 111, folio 227 con fecha 18/10/1967.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: Número 1004 del Diario 256 de fecha 05/12/2018, HERENCIA del notario DON IGNACIO JAVIER BOISÁN CAÑAMERO.

Notaría presenta telemáticamente mediante GESTORIA DESSY,S.L. a las nueve horas, primera copia de la escritura otorgada en BARCELONA el cuatro de Diciembre del año dos mil dieciocho, número de protocolo 2270/2.018 del Notario DON IGNACIO JAVIER BOISÁN CAÑAMERO, por la que JOSEP GIL VENTURA y EMILIO GIL VENTURA declaran la herencia de EMILIA VENTURA LLENAS referente a las fincas números 4210 del término municipal de 2-El Masnou, 4165 del término municipal de 2-El Masnou y 4209 del término municipal de 2-El Masnou, acompañando certificados de defunción, últimas voluntades y testamento.

Clase de Incidencia Suspen. Calif. de fecha 05/12/2018

<http://www.registadores.org>

Pág. 2

Se suspende la calificación del asiento adjunto, por falta de acreditación del pago del impuesto. Mataró cinco de diciembre del año dos mil dieciocho

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 lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- 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.-

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

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

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 dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 26/02/2019

ADVERTENCIAS

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

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

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

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



Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DEL MASNOU

con DNI/CIF: P0811700D



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F05QN11N6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:102356

Fecha de Despacho: 26/02/2019

CRU: 08093000508142 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU Nº: 4210

Tomo: 1285 Libro: 111 Folio: 231 Inscripción: 2

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

URBANA: PORCION DE TERRENO edificable, sito en el término de El Masnou, partida "Torrente Umbert", que comprende el solar número doce de la Urbanización Montals, de cabida trescientos treinta y dos metros nueve decímetros cuadrados, equivalentes a ocho mil setecientos ochenta y siete palmos treinta y dos décimos de palmo también cuadrados; LINDA: por su frente, en dieciséis metros ochenta centímetros con calle en proyecto; por la derecha entrando, en veintitres metros treinta centímetros con parcela número diez, por la izquierda, en diecinueve metros ochenta centímetros, con parcela número catorce; y por el fondo, en dieciséis metros sesenta centímetros, con finca de los consortes Gil-Ventura; ésta finca está dotada de media pluma de agua, medida y peso de Barcelona.

RESUMEN DE TITULARES

VENTURA LLENAS, EMILIA

NO CONSTA

1/2 en pleno dominio en régimen de separación de bienes por título de compraventa.

(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

Compra-1a,Masnou,Fernando Palmes,170467

VENTURA LLENAS, EMILIA

NO CONSTA

1/2 en pleno dominio por título de herencia.

(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

Herencia-2a,Barcelona,Luis Pijuan,040975

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a una servidumbre de corriente eléctrica para la colocación de apoyos, tendido de conductores y la necesaria para la construcción, vigilancia y conservación de la línea de la Cooperativa de Flujo Eléctrico Por razón de su procedencia.

Inscripción 1ª, del tomo 1.285, libro 111, folio 231 con fecha 18/10/1967.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: Número 1004 del Diario 256 de fecha 05/12/2018, HERENCIA del notario DON IGNACIO JAVIER BOISÁN CAÑAMERO.

Notaría presenta telemáticamente mediante GESTORIA DESSY,S.L. a las nueve horas, primera copia de la escritura otorgada en BARCELONA el cuatro de Diciembre del año dos mil dieciocho, número de protocolo 2270/2.018 del Notario DON IGNACIO JAVIER BOISÁN CAÑAMERO, por la que JOSEP GIL VENTURA y EMILIO GIL VENTURA declaran la herencia de EMILIA VENTURA LLENAS referente a las fincas números 4210 del término municipal de 2-El Masnou, 4165 del término municipal de 2-El Masnou y 4209 del término municipal de 2-El Masnou, acompañando certificados de defunción, últimas voluntades y testamento.

Clase de Incidencia Suspen. Calif. de fecha 05/12/2018

Se suspende la calificación del asiento adjunto, por falta de acreditación del pago del impuesto. Mataró cinco de diciembre del año dos mil dieciocho

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 lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- 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.-

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

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

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 dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 26/02/2019

ADVERTENCIAS

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

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

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

<https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>



José Montané
AÑO 2018

N.º 861P

2P10Pe

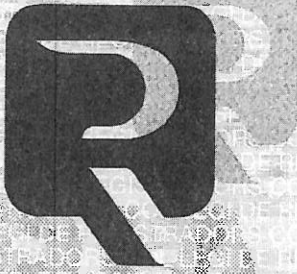


REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DE

MATARO N.º 1

CERTIFICACION



CERTIFICACIÓ



DON JUAN FRANCISCO TUR VILAS, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE MATARO Y SU PARTIDO

CERTIFICO:

Que a virtud de la precedente solicitud, he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

Que con la presente se adjuntan los folios correspondientes a las inscripciones de la finca 2876 de El Masnou, cuyos folios fotocopiados y debidamente legalizados se acompañan a la presente.

Lo relacionado es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición. En papel, se expide en hojas oficiales de certificación cuyo número aparece en la esquina superior derecha con su código de barras correspondiente; en caso de expedirse telemáticamente con el código de verificación CSV indicado. Mataró, a 13/12/2018.



Base: Declarada -Fiscal N° 2-2 inciso 2ª-D.AD-3ª. Ley 8/1989.
HONORARIS+IVA Nos. ARANCEL: 4.B. (según minuta)

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 lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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.

Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-



CERTIFICACIÓ



- El periodo de conservaci3n de los datos se determinar3 de acuerdo a los criterios establecidos en la legislaci3n registral, resoluciones de la Direcci3n General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturaci3n de servicios, dichos periodos de conservaci3n se determinaran de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podr3 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 prestaci3n de servicio.-

- La informaci3n puesta a su disposici3n es para su uso exclusivo y tiene car3cter intransferible y confidencial y 3nicamente podr3 utilizarse para la finalidad por la que se solicit3 la informaci3n. Queda prohibida la transmisi3n o cesi3n de la informaci3n por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucci3n de la Direcci3n General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporaci3n de los datos que constan en la informaci3n registral a ficheros o bases inform3ticas para la consulta individualizada de personas f3sicas o jur3dicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa espec3fica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificaci3n, supresi3n, oposici3n, limitaci3n y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la direcci3n del Registro. Del mismo modo, el usuario podr3 reclamar ante la Agencia Espa3ola de Protecci3n de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podr3 ponerse en contacto con el delegado de protecci3n de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la direcci3n dpo@corpme.es



CERTIFICACIÓ



NOTAS MARGINALES		EMBARGO		REGISTRO		FINCA		MATERIAL		EL MASNOU		FINCA N.º		F. LSA		F. 1042		084							
<p>La anotación adjunta se GANDELA TOTALMENTE por haber caducado, de conformidad al artículo 86 de la Ley Hipotecaria y el artículo 355 de su Reglamento. Matató, a 2 de Mayo de 1991.</p>		<p>URBANA: PIEZA DE TIERRA paxte yerma, paxte plantada de becas y de algarrufos, de cabida dos hectareas, diez áreas, cuatro centésimas, diez milísimas, teniendo un resto no descrito después de varias subdivisiones sucesivas; situada en el término de El Masnou, parroquia denominada Torre de Llandriu. LINDANTES: a oriente, parte con Gerardo Maristany y parte con Hombresella; a meridión, con Pablo Pous Casas, Manuel Vicedevall Rovira, Pablo Estada Maristany y Francisco Sans, Miguel Pascual, Gerardo Maristany y Nanta, con Manuel Truch, Francisco Sans, Manuel Vicedevall Rovira y Luis Chelilla. La descrita finca consta inscrita bajo el mismo número 2825, a folio 164 del tomo 1042. Libro 89 de El Masnou, según la inscripción 1 de fecha dieciséis de Mayo de mil novecientos ochenta y siete, se halla afectada a una servidumbre de mina de agua y a otra de corriente eléctrica, por razón de su procedencia. Según la anotación letra B de fecha veintiocho de Septiembre de mil novecientos ochenta y uno, 1/2 indivisa de esta finca, se halla afectada a una anotación preventiva de embargo a favor de ESICDO en reclamación de 182455 pesetas de capital, y la cantidad de pesetas de interés y costas en mérito del juicio a seguir en el Juzgado 4. Según la inscripción B de fecha cinco de Setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, se halla afectada a la promesa de separación de bienes DON JUAN MONTEALS FORTRODONA y DONA ANTONIA REGI MONTAÑÉS, ambos mayores de edad y vecinos de Barcelona, con escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Enrique Sabat, a 26 de Febrero de 1957, motivando la inscripción la de fecha 16 de Mayo de 1957. En mérito de autos de juicio seguidos en el Juzgado de lo Civil por AYUNTAMIENTO DE EL MASNOU, contra ANTONIA REGI MONTAÑÉS y JUAN MONTEALS FORTRODONA, en reclamación de trescientas una mil novecientas ochenta y cuatro pesetas por recargos de acrento y treinta mil pesetas de costas; habiendo en junto un total de trescientas noventa y dos mil trescientas treinta y dos pesetas, ordenando la anotación preventiva del expresado embargo sobre la dicha propiedad de esta finca Doña Antonia Fortrodon y Juan Montañés, Recaudadora del dicho Ayuntamiento, en Provisión de fecha dieciocho de Enero de mil novecientos ochenta y cinco. En su virtud como sobre el dominio de esta finca y a favor del AYUNTAMIENTO DE EL MASNOU, anotación preventiva del expresado embargo, así resulta de un mandamiento expedido por la citada Recaudadora, a que se refiere de Mayo de mil novecientos ochenta y nueve, que por duplicado ha sido presentado a las diez horas del día dieciséis de Mayo último, según el asiento 2205 del tomo 171 del Libro 1042, quedando un ejemplar archivado con el número 222. Cuenta del pago del impuesto. Matató, a treinta de Junio de mil novecientos ochenta y nueve. PIEZA DE TIERRA descrita en la anterior anotación letra G. DON JUAN MONTEALS FORTRODONA, dueño de una mitad indivisa de esta finca según escritura de mil novecientos ochenta y dos, falleció el día veinte de Setiembre de mil novecientos ochenta y dos, con testamento único que otorgó ante el Notario de El Masnou, Don Fernando Palmas Serra, a cuyo de Mayo de mil novecientos ochenta y cuatro, en el que prevé manifestar estar casado con Doña Antonia Regi Montañés, de cuya unión conserva dos hijas llamadas María Gracia y María Cristina Montañés Regi, nombre usufructuaria de todas sus bienes con relevación de finca, a su esposa y en todos sus restantes bienes instituye HEREDERAS por iguales partes a sus dos repetidas hijas María Gracia y María Cristina Montañés Regi. Dichas Doña María Gracia Montañés Regi mayor de edad, casada, sus herederas y vecina de Barcelona, con D. N.º 1566/173.</p>		<p>309/172 1991/173 1566/173</p>		<p>NOTAS MARGINALES</p>		<p>EMBARGO</p>		<p>REGISTRO</p>		<p>FINCA</p>		<p>MATERIAL</p>		<p>EL MASNOU</p>		<p>FINCA N.º</p>		<p>F. LSA</p>		<p>F. 1042</p>		<p>084</p>	

CERTIFICACIÓ



FINCA N.º 2.876 N.

N.º orden de inscripció

NOTAS MARGINALES

labores y vecino de Barcelona, ~~Don José María Lozano Gomez~~, con D.N.I. ~~3.333.333~~, han otorgado a Antonia Regi Montasell, mayor de edad y viuda, sin profesión especial y vecina de Barcelona, ~~Don José María Lozano Gomez~~, con D.N.I. ~~3.333.333~~, han otorgado escritura de manifestación de herencia, autorizada por el Notario de Barcelona, Don José María Lozano Gomez, a treinta y uno de Enero de mil novecientos ochenta y cinco en la que ACERTAN la herencia y relaciones al caudal relicto de la misma consistente por lo tocante a la demarcación de este registro en la mitad indivisa de la finca de presente número, de la que se adjudica el usufructo a Doña Antonia Regi Montasell y la nuda propiedad por partes iguales las hermanas Doña María Gracia y Doña María Cristina Montasell Regi. En su virtud, INSCRIBO el dominio de una mitad indivisa de esta finca, en cuanto al usufructo a favor de DOÑA ANTONIA REGI MONTASELL y la nuda propiedad de dicha mitad, por partes iguales a favor de DOÑA MARIA GRACIA y DOÑA MARIA CRISTINA MONTALES REGI, a título de herencia. ASI RESULTA de los certificados de óbito y últimas voluntades del causante y de copias de los indicados testamento y escritura de manifestación de herencia, todos cuyos documentos han sido presentados a las once horas cuarenta y cinco minutos del día diecinueve de Diciembre último, según el asiento 1.89 del tomo 173 del Diario. Pagado el impuesto y archivadas fotocopias ciertas de pago. Notario de Enard de mil novecientos noventa y uno.

~~BASSA Declapada Fiscal N.º 2-2-1. Folio 2 - D. N. AD 3a. Ley 8/1989~~

HONORARIOS incluido I.V.A. I Nos. ARANPIL: 1.2 y 3 Pesetas: 97.240,-

PIEZA DE TIERRA descrita en la anterior anotación letra C, reducida su superficie a una hectárea una área dos centímetros cuarenta decímetros quince centímetros cuadrados después de las segregaciones a que hace referencia las notas puestas al margen de la anterior inscripción 1a. Gravada con las cargas relacionadas en las anteriores inscripciones. DOÑA ANTONIA REGI MONTASELL titular de una mitad indivisa de esta finca por compra según requisito de la anterior anotación letra A. Falleció el día veinte de Diciembre de mil novecientos noventa, con testamento último que otorgó ante el Notario de Barcelona, Don José María Lozano Gomez, a dieciséis de Noviembre de mil novecientos noventa y seis, en el que previene manifestar por única y primera

voluntades con Don Juan Montale Fontrodons, de cuyo matrimonio nacieron y vivas dos hijas llamadas María Gracia y María Cristina Montale Regi. Instituye HEREDERAS universales y libres de todos sus bienes, derechos, créditos y acciones, presentes y futuros a sus dos citadas hijas María Gracia y María Cristina, por mitad entre ellas. Dichas Doña María Gracia Montale mayor de edad y vecina de Barcelona, ~~Doña María Cristina Montale Regi~~, con D.N.I. número ~~3.333.333~~, casada en régimen de separación de bienes, mayor de edad y vecina de Barcelona, ~~Doña María Cristina Montale Regi~~, con D.N.I. número ~~3.333.333~~, han otorgado escritura de manifestación de herencia, autorizada por el Notario de Barcelona, Don Vicente Pons Llaçar, a dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, en la que ACEPTAN la herencia y relaciones al caudal relicto de la misma consistentemente únicamente en la mitad indivisa de esta finca, que se adjudican por mitad. En su virtud, INSCRIBO el dominio de una mitad indivisa de esta finca por partes iguales a favor de DOÑA MARIA CRISTINA y DOÑA MARIA GRACIA MONTALS REGI, a título de herencia. ASI RESULTA de copia de la citada escritura de manifestación de herencia, en la que consta transcritos los certificados de óbito y últimas voluntades de la causante y el indicado testamento, cuya escritura ha sido presentada a las once horas cuarenta y cinco minutos del día dos de Febrero último, según el asiento 599 del tomo 173 del Diario. No pago impuesto. Notario de Enard de

~~mil novecientos noventa y seis, en el que previene manifestar por única y primera voluntades con Don Juan Montale Fontrodons, de cuyo matrimonio nacieron y vivas dos hijas llamadas María Gracia y María Cristina Montale Regi. Instituye HEREDERAS universales y libres de todos sus bienes, derechos, créditos y acciones, presentes y futuros a sus dos citadas hijas María Gracia y María Cristina, por mitad entre ellas. Dichas Doña María Gracia Montale mayor de edad y vecina de Barcelona, Doña María Cristina Montale Regi, con D.N.I. número 3.333.333, casada en régimen de separación de bienes, mayor de edad y vecina de Barcelona, Doña María Cristina Montale Regi, con D.N.I. número 3.333.333, han otorgado escritura de manifestación de herencia, autorizada por el Notario de Barcelona, Don Vicente Pons Llaçar, a dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, en la que ACEPTAN la herencia y relaciones al caudal relicto de la misma consistentemente únicamente en la mitad indivisa de esta finca, que se adjudican por mitad. En su virtud, INSCRIBO el dominio de una mitad indivisa de esta finca por partes iguales a favor de DOÑA MARIA CRISTINA y DOÑA MARIA GRACIA MONTALS REGI, a título de herencia. ASI RESULTA de copia de la citada escritura de manifestación de herencia, en la que consta transcritos los certificados de óbito y últimas voluntades de la causante y el indicado testamento, cuya escritura ha sido presentada a las once horas cuarenta y cinco minutos del día dos de Febrero último, según el asiento 599 del tomo 173 del Diario. No pago impuesto. Notario de Enard de~~

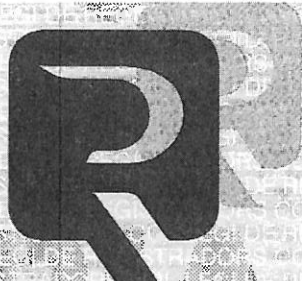
esta finca se HA SEGREGADO una porción de ~~138.90 m², que vendió a María Gracia y María Cristina Montale Regi, con D.N.I. 3.333.333, el día 27 de Febrero de 1975, quedando un resto en el Registro de 138.90 m², que se adjudicó a María Gracia y María Cristina Montale Regi, con D.N.I. 3.333.333, el día 27 de Febrero de 1975, según el asiento 1.89 del tomo 173 del Diario. Pagado el impuesto y archivadas fotocopias ciertas de pago. Notario de Enard de mil novecientos noventa y uno.~~

~~esta finca se HA SEGREGADO una porción de 138.90 m², que vendió a María Gracia y María Cristina Montale Regi, con D.N.I. 3.333.333, el día 27 de Febrero de 1975, quedando un resto en el Registro de 138.90 m², que se adjudicó a María Gracia y María Cristina Montale Regi, con D.N.I. 3.333.333, el día 27 de Febrero de 1975, según el asiento 1.89 del tomo 173 del Diario. Pagado el impuesto y archivadas fotocopias ciertas de pago. Notario de Enard de mil novecientos noventa y uno.~~

Esta finca queda afectada durante el plazo de DOS AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Derramas Jurisdiccionales Docu- mentos. Notario de Enard de mil novecientos noventa y uno.

Esta finca queda afectada durante el plazo de DOS AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Derramas Jurisdiccionales Docu- mentos. Notario de Enard de mil novecientos noventa y uno.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: El acreedor de bienes inmuebles o de otros derechos inscritos en el Registro de la Propiedad no puede perjudicarse por certificación del Registro.
Art. 336 del Reglamento Hipotecario: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre de Comerç és exclusiva dels Registradors de Comerç.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a Termini de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici del tercer mitjançant certificació.



CERTIFICACIÓ



PROVINCIA	REGISTRO	AVANTAJEMENTO/ACCION	LIBRO	FOLIO
B.	4-A-T-A-R-O-I	E-L-N-A-S-N-O-U	280	3756
FINCA N.º 2.976 N.		085		
NOTAS MARGINALES	AFECCION	ABR	MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.	
<p>AFECCION.- Cada una de las participaciones que queda afectada durante el plazo de DOS AÑOS contados a partir del hoy, el pago de los impuestos que en su caso puedan girarse por el fisco sobre transacciones y Actas Jurádicas de-liquidacion.</p> <p>LIBERACION.- De dicha afectación esta finca queda liberada por la cantidad de 20000 setecientos por auto-liquidación de la que se archiva copia. Mataró, a 18 Abril 1995.</p>	<p>AFECCION.- Cada una de las participaciones que queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del hoy, el pago de los impuestos que en su caso puedan girarse por el fisco sobre transacciones y Actas Jurádicas de-liquidacion.</p> <p>LIBERACION.- De dicha afectación esta finca queda liberada por la cantidad de 20000 setecientos por auto-liquidación de la que se archiva copia. Mataró, a 18 Abril 1995.</p>	<p>ABR</p> <p>obra nueva</p>	<p>URBANO: CASA sita en la calle Flos y Viladot, ciento sesenta y uno del Masnou, partida denominada Torrente Unit, compuesta de planta baja y planta piso con diversas dependencias y servicios de superficie total construida ciento sesenta metros cuadrados. Edificio sobre parte de un terreno de superficie ciento noventa y cuatro metros cuadrados, aunque según el Registro tiene una hectárea. una area. dos centáreas. cuarenta y dos metros quince centímetros cuadrados. Linda al frente, Calle Flos y Calce, derecha entrada. Finca del señor Rollan, Izquierda. Finca del señor Domingo y fondo finca del señor PIRIZ. Situada con las Cargas relacionadas en los anteriores inscripciones. MARIA GRACIA MONTAÑES REGI. con D.N.I. número 115 y MARIA CRISTINA MONTAÑES REGI. con D.N.I. número 115 separación de bienes, mayor de edad y vecino de Barcelona. con el régimen de separación de bienes, mayor de edad y vecino de Barcelona, casado en iguala y de las restantes mitad indivisa en toda propiedad por partes iguales, según las anteriores inscripciones, declarada en la DARRA NUEVA descripta al principio de este asiento, a cuyo favor la inscripción en dominio. Se valida la obra nueva en cuatro millones de pesetas ASI RESULTA de copia de una escritura autorizada por el Notario de Masnou, DON FRANCESC TORRENT CUFÍ, el dieciséis de Marzo de mil novecientos noventa y cinco, que ha sido presentada a las doce horas del día Veintiocho de Marzo de mil novecientos noventa y cinco, según el asiento 1322 del tomo 179 del libro. Pagado provisionalmente el impuesto. Mataró, a dieciocho de Abril de mil novecientos noventa y cinco. CASA descripta en la anterior inscripción 44. Se halla afectada a las cargas relacionadas en las anteriores inscripciones. Las hermanas Doña María Gracia y Doña María Crisctina Montañes Regi ambas mayores de edad, viudas y vecinas respectivamente, y vecinas de Barcelona Ramba de Catalunya, 115 y Bar. Casella 73 con D.N.I. 37808156 y 36853225. Tienen inscrita a su favor la nuda propiedad de esta finca según resulta de las anteriores inscripciones. Dichas hermanas en la escritura que luego citare Regi Montañes por haber fallado usufructo correspondiente a Doña Antonia Regi Montañes por haber fallado el día veinte de diciembre de mil novecientos noventa según resulta del certificado de su obito expedido por el Registro Civil de Barcelona el veintinueve de Julio de mil novecientos noventa y uno, por lo que queda consolidado tal derecho con la nuda propiedad y manifiestan que el mismo es susceptible de aprovechamiento independiente las dos entidades que forman la total casa procedida a su división horizontal en los siguientes términos: ENTIDAD UNO vivienda en planta baja. ENTIDAD DOS vivienda en planta piso. Elementos comunes de la total casa de cincuenta entres por ciento. Dicha división se hace conforme al artículo 996 del Código Civil y la Ley de Ventiduro de Julio de mil novecientos sesenta. ELEMENTOS COMUNES lo es el pazo de agua potable ubicada en los patios de las entidades descriptas, que ocupa una superficie aproximada de treinta metros cuadrados. NORMAS DE COMUNIDAD: Las citadas viviendas se rijan por las normas de la Ley de Ventiduro de Julio de mil novecientos sesenta, artículo trescientos noventa y seis del Código Civil y disposiciones concordantes y especialmente por la norma particular que a continuación se enumeran: Las aguas pluviales de ambas viviendas que discurren por una canalización hasta el suelo de los patios de cada una de ellas, desaguan ambas en un sumidero instalado en la entidad número uno, empalmado éste al desagüe general de la calle. En su virtud INSCRIBO en esta finca su constitución en régimen de propiedad horizontal. Así resulta de copia de una escritura autorizada por el Notario de Masnou Don Victor Esquivel i Jimenez, a diez de Julio de mil novecientos noventa y cinco, que ha sido presentada a las doce horas quince minutos del</p>	





CERTIFICACIÓ



FINCA N.º 2876

dia veinticinco de julio de mil novecientos noventa y cinco. Puesto provisionalmente al impuesto y archivado carta de pago. Metaró a cargo de Agosto de mil novecientos noventa y cinco.

1.º CONVENIO DE MATARÓ

NOTAS MARGINALES

El títol de comunicació excessiva pel Ajuntament del Masnou, se va conèixer a la finca d'aquest número, queda inscrit al llibre al inici de l'expedient de reparcal·lació en la Unitat d'actuació de "Can Montaleu". Així resulta de l'indicat document inscrit pel Alcalde de l'Ajuntament del Masnou de data 4 de juliol del 2002, que està presentat a les 13:55 hores del dia 11 de juliol del 2002, segons l'assenyament 586A del Diari 202, Mataró, 29 de juliol del 2002.

En l'anada a la comunicació excessiva per el Diari de l'Ajuntament del Masnou, inscrit Leon Pascuas, de data deu d'octubre de dos mil tres, fa constar que per decret de l'Alcaldia de data 2 de juny de 2003, ha emes la següent resolució de deixar sense efecte l'expedient de reparcal·lació de la Unitat d'actuació num 1 Can Montaleu, que dóna en consecucioa sense cap valor anterior nota de fecha 29 de julio de 2002 en relació a l'unitat d'actuació de "Can Montaleu". Així resulta de l'indicat expedient que està presentat a les 13:55 hores del dia vint-i-tres de juliol del 2002, segons l'assenyament 586A del Diari Mataró 17 de juliol de 2003.

Art. 226 de la Llei Hipotecaria: Els Registradors de la Propietat no podran en perjudici de tercer per certificació del Registre. Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat no podran en perjudici de tercer per certificació del Registre. Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registradors Mercantils. La certificació s'ha d'acreditar fentament el contingut dels assentaments del Registre. Art. 31.3 de l'Ordernança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

FIGUERAS SABALLS SOLE SCP

con DNI/CIF: G63604474



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F28QP66T7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Fecha de Despacho: 19/04/2022

CRU: 08093000431846 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU N°: 12839

Tomo: 3800 Libro: 410 Folio: 164 Cancelación: 10

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 2424110DF4922S0001FZ

URBANA: ENTIDAD UNO Vivienda en planta baja, de la casa sita en la calle Flos y Calcat, número ciento sesenta y uno de El Masnou, de superficie útil aproximada cincuenta metros cuadrados, compuesta de varias dependencias y servicios. LINDA: por su frente entrando como tal el de la calle Flos y Calcat, con dicha calle, por la derecha entrando, con patio de uso exclusivo y privativo de la entidad número dos, por la izquierda, con finca del Señor Domingo; por el fondo, con finca del Señor Piriz; por abajo con subsuelo y por arriba con entidad número dos. Su cuota de participación es de cincuenta enteros por ciento.

RESUMEN DE TITULARES

GUARDIA MARCUS, GEMMA

100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.

Formalizado en documento de fecha 15/05/09, autorizado en El Masnou, por DON Victor Esquirol Jiménez, nº de protocolo 489. según la inscripción 8ª de fecha 07/07/2009.

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a una servidumbre de mina de agua y a otra de corriente eléctrica. Por razón de su procedencia.

Inscripción 1ª, del tomo 1.042, libro 89, folio 164 con fecha 16/05/1957.

HIPOTECA sobre el 100,000%(TOTALIDAD) a favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID para responder de 137.000 Euros de PRINCIPAL; INTERESES ORDINARIOS de 18 meses al 3,25% anual, por un importe de 6.678,75 Euros; INTERESES DE DEMORA de 24 meses, hasta un máximo de 13% anual, por un importe de 35.620 Euros; 20.550 Euros para COSTAS Y GASTOS; Valor de subasta: 242.900 Euros. Valor de Tasación: 242.900 euros, plazo de amortización de 360 meses, a contar desde el 15 de Mayo de 2009 Formalizada en escritura autorizada en El Masnou por el Notario Victor Esquirol Jiménez el día 15 de Mayo de 2009. Nº de protocolo 490. Constituida en la inscripción 9ª de fecha 7 de Julio de 2009.

Mitjançant comunicació extesa per l'Ajuntament del Masnou, es fa constar que la finca d'aquest número, de conformitat amb el que es preveu a l'article 131.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, per decret de data 15 d'octubre de 2021 es va iniciar l'expedient de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA-1b Can Montals Sud. Nota número 1 al margen del asiento 1, del tomo 3.222, libro 306, folio 199 con fecha 08/02/2022.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

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 lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- 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.-

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

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

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

FIGUERAS SABALLS SOLE SCP

con DNI/CIF: G63604474



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F28QP66Z4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

Pág. 1

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 dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 19/04/2022

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Fecha de Despacho: 19/04/2022

CRU: 08093000431877 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU Nº: 12840

Tomo: 3222 Libro: 306 Folio: 204 Inscripción: 6

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 242411DFF4922S0002GX

URBANA: ENTIDAD DOS Vivienda en planta piso primera, de la casa sita en la calle Flos y Calcat, número ciento sesenta y tres de El Masnou, de superficie útil aproximada cincuenta metros cuadrados, compuesta de varias dependencias y servicios. LINDA: por su frente, entrando, tomando como tal el de la calle Flos y Calcat, con dicha calle; por la derecha entrando, con finca del Señor Rollán; por la izquierda, con patio de uso exclusivo y privativo de la entidad número uno; por el fondo, con finca del señor Piriz; por abajo, con entidad número uno y por arriba con el vuelo del edificio. Tiene como anexo el uso exclusivo y privativo de un patio de superficie aproximada cuarenta metros cuadrados. Su cuota de participación es de cincuenta enteros por ciento.

RESUMEN DE TITULARES

SANCHEZ RODRIGUEZ, JOSE 

50,000000%(1/2) en pleno dominio por título de adjudicación.

Formalizado en documento de fecha 08/07/02, autorizado en El Masnou, por DON Francesc Torrent Cufi según la inscripción 4ª de fecha 17/09/2002.

SANCHEZ RODRIGUEZ, JOSE 

50,000000%(1/2) en usufructo por título de herencia.

Formalizado en documento de fecha 08/07/02, autorizado en El Masnou, por DON Francesc Torrent Cufi según la inscripción 4ª de fecha 17/09/2002.

SANCHEZ CARVAJAL, RAFAEL 

16,666667%(1/6) en nuda propiedad por título de herencia.

Formalizado en documento de fecha 08/07/02, autorizado en El Masnou, por DON Francesc Torrent Cufi según la inscripción 4ª de fecha 17/09/2002.

SANCHEZ CARVAJAL, MIGUEL-ANGEL 

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

16,666667%(1/6) en nuda propiedad por título de herencia.

Formalizado en documento de fecha 08/07/02, autorizado en El Masnou, por DON Francesc Torrent Cufi según la inscripción 4ª de fecha 17/09/2002.

SANCHEZ CARVAJAL, TRINIDAD

16,666667%(1/6) en nuda propiedad en régimen de separación de bienes por título de herencia.

Formalizado en documento de fecha 08/07/02, autorizado en El Masnou, por DON Francesc Torrent Cufi según la inscripción 4ª de fecha 17/09/2002.

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a una servidumbre de mina de agua y a otra de corriente eléctrica. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 1.042, libro 89, folio 164 con fecha 16/05/1957.

Se halla afecta a la nota marginal de quedar incluida la finca de éste número al expediente de reparcelación de la Unidad de Actuación, Can Montals. Anotación letra 2mg, del tomo 3.222, libro 306, folio 202 con fecha 29/07/2002.

HIPOTECA a favor de: CAIXA ESTALVIS I PENSIONS Capital: ~~10.000,00~~ 10.000,00 euros; Intereses: 11% garantizados por el plazo de 2 años; Costas: ~~1.125,00~~ 1.125,00 euros. Plazo: 120 MESES A partir del día: 01/09/95 Población y notario: EL MASNOU, VÍCTOR ESQUIROL Fecha escritura: 10/07/95 Participación: la plena .

Inscripción: 3ª Tomo: 3.222 Libro: 306 Folio: 202 Fecha: 04/08/1995

HIPOTECA a favor de: CAIXA ESTALVIS I PENSIONS BARCELONA Capital: ~~11.250,00~~ 11.250,00 euros; Intereses: ~~10,50%~~ 10,50% euros; hasta ~~11.250,00~~ 11.250,00 euros por intereses de demora del último año al 20,50%; Costas: 11250,00 euros. Plazo hasta el día: 31/07/27 Población y notario: MASNOU, FRANCESC TORRENT Fecha escritura: 08/07/02 Participación: la plena .

Inscripción: 5ª Tomo: 3.222 Libro: 306 Folio: 202 Fecha: 01/10/2002

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 6ª.

SE MODIFICA la hipoteca de la inscripción 5ª de esta finca quedando de la siguiente manera:

Hipoteca hoy a favor de CAIXABANK, S.A.. El vencimiento del préstamo según moratoria será el 1 de agosto de 2028. Formalizada en escritura autorizada en Lleida por el Notario María Cristina Hernández Ruiz el día 18 de Marzo de 2021. Nº de protocolo 758. Constituida en la inscripción 6ª de fecha 28 de Abril de 2021.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 28/04/2021 caducidad: 28/04/2026

Tomo: 3.222 Libro: 306 Folio: 204 Al Margen de Insc/Anot: 6

Mitjançant comunicació extesa per l'Ajuntament del Masnou, es fa constar que la finca d'aquest número, de conformitat amb el que es preveu a l'article 131.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, per decret de data 15 d'octubre de 2021 es va iniciar l'expedient de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA-1b Can Montals Sud. Nota número 1 al margen del asiento 1, del tomo 3.222, libro 306, folio 202 con fecha 08/02/2022.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

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 lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- 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.-

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

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

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 dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 19/04/2022

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

AJUNTAMENT DEL MASNOU

con DNI/CIF: P0811700D



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F05QN77Z1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:102372

Fecha de Despacho: 26/02/2019

CRU: 08093000503871 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU Nº: 3842

Tomo: 3827 Libro: 416 Folio: 25 Inscripción: 3

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 2423106DF4922S0001MZ

URBANA: PORCION DE TERRENO edificable, sito en El Masnou, partida Torrente Umbert, que comprende el solar número quince de la Urbanización Montals, de cabida trescientos veintinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, iguales a ocho mil setecientos dieciocho palmos cincuenta y siete décimos de palmo cuadrados; que linda: por su frente, Oeste, con la Avenida de Pablo estape; por la derecha entrando, con calle en proyecto; por la izquierda, con los solares números trece y catorce de la urbanización y por el fondo, con dicha calle en proyecto.

RESUMEN DE TITULARES

MARTINEZ HERNANDEZ, PATRICIA

33,333333%(1/3) en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia.

Formalizado en documento de fecha 13/11/09, autorizado Notaria Adolfo Bujarrabal, nº de protocolo 1.346. según la inscripción 3ª de fecha 24/03/2010.

MARTINEZ HERNANDEZ, JUANA

33,333333%(1/3) en pleno dominio con carácter privativo por título de adjudicación.

Formalizado en documento de fecha 13/11/09, autorizado Notaria Adolfo Bujarrabal, nº de protocolo 1.346. según la inscripción 3ª de fecha 24/03/2010.

MARTINEZ HERNANDEZ, ENRIQUE

33,333333%(1/3) en pleno dominio con carácter privativo por título de adjudicación.

Formalizado en documento de fecha 13/11/09, autorizado Notaria Adolfo Bujarrabal, nº de protocolo 1.346. según la inscripción 3ª de fecha 24/03/2010.

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a servidumbre de paso de corriente eléctrica para la colocación de apoyos, tendido de conductores y la necesaria para la construcción y vigilancia de la misma a utilidad de Cooperativa de Fluido Eléctrico Por razón de su procedencia.

Inscripción 1ª, del tomo 1.218, libro 105, folio con fecha 16/05/1966.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 24/03/2010 caducidad: 24/03/2015

Tomo: 3.827 Libro: 416 Folio: 25 Al Margen de Insc/Anot: 3

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 24/03/2010 caducidad: 24/03/2015

Tomo: 3.827 Libro: 416 Folio: 25 Al Margen de Insc/Anot: 3

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 24/03/2010 caducidad: 24/03/2015

Tomo: 3.827 Libro: 416 Folio: 25 Al Margen de Insc/Anot: 3

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

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 lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma 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. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- 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.-

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

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

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 dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 26/02/2019

ADVERTENCIAS

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

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

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

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



6. ANNEXOS

6.2 Informe de valoració de les indemnitzacions i de les finques resultants

JUSTIFICACIÓ DELS VALORS DE EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-1B CAN MONTALS SUD

MAIG 2022

INDEX

1. Metodologia de Càlcul
2. Valor en venda a preu de mercat Habitatge Lliure (Plurifamiliar i Unifamiliar Aïllada)
 - Testimonis de mercat Plurifamiliar
 - Testimonis de mercat Unifamiliar Aïllada
3. Valor en venda a preu de mercat Habitatge Protegit (règim concertat i general)
4. Valor K
5. Valor de Construcció de l'ús considerat
6. Valor el sòl urbanitzat per als usos
7. Valoració Urbanística dels Drets: Indemnitzacions Projecte d'Urbanització Pau UA1b Can Montals Sud
 - Descripció de l'edifici, construcció, superfície i estat
 - Normativa aplicable. Metodologia
 - Valor de reposició brut
 - Valor de l'edificació a la fi de la seva vida útil.
 - El coeficient corrector β , per antiguitat i estat de conservació
 - Conclusions: valoració dels elements construïts

1. Metodologia de Càlcul

El sistema de càlcul a utilitzar és l'habitual en aquest tipus d'estudis establert al Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

És d'aplicació l'article 24 de la Llei de sòl 2/2008:

“Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.”

Atenent l'anterior article, el valor del sòl urbanitzat és el que correspondria si estigués acabada la urbanització calculat d'acord amb l'apartat 1 i 2 de l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

La valoració del sòl s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència atribuïda per l'ordenació urbanística a cada una de les parcel·les, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum(Ei \cdot VRSi)$$

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats.

VRSi = Valor de repercussió del sòl en cada un dels usos considerats

Els valors de repercussió del sòl de cada un deis usos considerats (VRSi) es determina pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl.

Vv = Valor en venda.

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà coma caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

Podrà reduir-se fins a un mínim de 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 deis valors mitjos del mercat residencial, naus industrials i altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com poden ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, la alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i benefici industrial del constructor, l'import deis tributs que graben la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

Tal com s'ha indicat, el valor total del sòl urbanitzat, és la suma del producte dels valors de repercussió de cada ús, per la superfície de sostre edificable de cada ús.

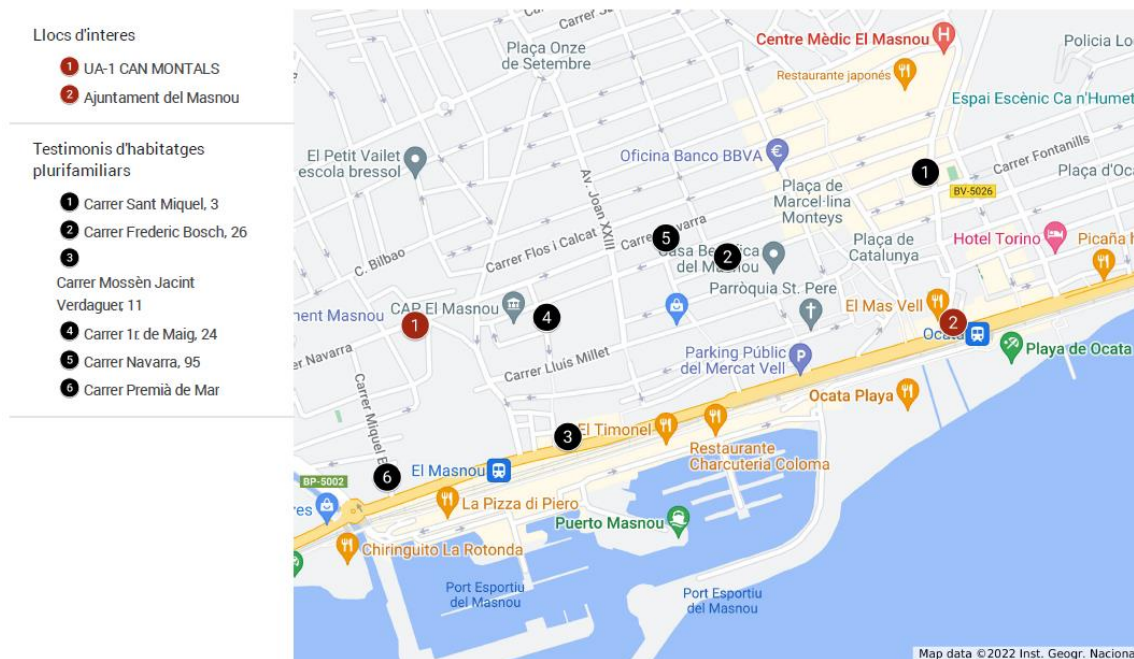
2. Valor en venda a preu de mercat Habitatge Lliure (Plurifamiliar i Unifamiliar Aïllada)

2.1 Testimonis de mercat Plurifamiliar

Per tal de determinar el valor de venda, s'ha realitzat un estudi de mercat estadísticament significatiu de diferents testimonis (8) de la zona de característiques similars eliminant aquells repetits, de difícil localització, elements especulatives i per raons estadístiques, dos valors extrems, quedant una mostra total de sis elements.

Els testimonis obtinguts de l'estudi de mercat se situen sobre un plànol de la zona

EL MASNOU



Un cop feta la recopilació de diversos testimonis de la zona, es procedirà a aplicar coeficients d'homogeneïtzació en funció de cadascun dels paràmetres que tenen més influència sobre el valor dels terrenys, ja que el valor mitjà de venda obtingut a l'estudi de mercat, no és indicatiu, en tractar-se de testimonis no homogeneïtzats i per tant no equiparables a l'immoble objecte de valoració.

Per tal de determinar quin és el coeficient d'homogeneïtzació més adequat a aplicar a cadascun dels testimonis, cal comparar-los amb l'objecte de valoració en funció dels

paràmetres de situació, superfície, qualificació urbanística etc., a fi de fer-ho els comparables, similars i fins i tot idèntics en relació al valor, a les tipologies, ubicació, característiques... que previsiblement s'edificaran segons les previsions del projecte, i del mercat, a la zona de referència.

Els paràmetres de comparació utilitzats i que s'indiquen al quadre següent, es descriuen a continuació:

Factor de negociació: entenem que si la mostra prové d'una promoció, aquest serà el valor de mercat pel que no caldrà realitzar cap correcció, però si la mostra prové d'una oferta de particulars entenem que sempre es podrà negociar el preu final de l'immoble. En aquest cas el coeficient d'homogeneïtzació serà de 0,95, és a dir una reducció d'un 5% sobre el preu demanat.

Situació: La millor o pitjor qualitat de la situació d'un immoble es valora, normalment, en funció de diversos factors, tal com la distància al nucli de la població, la disponibilitat de transport públic proper, la distància a vies de comunicació urbana i interurbana, proximitat a zones d'aparcament, la proximitat a equipaments municipals, la representativitat de l'edifici dins la mateixa zona, la proximitat a zones comercials, etc. En el nostre cas concret, sense menysprear els punts anteriors, la proximitat i el fàcil accés a les principals vies de comunicació urbans, la proximitat als nuclis, la situació a zona altament urbanitzada i la proximitat de la platja juguen un factor important.

Superfície construïda: En general, el preu per metre quadrat construït d'un habitatge de superfície reduïda, és d'un valor superior al d'un habitatge amb més superfície. Per això, també s'ha utilitzat un coeficient de correcció en funció de la superfície de l'habitatge testimoni.

Característiques constructives, distribució: S'ha de valorar, la qualitat de la construcció així com els seus acabats i la funcionalitat de la distribució en funció de la demanda del mercat.

Instal·lacions i equipament: S'ha tingut en compte si les instal·lacions dels habitatges o dels edificis en els quals aquests es troben, tenen unes instal·lacions i equipaments adients a la demanda actual del mercat i de les energies que s'utilitzen per al seu subministrament (gas natural, electricitat, gas butà,...), si gaudeixen de calefacció, aire

condicionat, o tanmateix, són necessàries intervencions d'adaptació i millores de les mateixes.

Ascensor: En el cas dels habitatge en alçada la presència o no d'ascensor en un testimoni fa que el valor que se li atorga pugui variar notablement.

Garatge: El sistema de comparació i homogeneïtzació és sobre habitatge de nova construcció plurifamiliar sense garatge, ja que aquest element suposa un cost addicional en la construcció. Per tant la no existència de garatge en els testimonis serà d'un coeficient d'1 i l'existència suposarà uns coeficients homogeneïtzadors diferents en funció de la superfície d'habitatge oferta, a menor superfície major coeficient i a major superfície menor coeficient.

Habitatges Plurifamiliars							
Factor de Negociació		Oferta	0,95	1	Promoció		
Situació		0,9	0,95	1	1,05	1,1	
Instal·lacions i equipaments	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
Carasteístiques constructives, distribució	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
				< 15 anys	15<anys<30	30<anys<45	> 45 anys
Antiguitat, estat de conservació				1	1,05	1,1	1,15
		<60 m2	60-80 m2	80-110 m2	110-145 m2	145-190 m2	>190 m2
Superfície construïda		0,95	0,98	1	1,02	1,05	1,07
Garatge	SI	0,91	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98
	NO			1			

On:

Significa que el testimoni és "millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor es redueix d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació per fer-lo "igual" al model.

El testimoni és "bastant millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà de reduir bastant d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-lo "igual" al model.

El testimoni és "molt millor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà de reduir considerablement d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-lo "igual al model."

Significa que en relació a aquest paràmetre, el testimoni és igual que el model; no serà necessari efectuar cap correcció.

Significa que el testimoni és "quelcom pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-lo "igual" al model.

★★☆ Significa que el testimoni és "pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-lo "igual" al model.

★★★ Significa que el testimoni és "molt pitjor" que el model a valorar en aquest paràmetre concret; el valor s'haurà d'augmentar bastant d'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació determinat per fer-lo "igual" al model.

Les dades dels immobles comparables han estat homogeneïtzades en relació a l'immoble valorat, atenent les diferències existents en cada cas segons els paràmetres descrits. Una vegada obtingut el valor homogeneïtzat de cada un dels testimonis es pren un valor mig de mercat homogeneïtzat que es correspon a una indicació del valor de mercat o preu més probable de venda.

Testimonis de mercat d'habitatges Plurifamiliars. Oferta i venda a El Masnou																				
Test.	Situació aproximada	Característiques Bàsiques	Font	Preu euros	Super. construida	Preu unitari €/m²	Promoció / Oferta	Àrea / Situació	Any Constr. / Refor.	Qualf. Energét	Alt.	Hab.	Lav.	Asc.	Park.	Terra za	Traster	Altres Instal·lacions	Coef. Homogeneïtzació	Preu Final €/M²
1	Pis en sant Miquel, 3, Centre, El Masnou	Fantastico piso de diseño completamente reformado a estrenar en pleno centro del Masnou, en edificio reformado y actualizado este año, con todas las comodidades. Posibilidad de adquirir parqueo en la misma finca, gran oportunidad, solo quedan dos pisos en venta en la	https://www.idealista.com/inmueble/91672210/	255.970 €	☆☆☆	3.506,4 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	☆☆☆ 1980-Reform.	☆☆☆ A	3	3	1	SI	NO	SI	NO	☆☆☆ A.A.M.R /A.A./Electr.	0,96	3.359,16
2	Pis en Frederic Bosch, Centre, El Masnou	Piso de obra nueva en construcción. Muy buena distribución con tres habitaciones, una de ellas suite y exteriores a un balcón, salón comedor grandes ventanales a la calle y orientados al sur, lo que le proporciona mucha luz natural, cocina equipada con nevera y lavavajillas, dos baños con plato de ducha y mampara de vidrio. Se trata	https://www.idealista.com/inmueble/95345355/	358.500 €	☆☆☆	4.168,6 €	☆☆☆ Promoció	☆☆☆ Masnou-Centre	☆☆☆ 2.022	☆☆☆ Tramit.	1	3	2	SI	NO	SI	NO	☆☆☆ A.A./electr.	0,90	3.762,17
3	Pis Mossèn Jacint Verdaguer, 11, Centre, El Masnou	Una exquisitez tanto para vivir como para invertir, piso de 111m2 nuevo a estrenar, vistas frontales a mar y puerto deportivo de Masnou, delante de la estación en pleno centro de Masnou. Consta de gran salón, enormes ventanales panorámicos donde deleitarnos de las maravillosas vistas del mar y puerto	https://www.idealista.com/inmueble/92236902/	360.000 €	☆☆☆	3.243,2 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	☆☆☆ 1.900	☆☆☆ Tramit.	1º	3	2	SI	NO	NO	NO	☆☆☆ No Calefacc	1,21	3.912,95
4	Pis 1r. de Maig, Centre, El Masnou	Piso de 100 m2, de 4 habitaciones. Distribuidos en: Amplio salón comedor, cocina office totalmente equipada con salida a patio/galería. 4 habitaciones (2 dobles con armario empotrados y acceso a la zona comunitaria (piscina) y 2 individuales, 1 baño con plato de ducha	https://www.idealista.com/inmueble/90685174/	280.000 €	☆☆☆	2.745,1 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	☆☆☆ 1.978	☆☆☆ G	1º	4	2	SI	NO	SI	NO	☆☆☆ A.A./P.C.	1,09	2.997,72
5	Pis en Navarra, 95, Centre, El Masnou	Piso en planta baja de obra nueva en construcción. Tres dormitorios, 2 baños, cocina, comedor con salida a la terraza. Acabados de calidad. Mobiliario de cocina de la marca Santos y electrodomésticos Bosch, grifería de la marca Grho. Climatización y agua caliente sanitaria por sistema de aerotermia. Se trata de una promoción de 22 viviendas	https://www.idealista.com/inmueble/91455951/	360.000 €	☆☆☆	4.444,4 €	☆☆☆ Promoció	☆☆☆ Masnou-Centre	☆☆☆ 2.022	☆☆☆ C	Bajo	3	2	SI	NO	SI	NO	☆☆☆ A.A./Electr.	0,90	4.011,11
6	Ático en calle Premia de mar, Centre, El Masnou	Situada junto a la playa del Masnou y a pocos minutos de la estación de Renfe se encuentra este magnífico ático de 280 m2 construido (útiles 210) con dos amplias terrazas al nivel de salón comedor y vistas panorámicas al mar y al puerto deportivo. Todo en una planta donde la principal área se encuentra la zona de día que nos da la bienvenida a una	https://www.idealista.com/inmueble/92380120/	620.000 €	☆☆☆	2.330,8 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	☆☆☆ 1.979	☆☆☆ E	3ª	4	3	SI	2SI	SI	NO	☆☆☆ A.A./P.C./Z.V.	1,08	2.517,60

Valor Promig (no es una indicación de valor, al tractar-se de mostres no homogènies)

3.406,4 €

Valor de mercat homogeneïtzat: valor de mercat o preu més probable de venda

3.426,8 €

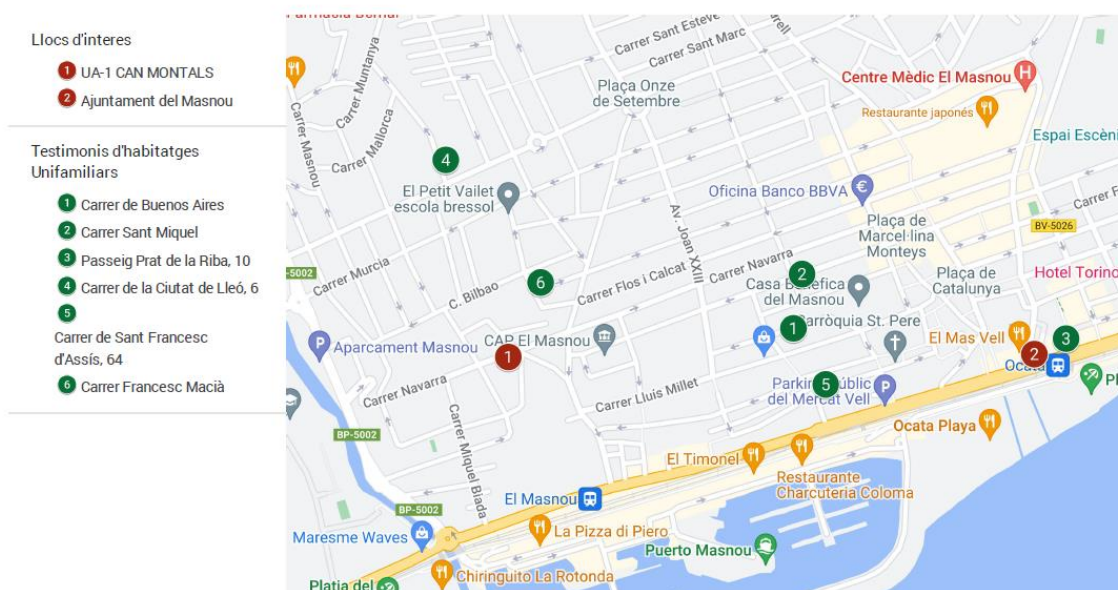
Un cop comparats i homogeneïtzats els testimonis de l'estudi de mercat en funció dels paràmetres detallats anteriorment, determinem el valor de mercat o el preu més probable de venda de l'immoble de característiques similars a l'immoble objecte de referència. **El valor és de 3.426,8 €/m².**

2.2 Testimonis de mercat Unifamiliar Aïllada

Per tal de determinar el valor de venda, s'ha realitzat un estudi de mercat estadísticament significatiu de diferents testimonis (8) de la zona de característiques similars eliminant aquells repetits, de difícil localització, elements especulatives i per raons estadístiques, dos valors extrems, quedant una mostra total de sis elements.

Els testimonis obtinguts de l'estudi de mercat se situen sobre un plànol de la zona








EL MASNOU



Un cop feta la recopilació de diversos testimonis de la zona, es procedirà a aplicar coeficients d'homogeneïtzació en funció de cadascun dels paràmetres que tenen més influència sobre el valor dels terrenys, ja que el valor mitjà de venda obtingut a l'estudi de mercat, no és indicatiu, en tractar-se de testimonis no homogeneïtzats i per tant no equiparables a l'immoble objecte de valoració.

Per tal de determinar quin és el coeficient d'homogeneïtzació més adequat a aplicar a cadascun dels testimonis, cal comparar-los amb l'objecte de valoració en funció dels paràmetres de situació, superfície, qualificació urbanística etc., a fi de fer-ho els comparables, similars i fins i tot idèntics en relació al valor, a les tipologies, ubicació, característiques... que previsiblement s'edificaran segons les previsions del projecte, i del mercat, a la zona de referència.

Els paràmetres de comparació utilitzats i que s'indiquen al quadre següent, es descriuen a continuació: (descrits i explicats a l'apartat 2.1, pàgines 5 i 6 d'aquest informe)

Habitatges Unifamiliars							
Factor de Negociació		Oferta	0,95	1	Promoció		
Situació		0,9	0,95	1	1,05	1,1	
Instal·lacions i equipaments	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
Carasteístiques constructives, distribució	0,9	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15
				< 15 anys	15<anys<30	30<anys<45	> 45 anys
Antiguitat, estat de conservació				1	1,05	1,1	1,15
		<125 m2	125-175 m2	175-225 m2	225-275 m2	275-325 m2	>325 m2
Superfície construïda		0,95	0,98	1	1,02	1,05	1,07

On: (descrits i explicats a l'apartat 2.1, pàgines 6 i 7 d'aquest informe)

Les dades dels immobles comparables han estat homogeneïtzades en relació a l'immoble valorat, atenent les diferències existents en cada cas segons els paràmetres descrits. Una vegada obtingut el valor homogeneïtzat de cada un dels testimonis es pren un valor mig de mercat homogeneïtzat que es correspon a una indicació del valor de mercat o preu més probable de venda.

Testimonis de mercat d'habitatges Unifamiliars. Oferta i venda a El Masnou

Test.	Situació aproximada	Característiques Bàsiques	Font	Preu euros	Super. construída	Preu unitari €/m²	Promoció / Oferta	Àrea / Situació	Any Constr. / Refor.	Qualf. Energét	Alt.	Hab.	Lav.	Terraza	Traster	Altres Instal·lacions	Coef. Homogeneïtzació	Preu Final €/M²
1	Chalet adosado en Centre, El Masnou	Casa esquinera totalmente impecable para entrara vivir. La propiedad está distribuida en varias plantas conectadas mediante un ascensor hidráulicosilencioso y práctico que hace la vida cómoda a la familia. Muy espaciosa y con metros muy bienaprovechados,	https://www.idealista.com/inmueble/84621594/	540.000 €	★☆☆	2.000,0 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	★☆☆ 2.003	☆☆☆ D	3	5	4	SI	SI	☆☆☆ A.A.	1,02	2.034,90
2	Chalet adosado en San Miquel, Centre, El Masnou	Superficie construida de la casa según catastro esde 346 metros cuadrados.Cuatro pisos, ascensor, varias terrazas, garaje.Año de construcción: 1992.Reforma completa: 2004.Ventanas de aluminio con doble acristalamiento,aire acondicionado y calefacción para cada planta,sistema de alarma, puertas interiores lacadas,armarios	https://www.idealista.com/inmueble/90308797/	665.000 €	★★★★	1.922,0 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	★☆☆ 1992 Reform 2004	☆☆☆ Tramit.	4	7	3	SI	SI	☆☆☆ A.A.	1,05	2.010,33
3	Chalet adosado en prat de la riba, 10, Centre, El	Casa estilo rustico en primera línea de mar, confantásticas vistas y orientación. Con 220m2construidos y reformados con encanto tenemosesta fantástica casa muy bien ubicada. Entrando a la propiedad encontramos el garajepara 1 coche y una moto, también hay zona detrastero. Subiendo las escaleras	https://www.idealista.com/inmueble/91755707/	570.000 €	★★★	2.478,3 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	★☆☆ 1900 Reform 2000	★★★ C	4	3	2	SI	SI	☆☆☆ A.A./Z.V.	1,05	2.594,63
4	chalet independent e la Ciutat de Lleó, 6, Centre, El	Casa a cuatro vientos de 320m2. Distribuida en dospantas más altillo en Can Sors. (Alella), cerca de laplaya de El Masnou, con muy buenos accesos parair a buscar la N2 ó la autopista. La zona es muytranquila y la vivienda disfruta de muchaprivacidad y tranquilidad.La casa es completamente exterior, con muybuenos acabados, suelo de tarima	https://www.idealista.com/inmueble/93979320/	797.000 €	★★★	2.490,6 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	★☆☆ 1.980	☆☆☆ C	3	4	3	SI	SI	☆☆☆ A.A./P./Z .V./A.A. M.R.	1,04	2.596,20
5	chalet Sant Francesc d'Assís, 64, Centre, El Masnou	Preciosa casa situada en pleno centro, cascoantiguo de El Masnou y muy cerca de la ciudad deBarcelona en un pueblo pesquero de la zona delMaresme, donde encontramos esta fantástica casade finales del siglo XIX, totalmente reformada enel año 2000, conservando los elementos originalesde la misma, lo que le da calidez y un	https://www.idealista.com/inmueble/93516053/	698.765 €	☆☆☆	3.133,5 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	★☆☆ 1890 Reform 2000	★★★ Tramit.	3	4	3	SI	SI	☆☆☆	1,00	3.117,83
6	chalet en venta en Centre, El Masnou	Casa de pueblo con jardín, ubicadaen el casco antiguo del pueblo, cerca de todos losservicios, playas, transporte públicos, para una vida cómoda y tranquila.La vivienda, tiene todo el encanto de las casastradicionales, vigas de madera, techos altos, unpatio interior y jardín que le aportan mucha vida, luz todo el dia, y salida a dos	https://www.idealista.com/inmueble/94638936/	650.000 €	★★★	2.057,0 €	☆☆☆ Oferta	☆☆☆ Masnou-Centre	★☆☆ 1900 Reform 2000	★★★ Tramit.	3	6	3	SI	SI	☆☆☆ Z.V.	1,15	2.369,85

Valor Promig (no es una indicació de valor, al tractar-se de mostres no homogénies)

2.346,9 €

Valor de mercat homogeneïtzat: valor de mercat o preu més probable de venda

2.454,0 €

Un cop comparats i homogeneïtzats els testimonis de l'estudi de mercat en funció dels paràmetres detallats anteriorment, determinem el valor de mercat o el preu més probable de venda de l'immoble de característiques similars a l'immoble objecte de referència. **El valor és de 2.454,0 €/m2.**

3. Valor en venda a preu de mercat Habitatge Protegit (règim concertat i general)

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge estableix els preus màxims de l'habitatge nou protegit i concertat en base a la situació geogràfica, econòmica i social. Pel que fa a l'habitatge protegit de règim general i especial, els preus han estat recentment modificats pel decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Es consideren zones geogràfiques els àmbits territorials en què es distribueixen les comarques i els municipis de Catalunya a efectes de ponderació entre la ubicació de l'habitatge i els ingressos de les unitats que hi habiten, com a criteri per a l'atorgament d'ajuts, i per a la fixació de la renda màxima de lloguer i els preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial. S'estableixen a Catalunya quatre zones geogràfiques que es denominen A, B, C i D.

Per tal de determinar l'adscripció a les diferents zones geogràfiques s'ha de tenir en compte el lloguer mitjà resultant de la mitjana de les rendes pactades en els contractes dipositats en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl corresponents al darrer any natural complet de què es disposin.

Els municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada es determinen en base al Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge tenint en compte, com a mínim, les variables següents: nombre d'inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial; producció d'habitatge protegit; estoc d'habitatges acabats sense vendre; lloguer mitjà contractual; renda familiar disponible bruta; llars joves; immigració econòmica, i variació de la població.

La relació dels municipis inclosos en aquestes àrees és queda relacionada en l'annex del Decret 75/2014.

El Decret Llei 50/2020 modifica el decret 17/2019 pel que fa al règim transitori modificant consegüentment la taula de preus de l'habitatge protegit de règim general i especial, en concret:

“Article 1 Modificació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge”

S'afegeix una disposició transitòria, la cinquena bis, al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amb la redacció següent:

“Cinquena bis.

“Preus de venda i rendes màxims d'acord amb el règim anterior

Quan de conformitat amb la disposició transitòria cinquena és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial en règim general i especial que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

RÈGIM GENERAL		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m2 de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.459,43	1.229,71
B	1.998,29	999,14
C	1.767,72	883,85
D	1.537,15	768,57

RÈGIM PREU CONCERTAT		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m2 de superfície útil)	Annexos (40% del preu de venda)
A1	3.001,68	1.200,67
A2	3.001,68	1.200,67
A3	2.728,80	1.091,52
B	2.183,04	873,22
C	1.773,72	709,49
D	1.537,15	614,86

Segons hem vist anteriorment la proposta de modificació preveu una reserva de 720 m2 construïts d'habitatge protegit, dels quals 301,8 m2 estaran en règim genèric i 418,2 m2 en règim específic, per tant, podem concloure, que els preus **d'habitatge protegit genèric a El Masnou (A2) són de 2.459,43 €/m2 útil i en règim concertat 3.001,68 €/m2 útil.**

Si considerem la relació de **0,75 m2 útils corresponen a 1 m2 construït** vam arribar a la conclusió que el preu de venda màxim, d'acord amb llei, serà de **1.844,57 € / m2 construït per al règim genèric i per a concertat 2.251,56 €/m2 construït**

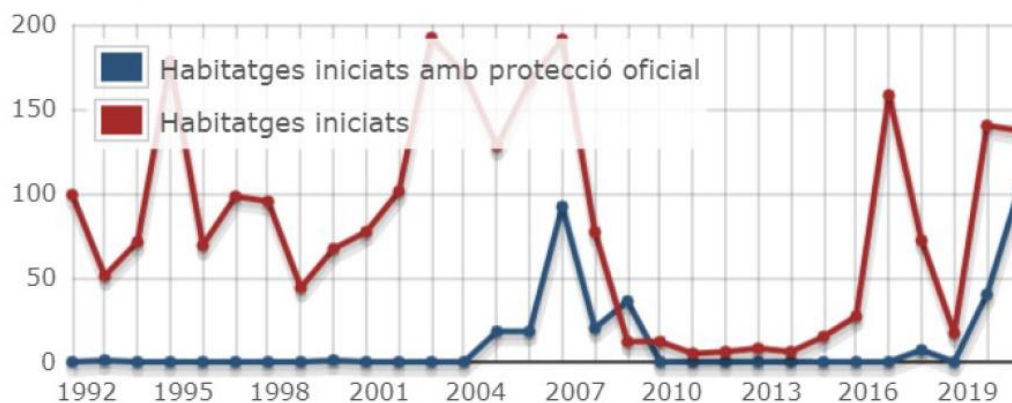
4. Valor K

Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- a. Podrà reduir-se fins a un mínim de 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 mitjos del mercat residencial, naus industrials i altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.
- b. Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com poden ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, la alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

El Masnou es va situar al tretzè municipi Català amb més activitat immobiliària de construcció d'habitatge nou, acaparant l'1,35% del total d'activitat a Catalunya.

Habitatges construïts de nova planta. Masnou, el. 1992-2021



Fuente:

1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge.

2010-2020: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

2021: Departament de Drets Socials

5. Valor de Construcció de l'ús considerat

Per a determinar el valor de construcció d'aquest tipus d'edificació, que en el nostre cas es tractaria d'habitatges de nova construcció plurifamiliars de renda normal, per al cas de l'habitatge lliure i habitatges plurifamiliars de nova construcció de renda social, per al cas d'habitatge protegit, s'han pres de referència fonts que ens permeten obtenir un valor de construcció fiable en base a valors publicats, per una banda en revistes especialitzades en preus del ram de la construcció d'aquests últims anys .

El Cost de construcció (Ce) obtingut en les revistes especialitzades del ram de la construcció, correspon al Cost de construcció per contracta, on es considera la suma deis costos d'execució material de l'obra(CEM),les despeses generals i el benefici industrial del constructor (20% del CEM). No inclouen l'IVA

Les revistes seleccionades són el Boletín económico de la construcción, la revista Emedos - agenda de la Construcción i la revista Construct. Es tracta de documents altament coneguts en el sector professional de la construcció i de les valoracions i que es poden prendre de referència. S'han escollit els valors de construcció per metre quadrat de sostre d'aquells tipus de projectes que s'assimilen més al que es preveu realitzar en el polígon.

Ara bé, sobretot en el cas deis habitatges, els valors que s'obtenen a través de les revistes especialitzades es poden utilitzar per pressupostar una obra, per tal per exemple, de definir un preu de licitació, però el preu d'adjudicació de les obres actualment, degut a les dificultats en que s'ha vist afectat el sector de la construcció, sol patir una baixa aproximada entre el 15 i el 20 per cent i per tant, és important tenir en consideració aquesta baixa, per tal d'obtenir un valor real de l'obra. Per tal de justificar aquesta dada, s'han consultat les publicacions de les obres licitades pel l'Institut Metropolita de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i el grup REGESA del Consell Comarcal del Barcelonès durant els últims tres

anys en les quals es pot veure quina és la baixa aproximada entre el preu de licitació de les obres i el preu d'adjudicació d'aquestes. Les obres escollides corresponen a edificis d'habitatges plurifamiliars de característiques similars i en base a aquestes referències, per tal d'obtenir el valor del cost de construcció de l'obra d'habitatge sa justat a la realitat actual es pren el valor ponderal de la comparació de les diferents obres de les revistes especialitzades i se li aplica un baixa del 18% d'acord amb la mitjana aproximada de les baixes obtingudes en les adjudicacions de concursos de licitació detallats anteriorment.

No obstant això, la situació actual de recuperació (gairebé explosió) econòmica en el mercat de la construcció derivat sobretot de les rehabilitacions d'edificis a la situació postpandèmica, ens fa ser prudents i reduir el descompte a l'10%.

Al cost de construcció indicat, cal sumar-hi Els costos de llicències, taxes de construcció i anàlegs (DII). Es fixen en el 4,8% del cost de l'edificació (cost de construcció per contracta).

	Referència	BEC Darrer Trimestre	Descompte 10%	Llicències 4,80%	Vc
Habitatge Plurifamiliar Llibre	Casa de Renta Normal entre Medianeras	1.357,25 €/m ²	-135,73 €/m ²	58,63 €/m ²	1.280,16 €/m ²
Habitatge Plurifamiliar Protegit	Vivienda Plurifamiliar Aislada Renta social B+4	1.041,86 €/m ²	-104,19 €/m ²	45,01 €/m ²	982,68 €/m ²
Habitatge Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar sencillas de 2P entre media	1.148,18 €/m ²	-114,82 €/m ²	49,60 €/m ²	1.082,96 €/m ²

A tal efecte es pot considerar un cost **de 1.280,16 €/m² construït per un habitatge de renda normal entre mitgeres (habitatge Plurifamiliar), 1.082,96 €/m² habitatge unifamiliar senzill y 982,96 €/m² construït per habitatge de renda social (habitatge protegit)**

6. Valor el sòl urbanitzat per als usos

Amb les dades anteriors podem arribar a les següents conclusions:

Habitatge Lliure Plurifamiliar= $3.426,8 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 1.280,16 \text{ €/m}^2 = 1.167,55 \text{ €/m}^2$
construït

Habitatge Lliure Unifamiliar Aïllada = $2.454,0 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 1.082,96 \text{ €/m}^2 = 669,86$
 €/m^2 construït

Habitatge Protegit règim General = $1.844,57 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 982,68 \text{ €/m}^2 = 334,87 \text{ €/m}^2$
construït

Habitatge Protegit règim Concertat = $2.251,26 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 982,68 \text{ €/m}^2 = 625,36 \text{ €/m}^2$
construït

Alberto
Laidler
Brezmes -
30.550.037
-B

Firmado
digitalmente por
Alberto Laidler
Brezmes -
30.550.037-B
Fecha: 2022.05.03
13:55:39 +02'00'

7. Valoració Urbanística dels Drets: Indemnitzacions Projecte d'Urbanització Pau UA1b Can Montals Sud

L'existència d'edificacions, segons el cadastre, a la parcel·la 11c dona lloc a indemnitzacions amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.

7.1 Descripció de l'edifici, construcció, superfície i estat

La parcel·la 11c té una referència cadastral 2523003DF4922S0001UZ i compta amb una superfície gràfica de 2.316 m², construïda en 1.960, sense divisió horitzontal, amb un total de 784 m² repartits en 4 unitats, els usos/destinacions dels quals són els següents:

- 1.- Habitatge 460 m²
- 2.- Esportiu 209 m²
- 3.- Emmagatzemen 20 m²
- 4.- Esportiu 95 m²

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

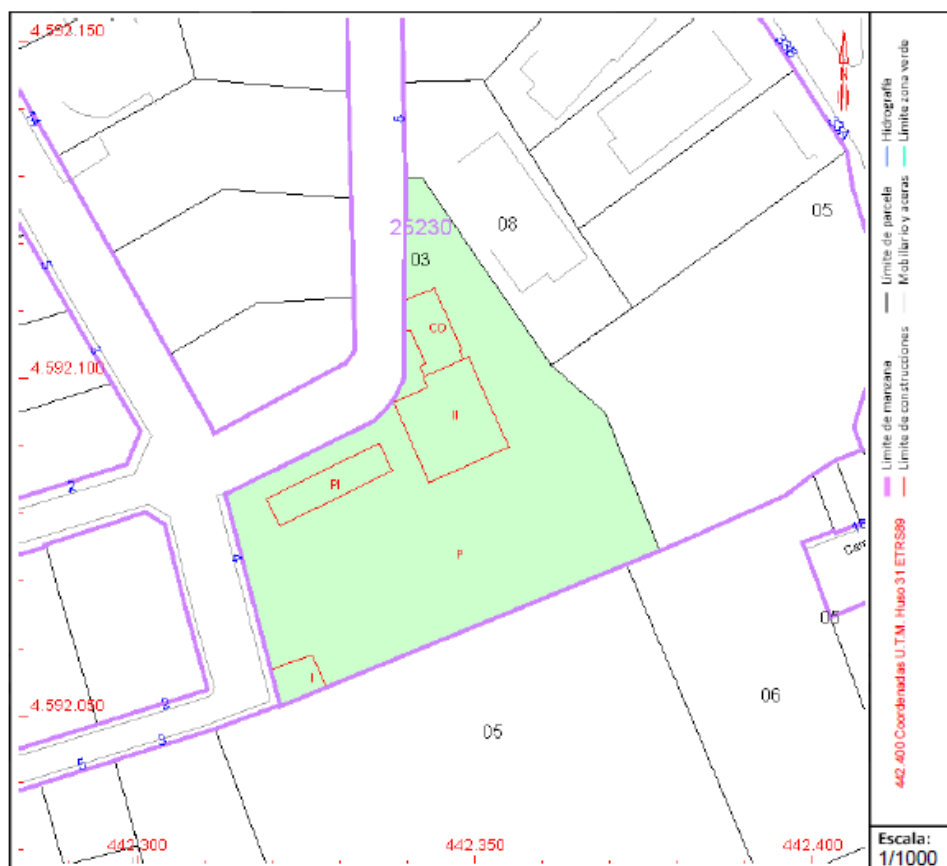
Referencia catastral: 2523003DF4922S0001UZ

PARCELA

Superficie gráfica: 2.316 m²

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV PAU ESTAPE MARISTANY 2
08320 EL MASNOU [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 784 m²

Año construcción: 1960

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN		20
VIVIENDA		480
DEPORTIVO		95
DEPORTIVO		209

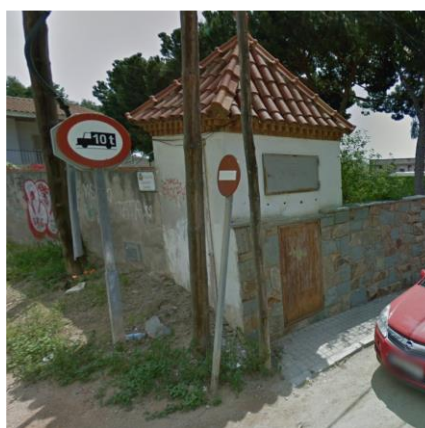
La situació, en base a les fotografies aèries és la següent:



Com es pot comprovar a la fotografia aèria anterior la Modificació Puntual del PGOU del Masnou a l'àmbit de la UA1 Can Montals només afecta dues construccions de la parcel·la 11c, l'assenyalada amb el número 3 i 4.

La primera, declarada com a magatzem amb 20 m2 cadastrals (33,75 m2 per mesuraments aèries) es tracta d'una edificació molt simple amb una porta d'accés al carrer.

La segona es tracta d'un espai esportiu de 95 m2 cadastrals, composta per una piscina de 84 m2, una caseta per a la depuradora de 4 m2 i zona annexa al voltant de la piscina 7 m2.



7.2 Normativa aplicable. Metodologia

D'acord amb el Decret legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme a Catalunya, en l'article 126 on es determinen els criteris dels projectes de reparcel·lació, com és el cas, en l'apartat f ens indica:

"Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència de terra, i s'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec a el projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses de urbanització "

D'altra banda, en l'article 120

"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."

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

Per tant, ens haurem de remetre Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

Seguint la metodologia desenvolupada en l'article 18 de l'esmentat Reial Decret, tindrem:

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

En què:

V = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros.

VR = Valor de reposició brut, en euros.

VF = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació a la fi de la seva vida útil en euros.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

7.3 Valor de reposició brut

En l'article 18 apartat 2 ve definit aquest concepte

“El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales”

En el nostre cas particular tenim un petit magatzem i una zona esportiva composta per piscina, caseta dels filtres i zona auxiliar.

Normalment s'utilitzen els costos de construcció publicats en fonts oficials com a revistes de construcció i no hem trobat res de la mateixa tipologia per comparar, per la qual cosa la decisió presa serà utilitzar el valor més actualitzat al BEC (1r trimestre 2.022) de els diferents gremis i materials, per capítols, necessaris per a la construcció d'aquestes edificacions, amb els resultats següents:

Valor en € per m2 d' un magatzem simple, inclòs el 20% de Benefici Industrial i Despeses Generals		
Moviment de Terres		5,25
Fonamentació		31,79
Estructura		97,08
Paleta Grossa		78,54
Paleta Acabats int.		4,36
Serralleria		4,89
Pintura		2,65
Electricitat		23,72
Total		248,28
Seguretat i Salut 2%		4,97
Honoraris Tècnics i permisos d' obra 11,8%		29,30
Total €/m2		282,54

Valor en € per m2 d' una Piscina privada, inclòs el 20% de Benefici Industrial i Despeses Generals	
Piscina amb estructura de formigó projectat GUNITE; imposta de coronament en pedra artificial; revestiment en gres ceràmic i equip de depuració complet.	189,18
Preparació del Terreny	1,07
Excavació	11,97
Refí de Paredes	5,48
Moviment de terres	5,25
Terraplenado	5,25
Electricitat/Enllumenat	23,72
Accessoris	25,00
Total	266,92
Seguretat i Salut 2%	5,34
Honoraris Tècnics i permisos d' obra 11,8%	31,50
Total €/m2	303,75

Valor en € per m2 d' una Caseta, inclòs el 20% de Benefici Industrial i Despeses Generals	
Caseta (50% Magatzem)	141,27

Valor en € per m2 de Annexos a una piscina , inclòs el 20% de Benefici Industrial i Despeses Generals	
Terraplenado	5,25
Colocación de Losas de piedra irregular	12,22
Total	17,47
Seguretat i Salut 2%	0,35
Honoraris Tècnics i permisos d' obra 11,8%	2,06
Total €/m2	19,88

Per tant, en funció dels costos de construcció obtinguts anteriorment i aplicant les superfícies construïdes a cada element, podem obtenir de forma individualitzada i conjunta el valor de reposició a nou dels elements:

Elements	Superfície m2	Coste Reposición €/m2	Valor Reposició a Nou €
Emmagatzemen	20	282,54	5.650,85
Esportiu	95	276,00	26.219,67
Piscina	84	303,75	25.515,42
Caseta per a la depuradora	4	141,27	565,09
Annexa al voltant de la piscina	7	19,88	139,17
Total	210	276,62	58.090,19

7.4 Valor de l'edificació a la fi de la seva vida útil.

En l'article 18 apartat 2 ve definit aquest concepte:

“El valor de la edificación, construcción o instalación al final

de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.”

Per tant, prendrem aquest percentatge com a referència, quedant els valors de l'edificació a la fi de la vida útil de la manera següent:

NIVELL/ÛS	SUPERFÍCIE	CC NOU	VALOR BRUT	CCD Final
	ADOPTADA	ADOPTAT	REPOSICIÓ	10% CC a Nou
	m² st	€/m² st	€	€
Emmagatzemen	20	282,54	5.650,85	565,09
Esportiu	95	276,00	26.219,67	2.621,97
Piscina	84	303,75	25.515,42	2.551,54
Caseta per a la depuradora	4	141,27	565,09	56,51
Annexa al voltant de la piscina	7	19,88	139,17	13,92
Total	210	276,62	58.090,19	5.809,02

7.5 El coeficient corrector β , per antiguitat i estat de conservació

És el que recull la taula que figura a l'annex II recollit en la llei (annex III del informe).

Com antiguitat es prendrà el percentatge transcorregut de la vida útil de l'edificació, construcció o instal·lació. A aquest efecte, es consideraran els anys complets transcorreguts des de la data de la seva construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, fins a la data a la qual s'hagi d'entendre referida la valoració i la vida útil s'establirà en funció de les característiques de l'edificació, construcció o instal·lació sense que pugui ser superior a els valors establerts a la taula de l'annex III marcada a la llei que per un magatzem serà de 35 anys i per a les instal·lacions d'emmagatzematge, tractament i distribució de fluids serà també de 35 anys.

A l'efecte de la determinació de la data de construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, quan sobre l'edificació, construcció o instal·lació s'haguessin realitzat obres de reforma o rehabilitació posteriors a la seva data de construcció o implantació, la data d'antiguitat de càlcul es determinarà d'acord amb la següent expressió:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

En què:

F_a = data d'antiguitat a l'efecte de calcular.

F_c = data de construcció o implantació

F_r = data de reforma o rehabilitació

i = Coeficient que contempla el tipus de reforma.

El coeficient i adoptarà un valor entre 0 i 1, segons el grau de reforma o rehabilitació parcial, en funció de el cost de les obres en relació amb el total d'una rehabilitació integral.

En el nostre cas particular, per a l'estudi que estem realitzant, l'any de construcció va ser 1.960, i no tenim coneixement que estan fetes obres i reformes posteriors, el que ens porta als següents anys d'antiguitat:

NIVELL/ÛS	ANY	EDAT	ANY	TIPO	ANY
	CONST.	REAL	REFOR.	REFOR.	ANTIGUETAT
	Fc Any	Nº Any	Fr Any	i en %	Fa Any
Emmagatzemen	1.960	62	--	--	1.960
Esportiu	1.960	62	--	--	1.960
Piscina	1.960	62	--	--	1.960
Caseta per a la depuradora	1.960	62	--	--	1.960
Annexa al voltant de la piscina	1.960	62	--	--	1.960
Total	1.960	62	--	--	1.960

Per trobar els valors de coeficient, caldrà tenir en consideració la situació en què trobem els diferents elements Com que no s'ha pogut realitzar una inspecció tècnica visual, els paràmetres en què ens basem són únicament les dades del cadastre i les fotografies aèries, per la qual cosa no tenim raons objectives per no considerar l'estat de conservació com a bo.

Amb tot això, busquem els coeficients a aplicar en la taula recollida en la llei i representada en aquest informe

ANEXO II Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre				
Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación				
estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
100%	1	1	1	1

NIVELL/ÛS	VIDA	ANTIGUITAT	ANY	ESTAT DE	COEF.
	UTIL		REFOR.	CONS.	β
	Anys	Fa Anys	a %		%
Emmagatzemen	35	62	177%	Bo	100%
Esportiu	35	62	177%	Bo	100%
Piscina	35	62	177%	Bo	100%
Caseta per a la depuradora	35	62	177%	Bo	100%
Annexa al voltant de la piscina	35	62	177%	Bo	100%
Total	35	62	177%	Bo	100%

7.6 Conclusions: valoració dels elements construïts

Amb totes les dades obtingudes anteriorment i aplicant les fórmula recollides en Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl arribem a la Valoració actualitzada de les edificacions, segons el cadastre, a la parcel·la 11c del Polígon d'actuació urbanística UA-1b Can Montals Sud per **un import total de 5.809,02 euros.**

NIVELL/ÛS	SUPERFÍCIE	VIDA	ANTIGUE	ANTIGUE	ESTAT DE	COEF.	CCD Final	CCD	V.U.D
	ADOPTADA	UTIL	TAT	TAT	CONS.	β	10% CC a Nou		
	m ² st	Anys	Fa Any	a %		%	Vf en €	V en €	€/m ² st
Emmagatzemen	20	35	62	177%	Bo	100%	565,09	565,09	28,25
Esportiu	95	35	62	177%	Bo	100%	2.621,97	2.621,97	27,60
Piscina	84	35	62	177%	Bo	100%	2.551,54	2.551,54	30,38
Caseta per a la depuradora	4	35	62	177%	Bo	100%	56,51	56,51	14,13
Annexa al voltant de la piscina	7	35	62	177%	Bo	100%	13,92	13,92	1,99
Total	210	35	62	177%	Bo	100%	5.809,02	5.809,02	27,66

Alberto Laidler Brezmes - 30.550.03 7-B
 Firmado digitalmente por Alberto Laidler Brezmes - 30.550.037-B
 Fecha: 2022.05.03[®] 13:56:04 +02'00'

6. ANNEXOS

6.3 Documentació acreditativa de l'ocupació de la FA7



ot
Interv.

JUZGADOS DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2
Rda. Universidad, nº 18 de Barcelona

En virtud de lo acordado en resolución de esta fecha, dictada en Recurso contencioso-Administrativo Nº590/2004-M, dirijo a Vd. el presente al que se adjunta testimonio de la sentencia recaída la cual tiene el carácter de firme así como el expediente administrativo correspondiente, a fin de que se lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo de la misma. Debe acusar recibo en el término de diez días, comunicando el órgano responsable del cumplimiento de la indicada sentencia.

En Barcelona, a once de octubre de dos mil diez.

EL SECRETARIO



Administració de justícia a Catalunya • Administració de justícia en Catalunya

AYUNTAMIENTO DE MASNOU

Ajuntament  del Masnou
Registre d'Entrada

AREA D'URBANISME
Registre entrada
Núm. 2738
Data 20/10/10

Número: 2010/11365
Data i hora: 19/10/2010 11:36



Rafael Benza Rodríguez

... com a secretari/aria del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 2 de Barcelona, dono fe que en les actuacions que s'esmenten més amunt consten els documents i resolucions següents, que diuen literalment:

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO 2 DE BARCELONA.

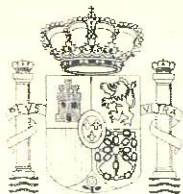
Procedimiento ordinario número 590/2004-M.

Partes: Endesa Distribución Eléctrica, S.L., representada por el Procurador de los Tribunales Antonio María de Anzizu Furest y defendida por el Letrado Joaquín de Ribot Targarona, contra el Ayuntamiento del Masnou, representado por el Procurador de los Tribunales Iu Ranera Cahis y defendido por el Letrado Miquel Àngel Pigem i de las Heras.

Sentencia número 60 de 2009.

En la ciudad de Barcelona, a dieciocho de febrero de dos mil nueve.

Juan Antonio Toscano Ortega, magistrado, titular del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Barcelona y provincia, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional que emana del pueblo y que le confieren la Constitución y las leyes, pronuncia en nombre de Su Majestad El Rey la presente sentencia en los autos del recurso contencioso administrativo número 590/2004-M, interpuesto por Endesa Distribución Eléctrica, S.L., representada por el Procurador de los Tribunales Antonio María de Anzizu Furest y defendida por el Letrado Joaquín de Ribot Targarona, contra el Ayuntamiento del Masnou, representado por el Procurador de los Tribunales Iu Ranera Cahis y defendido por el Letrado Miquel Àngel Pigem i de las Heras. La actuación administrativa impugnada viene constituida por la desestimación por silencio de la petición formulada por la actora en fecha 8 de julio de 2004 consistente en que se sirva tener "por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en



virtud de lo alegado indemnizar a Endesa Distribución Eléctrica S/L con la suma de 499.496,71€ más los intereses legales devengados a partir del día de presentación de este escrito que equivale a la intimación”.

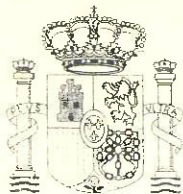
ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO. Por la representación y defensa del recurrente se interpone el presente recurso contencioso administrativo, presentado en el Decanato de estos Juzgados el 24 de noviembre de 2004 y registrado con el número 590/2004-M, contra *“la desestimación presunta de la petición, formulada mediante el escrito de 8 de julio de 2004, por la que solicitaba la indemnización derivada de la sustitución de la finca por su equivalente económico, ante el Ayuntamiento de Masnou por la privación de la ubicada en dicho término, en la confluencia de la C/ Torrent Umbert y Lluís Millet, como se grafía en el plano anejo al escrito, ante la imposibilidad de su restitución <in integrum> y la privación ilegal de la misma”.*

El recurso se tiene por impuesto y se admite a trámite mediante providencia de 3 de marzo de 2005.

Se tramitan los presentes autos conforme a lo dispuesto para el procedimiento ordinario general en la vigente Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

SEGUNDO. Tras la suspensión del proceso por un período de 60 días acordada por auto de 30 de mayo de 2005, se procede por auto de 27 de octubre de 2005 al archivo provisional de las actuaciones. Por providencia de 22 de marzo de 2006 se levanta la suspensión con prosecución de las actuaciones.



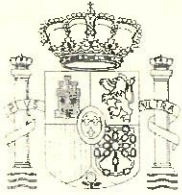
TERCERO. Por escrito entrado en este Juzgado en fecha 21 de junio de 2006 se deduce la correspondiente demanda. Tras relacionar los Hechos y los Fundamentos de Derecho que estima aplicables, la representación y defensa del recurrente concluye con el suplico al Juzgado que proceda a *“dictar Sentencia por la que, estimándose el recurso, se anule el acuerdo del Jurado, y se fije como justiprecio la suma de cuatrocientos noventa y nueve mil cuatrocientas noventa y seis euros con setenta y seis céntimos (499.496,765 €) más los intereses legales”*.

CUARTO. La representación y defensa del Ayuntamiento del Masnou, en el escrito de contestación a la demanda entrado en este Juzgado en fecha 8 de septiembre de 2006, expone los Hechos y Fundamentos de Derecho que considera de aplicación, y acaba por solicitar al Juzgado el dictado de *“Interlocutòria per la qual s’inadmeti a tràmit el present recurs i subsidiàriament, es dicti Sentència per la qual es declari ajustat a Dret la resolució municipal impugnada amb expressa imposició de costes a la part recurrent”*.

QUINTO. Por auto de 23 de octubre de 2006 se acuerda el recibimiento del pleito a prueba y se fija en 499.496,76 euros la cuantía del presente recurso. Tras la práctica de las pruebas propuestas y admitidas, con el resultado que es de ver en autos, los Letrados de las partes actora y demandada presentan sus escritos de conclusiones en fechas 12 y 24 de julio de 2007, respectivamente. En fecha 30 de julio de 2008 se declaran los autos conclusos y pendientes del dictado de sentencia.

SEXTA. En la sustanciación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales, salvo la del plazo para dictar sentencia dada la acumulación de asuntos de este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.



PRIMERO. Constituye el objeto del presente recurso la desestimación por silencio de la petición formulada por la actora en fecha 8 de julio de 2004 consistente en que se sirva tener *“por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en virtud de lo alegado indemnizar a Endesa Distribución Eléctrica S/L con la suma de 499.496,71€ más los intereses legales devengados a partir del día de presentación de este escrito que equivale a la intimación”*.

I. En su demanda, la defensa letrada de la parte recurrente solicita de este Juzgado el dictado de *“Sentencia por la que, estimándose el recurso, se anule el acuerdo del Jurado, y se fije como justiprecio la suma de cuatrocientos noventa y nueve mil cuatrocientas noventa y seis euros con setenta y seis céntimos (499.496,765 €) más los intereses legales”*. Y se opone en su escrito de conclusiones a las causas de inadmisibilidad invocadas por la Administración municipal demandada. Tales pretensiones vienen fundamentadas en los motivos que viene a ordenar como sigue.

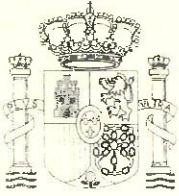
1. La invocada inadmisibilidad del recurso por desviación procesal debe descartarse. Y ello por coherencia con la identificación del objeto y pretensiones procesales en el escrito de interposición del recurso contencioso administrativo y en los antecedentes fácticos y fundamentos de derecho contenidos en la demanda, de los cuales se desprende que no puede pretenderse la anulación del acuerdo del Jurado, *“lapsus calami”* del Letrado, según su propia expresión, que obedece a un mero error mecanográfico.

2. La alegada inadmisibilidad *ex artículo 69.e)* de la Ley de esta jurisdicción, en relación con los artículos 30 y 46.3 de la misma Ley, tampoco prosperar, habida cuenta *“que al supuesto de autos no le es de aplicación lo dispuesto por el art. 46.3 de la Ley de esta Jurisdicción. En efecto, el presente recurso se*



interpuso en tiempo y forma, después de agotar la vía administrativa y de haber formulado una petición que fue presuntamente desestimada por el Ayuntamiento de Masnou”.

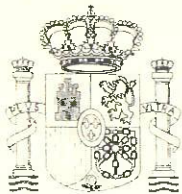
3. Y en cuanto al fondo del asunto, sostiene esta parte que en el mes de enero de 2.003 el Ayuntamiento del Masnou ha ocupado materialmente parte de la finca de referencia por la vía de hecho. Esa tesis viene avalada por la prueba pericial practicada en las actuaciones y por propio reconocimiento municipal en las distintas negociaciones entabladas para llegar a un acuerdo y en el dictamen encargado al arquitecto Josep M. Gordi i Julià. Y la Administración no ha aportado prueba alguna acreditativa de título alguno para la ocupación de la finca, y sin que *“el sólo hecho de que la finca esté calificada como sistema local ni legitima la actuación municipal del Ayuntamiento ni le autoriza, per se, para su incorporación al demanio público, si no es previa su adquisición gratuita a través del proceso de gestión urbanística o vía expropiación que es lo que procedía en este caso”*. Y considera que en este proceso debe fijarse el justiprecio, amén de la indemnización de un 25% del precio justo por daños y perjuicios derivados de aquella utilización de la vía de hecho, sin olvidar los intereses desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago, de acuerdo con una jurisprudencia consolidada al respecto. Así las cosas, tras considerar acreditada la ocupación por la vía de hecho de parte de la finca de autos, resulta de los cálculos aportados un precio justo total de 399.597,37 euros, con el desglose siguiente: valor del suelo: 367.080 euros; valor de las construcciones: 18.600 euros; costes de derribo: 13.917,37 euros. A lo que añadido el 25% en concepto de daños y perjuicios derivados de la ocupación ilegal da lugar a un monto total de 499.496,71 euros, a lo cual también deben sumarse los intereses desde la ocupación de la finca hasta el efectivo pago. Impugna esta parte algunas conclusiones a las que llega el perito de designa judicial en los términos siguientes: *“El valor neto de repercusión, obtenido por el sistema residual, es de 1.185,65€/m² por la media ponderada de los*



aprovechamientos del polígono, de 1,506 m2/m2, pero no por la superficie de la finca (142,44) sino por el techo edificable de la misma, o sea 214,51". "Tampoco puede esta representación conformarse con el nulo valor de las construcciones, cuyo derribo inició el Ayuntamiento de Masnou, y cuyo valor catastral era a 1 de enero de 2.004 de 13.720 €, según el recibo, que se reproduce en facsímil".

II. La defensa del Ayuntamiento del Masnou, en su escrito de contestación a la demanda, solicita del Juzgado el dictado de resolución *"per la qual s'inadmeti a tràmit el present recurs i subsidiàriament, es dicti Sentència per la qual es declari ajustat a Dret la resolució municipal impugnada amb expressa imposició de costes a la part recurrent"*. Como se ha expuesto, esta parte sostiene la concurrencia de causas de inadmisibilidad por desviación procesal y por interposición extemporánea del recurso contencioso administrativo ex artículo 69.e), en relación con los artículos 30 y 46.3, de la Ley 29/1998, de esta jurisdicción, y al hilo de los motivos de fondo del recurso presenta alegaciones contrarias, todo ello, en esencia, como sigue.

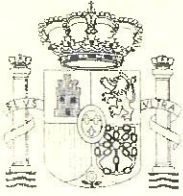
1. La inadmisibilidad por desviación procesal, habida cuenta que *"existeix una clara discrepància entre l'acte administratiu impugnat de contrari segons l'escrit d'interposició del recurs, això és, la desestimació presumpte de la petició indemnitzatòria formulada en data 08 de juliol de 2004, i l'acte administratiu recorregut en l'escrit de formalització del referit recurs i objecte del petitum de la demanda, en què la mercantil recurrent sol·licita la declaració de nul·litat de l'Acord del Jurat en què es fixava el justipreu corresponent a l'expropiació de la finca. I aquesta mutació de l'objecte del recurs motiva suficientment la inadmissió. I aquesta mutació de l'objecte del recurs existeix, tot i que en l'escrit de conclusions de contrari es pretengui atribuir a una errada material de redacció de l'escrit de la demanda"*.



2. La inadmisibilidad por extemporaneidad ex artículo 69.e), en relación con los artículos 30 y 46.3, de la Ley 29/1998. En efecto, según esta parte, *"el present recurs ha d'ésser inadmès per extemporani, atès que si bé l'escrit d'interposició és de data 24 de novembre de 2004, aquest s'havia d'haver formulat abans de la data 06 de setembre de 2004, data aquesta en què finien els 10 dies a comptar del desè dia de la petició per part de la recurrent de cessació de la via de fet que s'estava produint per la presumpta ocupació il·legal per part de l'Ajuntament de finca propietat de la societat actora, segons diposa l'article 46.3 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa en relació amb el que preveu l'article 30 del mateix cos normatiu, segons els quals el termini legal per interposar el recurs contenciós administratiu contra una via de fet, com és el cas que ens ocupa, fineix als 10 dies a comptar des del desè dia des la presentació de l'escrit formulat en via administrativa en què es demanda la cessació de la situació il·legal"*.

3. Con carácter subsidiario, en cuanto al fondo del asunto, sostiene esta parte que *"no existeix cap ocupació il·legal per part d'aquesta administració demandada, ni s'ha acreditat la seva concurrència, essent del tot improcedent exigir a l'Ajuntament del Masnou el pagament d'una indemnització en concepte de l'adquisició d'aquest terreny per destinar-lo a sistemes locals, sense la incoació del corresponent expedient d'adquisició previst a l'efecte"*.

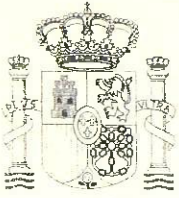
TERCERO. Como quiera que por la representación procesal y defensa letrada de la Administración demandada se excepcionan con carácter previo al fondo del asunto controvertido causas de inadmisión de las pretensiones deducidas en el recurso contencioso administrativo por desviación procesal y por extemporaneidad ex artículo 69.e) en relación con los artículos 30 y 46.3 de la Ley 29/1998, de esta jurisdicción, y atendidas tanto la propia naturaleza jurídica de tales motivos inadmisorios como la consecuencia jurídico procesal inmediata que, necesariamente, se derivaría de su eventual acogimiento por



parte de esta resolución, resulta obligado abordar ahora con carácter preliminar dichos óbices de procedibilidad, si bien invirtiendo el orden de los mismos (primero la denunciada inadmisibilidad del recurso por extemporaneidad, y segundo la invocada inadmisibilidad por desviación procesal de la concreta pretensión de anulación del acuerdo del Jurado).

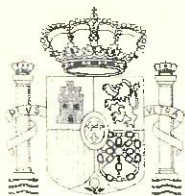
1. En primer lugar, procede un pronunciamiento sobre la invocada inadmisibilidad del recurso por extemporaneidad ex artículo 69.e) en relación con los artículos 30 y 46.3 de la Ley 29/1998, de esta jurisdicción. En efecto, como se ha expuesto, a juicio del Ayuntamiento demandado, *"el present recurs ha d'ésser inadmès per extemporani, atès que si bé l'escrit d'interposició és de data 24 de novembre de 2004, aquest s'havia d'haver formulat abans de la data 06 de setembre de 2004, data aquesta en què finien els 10 dies a comptar del desè dia de la petició per part de la recurrent de cessació de la via de fet que s'estava produint per la presumpta ocupació il·legal per part de l'Ajuntament de finca propietat de la societat actora, segons disposa l'article 46.3 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa en relació amb el que preveu l'article 30 del mateix cos normatiu, segons els quals el termini legal per interposar el recurs contenciós administratiu contra una via de fet, com és el cas que ens ocupa, fineix als 10 dies a comptar des del desè dia des la presentació de l'escrit formulat en via administrativa en què es demanda la cessació de la situació il·legal"*. A lo que se opone la mercantil actora por entender *"que al supuesto de autos no le es de aplicación lo dispuesto por el art. 46.3 de la Ley de esta Jurisdicción. En efecto, el presente recurso se interpuso en tiempo y forma, después de agotar la vía administrativa y de haber formulado una petición que fue presuntamente desestimada por el Ayuntamiento de Masnou"*.

Configurado así el debate procesal en torno a la concurrencia de la causa de inadmisibilidad ex artículo 69.e) de la Ley reguladora de esta jurisdicción, en

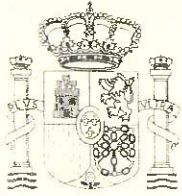


primer lugar, conviene recordar que dicha Ley 29/1998 establece como novedad en su Título III (*"Objeto del recurso contencioso-administrativo"*), Capítulo Primero (*"Actividad administrativa impugnabile"*) el recurso contra actuaciones materiales en vía de hecho, configurándolo su artículo 30 como sigue: *"En caso de vía de hecho, el interesado podrá formular requerimiento a la Administración actuante, intimando su cesación. Si dicha intimación no hubiere sido formulada o no fuere atendida dentro de los diez días siguientes a la presentación del requerimiento, podrá deducir directamente recurso contencioso-administrativo"*. Y en su Título IV (*"Procedimiento contencioso-administrativo"*), Capítulo Primero (*"Procedimiento en primera o única instancia"*), Sección Segunda (*"Interposición del recurso y reclamación del expediente"*), dispone su artículo 46.3: *"Si el recurso contencioso-administrativo se dirigiera contra una actuación en vía de hecho, el plazo para interponer el recurso será de diez días a contar desde el día siguiente a la terminación del plazo establecido en el artículo 30. Si no hubiere requerimiento, el plazo será de veinte días desde el día en que se inició la actuación administrativa en vía de hecho"*. Y dentro del mismo Título y Capítulo, Sección Octava (*"Sentencia"*), preceptúa su artículo 69.e): *"La sentencia declarará la inadmisibilidad del recurso o de alguna de las pretensiones en los casos siguientes: e) Que se hubiera presentado el escrito inicial del recurso fuera del plazo establecido"*.

Pues bien, en el presente supuesto, pese a lo manifestado ahora en el escrito de conclusiones por la defensa letrada de la mercantil actora (manifestación ésta incomprensible si se contrasta con la tesis actora sostenida en la demanda), resulta claro que a través del escrito de 8 de julio de 2008 se solicita del Ayuntamiento la cesación de la actuación material constitutiva de la vía de hecho denunciada, en los términos inequívocos del suplico del dicho requerimiento: *"por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en virtud de lo alegado indemnizar a Endesa Distribución Eléctrica S/L con la suma de 499.496,71€ más los intereses legales devengados a partir del*



día de presentación de este escrito que equivale a la intimación". Sentado lo anterior, y sin desconocer el cómputo de plazos presentado por la defensa letrada de la Administración demandada que abonarían la tesis de la extemporaneidad invocada, en el presente caso se ha de considerar lo siguiente. Al tiempo de la interposición del presente recurso contencioso administrativo, el 24 de noviembre de 2004, la denunciada actuación material constitutiva de vía de hecho persiste, también al tiempo en que la mercantil actora y la Administración municipal intentan llegar a un acuerdo incluso una vez iniciado el presente proceso (intento de acuerdo reconocido por ambas partes a través de escritos entrados en este Juzgado en fechas 28 de abril y 11 de mayo de 2005, lo que conduce a la suspensión del proceso por un período de 60 días, acordada por auto de 30 de mayo de 2005, y al posterior archivo provisional de las actuaciones mediante auto de 27 de octubre de 2005, con levantamiento de la suspensión con prosecución de las actuaciones a través de providencia de 22 de marzo de 2006), situación ésta, la denunciada ocupación de la finca de autos, que permanecería a la fecha del dictado de la presente resolución, por lo que cabe concluir una actuación continuada en el tiempo que se prolonga desde enero de 2003, fecha en que según la actora se inicia aquella ocupación municipal sin título suficiente de la finca de autos, dicho todo ello sin perjuicio, claro está, de lo que esta sentencia concluya acerca la existencia o no de una auténtica actuación material constitutiva de vía de hecho ex artículo 30 de la Ley 29/1998. Así las cosas, no debe desconocerse lo manifestado recientemente por Tribunales de esta jurisdicción al pronunciarse sobre la extemporaneidad del recurso contencioso administrativo interpuesto contra actuaciones materiales constitutivas de vía de hecho y que tienen presentes circunstancias de denuncia por la actora de una actuación material constitutiva de vía hecho continuada y persistente en el tiempo (y al tiempo de la interposición del recurso contencioso administrativo) en lo esencial también concurrentes en el supuesto de autos. Al respecto, las sentencias número 651/2007 del Tribunal Superior de Justicia de al Comunidad Autónoma del País



Vasco y número 108/2006 del Tribunal Superior de Justicia de Islas Canarias, Las Palmas, que no acogen la pretendida preclusión de los plazos ex artículo 46.3 de la Ley 29/1998. Se lee en la primera de esas resoluciones judiciales:

“Si la doctrina jurisprudencial ha interpretado que en los supuestos de interposición del recurso jurisdiccional contra la desestimación presunta por silencio administrativo no cabe interpretar el art. 46.1 LJCA en el sentido de que el plazo de seis meses para la interposición no puede entenderse precluido, quedando siempre abierta la posibilidad de recurrir al equipar la desestimación por silencio a los supuestos de notificación defectuosa, la Sala concluye que, por la identidad de razón concurrente, en los supuestos de actuación material constitutiva de vía de hecho, cuya esencia es una actuación de la Administración desprovista de la necesaria habilitación legal o carente de formalidad procedimental alguna, no cabe hacer una interpretación estricta del cómputo del plazo de 20 días previsto por el art. 46.3 LJCA, máxime si tenemos en cuenta que lo que la asociación recurrente denuncia es una actuación continuada de la Administración, integrada por una sucesión de actuaciones constitutivas de vía de hecho que en cuanto tal resulta lesiva del derecho de asociación”.

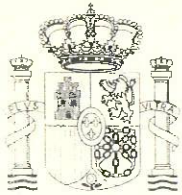
Y en la segunda de aquellas sentencias citadas, se razona como sigue:

“A partir de aquí, y en cuanto a la posible extemporaneidad del recurso contencioso-administrativo, hay que partir de que el artículo 30 de la LJCA establece que «En caso de vía de hecho, el interesado podrá formular requerimiento a la Administración actuante, intimando su cesación. Si dicha intimación no fuere atendida dentro de los diez días siguientes a la presentación del requerimiento, podrá deducir directamente recurso contencioso-administrativo».

Por su parte, el artículo 46.3, en cuanto al plazo para la interposición del recurso contencioso-administrativo frente a la vía de hecho, advierte que «...será de diez días a contar desde el día siguiente a la terminación del plazo establecido en el artículo 30. Si no hubiere requerimiento, el plazo será de veinte días desde el día en que se inició la actuación administrativa en vía de hecho».

Ahora bien, de la interpretación concordada de ambos preceptos no es posible deducir que, necesariamente, haya de formularse requerimiento seguido del recurso contencioso-administrativo, o que, necesariamente, una vez conocida la vía de hecho, debe formularse el requerimiento potestativo o directamente el recurso contencioso-administrativo.

Nada impide que la actora intente por vía de otros requerimientos posteriores, o incluso por escritos sin forma de requerimiento, llegar a un acuerdo con la Administración para que esta reconduzca su actuación a la legalidad



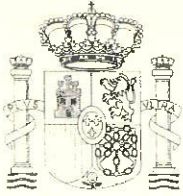
administrativa y desaparezca la vía de hecho, sin que ello suponga la preclusión del plazo para recurrir en sede judicial pues lo decisivo es que mientras subsista la vía de hecho, el particular tendrá derecho a ejercitar las correspondientes acciones judiciales.

No hay por tanto extemporaneidad, pues la ocupación persistía cuando se interpuso el recurso contencioso-administrativo...”.

Pues bien, la concurrencia de las circunstancias concurrentes en el caso de autos, antes expresadas, debe llevar a un rechazo de la inadmisibilidad ex artículo 69.e), en relación con los artículos 30 y 46.3, de la Ley 29/1998, de esta jurisdicción.

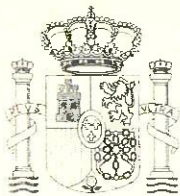
2. Descartada la concurrencia de ese óbice procesal, en segundo lugar, debe entrarse a conocer de la alegada inadmisibilidad por desviación procesal de la concreta pretensión actora de anulación de acuerdo del Jurado. Como se ha dicho, a juicio de la Administración municipal demandada existe una clara discrepancia entre la actuación administrativa impugnada identificada en el escrito de interposición del recurso contencioso administrativo (esto es, la desestimación por silencio de petición indemnizatoria formulada en fecha 8 de julio de 2004) y el acto administrativo recurrido en el escrito de formalización de la demanda y objeto del *petitum* de ésta (la anulación del acuerdo del Jurado). La actora rechaza la concurrencia de dicha causa de inadmisibilidad por entender que obedece la denunciada discrepancia a un mero error mecanográfico.

Conformada en esos términos la controversia sobre la concurrencia de la denunciada inadmisibilidad por desviación procesal de la pretensión específica de anulación del acuerdo del Jurado, la misma no puede ser tributaria de favorable acogida. En efecto, dicha pretensión de anulación del acuerdo del Jurado no viene efectivamente ejercida por la actora, pese a su inclusión en el *petitum* de la demanda, entre otras razones, por coherencia con el objeto y pretensiones procesales que se identifican en el escrito de interposición del



recurso contencioso administrativo y con los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho explicitados en la demanda. Es más, ambas partes reconocen la no apertura de un procedimiento expropiatorio sobre la finca de autos. Por lo que aquella pretensión de anulación del acuerdo del Jurado es materialmente inexistente, lo que debe conducir directamente a descartar la concurrencia de la invocada desviación procesal.

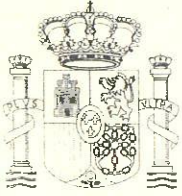
CUARTO. Rechazada la inadmisibilidad por extemporaneidad del recurso y de una concreta pretensión actora por desviación procesal, en los términos antes expuestos, procede entrar a analizar el fondo del asunto, circunscrito en el suplico de la demanda, con la salvedad ya dicha concerniente al acuerdo del Jurado, al dictado de sentencia estimatoria del recurso en la que *“se fije como justiprecio la suma de cuatrocientos noventa y nueve mil cuatrocientos noventa y seis euros con setenta y seis céntimos (499.496,676€) más los intereses legales”*. Al respecto, como se ha expuesto, sostiene la mercantil actora que en el mes de enero de 2.003 el Ayuntamiento del Masnou ha ocupado materialmente parte de la finca de referencia por la vía de hecho. Esa tesis viene avalada por la prueba pericial de designa judicial practicada a su instancia en las actuaciones y por propio reconocimiento municipal en las distintas negociaciones entabladas para llegar a un acuerdo y en el dictamen encargado al arquitecto Josep M. Gordi i Julià. Y la Administración no ha aportado prueba alguna acreditativa de título alguno para la ocupación de la finca, y sin que *“el sólo hecho de que la finca esté calificada como sistema local ni legitima la actuación municipal del Ayuntamiento ni le autoriza, per se, para su incorporación al demanio público, si no es previa su adquisición gratuita a través del proceso de gestión urbanística o vía expropiación que es lo que procedía en este caso”*. Y considera que en este proceso debe fijarse el justiprecio, amén de la indemnización de un 25% del precio justo por daños y perjuicios derivados de aquella utilización de la vía de hecho, sin olvidar los intereses desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago, de acuerdo



con una jurisprudencia consolidada al respecto. Así las cosas, tras considerar acreditada la ocupación por la vía de hecho de parte de la finca de autos, resulta de los cálculos aportados un precio justo total de 399.597,37 euros, con el desglose siguiente: valor del suelo: 367.080 euros; valor de las construcciones: 18.600 euros; costes de derribo: 13.917,37 euros. A lo que añadido el 25% en concepto de daños y perjuicios derivados de la ocupación ilegal da lugar a un monto total de 499.496,71 euros, a lo cual también deben sumarse los intereses desde la ocupación de la finca hasta el efectivo pago. Por último, impugna esta parte la valoración aclarada a que llega el perito de designa judicial, valoración a la que esta parte defectos (en los términos siguientes: *"El valor neto de repercusión, obtenido por el sistema residual, es de 1.185,65€/m² por la media ponderada de los aprovechamientos del polígono, de 1,506 m²/m², pero no por la superficie de la finca (142,44) sino por el techo edificable de la misma, o sea 214,51". "Tampoco puede esta representación conformarse con el nulo valor de las construcciones, cuyo derribo inició el Ayuntamiento de Masnou, y cuyo valor catastral era a 1 de enero de 2.004 de 13.720 €, según el recibo, que se reproducè en facsímil"*).

Por su lado, como también se ha expuesto, la Administración municipal demandada defiende la inexistencia de la ocupación por vía de hecho de la finca de referencia, vía de hecho no acreditada por la actora, y sostiene la improcedencia de la exigencia actora del pago de una indemnización por haberse destinado la finca de autos a sistemas locales, sin el correspondiente expediente de adquisición previsto al efecto, expediente éste que previamente debió instar la mercantil recurrente.

Configurada así en su esencia la controversia entre las partes, de entrada, resulta conveniente traer aquí por su relevancia alguna jurisprudencia del orden contencioso administrativo recaída sobre las cuestiones que centran aquel debate, principalmente acerca de la configuración conceptual de la vía de



hecho por ocupación material de terrenos al margen de procedimiento expropiatorio, y sobre la determinación en el proceso jurisdiccional tanto del justo precio como de la indemnización de daños y perjuicios derivados de aquella ocupación por la vía de hecho.

1. En primer lugar, como se lee en la sentencia de la Sala Tercera (Sección Sexta) del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2007, Fundamento de Derecho Segundo:

"SEGUNDO. (...) La jurisprudencia de esta Sala sobre la ocupación por vías de hecho y la indemnización procedente en tales supuestos. Por todas citaremos la Sentencia de esta Sala de 19 de abril de 2007 (Rec. Cas. 7241/2002). En dicha Sentencia se determina cuando cabe apreciar vías de hecho. Así decimos:

"En reiteradas ocasiones se ha pronunciado esta Sala sobre las vías de hecho en la actuación de la Administración y sobre la petición de indemnización por actuación administrativa constitutiva de vía de hecho. Hemos dicho que la ocupación por un poder público de un bien inmueble que permanece en posesión de su dueño sin seguir los trámites que exige la normativa sobre expropiación forzosa, comporta una vulneración de la garantía indemnizatoria que la Constitución reconoce a favor de la propiedad como derecho fundamental (art. 33 de la Constitución) y coloca a la Administración en el terreno de las llamadas vías de hecho.

Así citaremos la sentencia de 22 de septiembre de 2003 (Rec. 8039/99) que dice:

SEGUNDO El concepto de vía de hecho es una construcción del Derecho Administrativo francés que desde lejos viene distinguiendo dos modalidades, según que la Administración haya usado un poder del que legalmente carece (manque de droit) o lo haya hecho sin observar el procedimiento establecido por la norma que le haya atribuido ese poder o potestad (manque de procédure).

Dicha categoría conceptual pasó hace tiempo a nuestro ordenamiento jurídico, especialmente por obra de la doctrina y de la jurisprudencia para comprender en ella tanto la actuación material de las Administraciones Públicas que se producen sin haber adoptado previamente una decisión declarativa que le sirva de fundamento jurídico como aquella otra actividad material de ejecución que excede evidentemente del ámbito al que da cobertura el acto administrativo previo.

El primer supuesto, esto es, cuando la actuación administrativa carece de resolución previa que le sirva de fundamento jurídico, se encuentra prohibido



con rotundidad en el art. 93 de la LRJ y PAC). Y a dicha falta de acto previo son asimilables aquellos casos en los que, existiendo tal acto, éste se ve afectado de una irregularidad sustancial, que permite hablar de acto nulo de pleno derecho o, incluso, inexistente viéndose privado de la presunción de validez que predica de todo acto administrativo el art. 57.1 LRJ y PAC.

El segundo supuesto se refiere a los casos en que la ejecución material excede de su título legitimador extralimitándolo.

En definitiva, como señalamos en sentencia de 8 jun. 1993 "La <<vía de hecho>> o actuación administrativa no respaldada en forma legal por el procedimiento administrativo legitimador de la concreta actuación se produce no sólo cuando no existe acto administrativo de cobertura o éste es radicalmente nulo, sino también cuando el acto no alcanza a cubrir la actuación desproporcionada de la Administración, excedida de los límites que el acto permite.

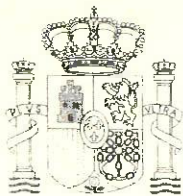
En el artículo 101 de la LRJ y PAC), bajo la rúbrica «Prohibición de interdictos» (antes de que en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000) se sustituyeran dichos interdictos por un procedimiento especial de protección posesoria), ha visto la doctrina y jurisprudencia una referencia a la vía de hecho a través de una formulación negativa susceptible de una lectura «a sensu contrario», es decir, siempre que un órgano administrativo lleve a cabo actuaciones materiales careciendo de competencia o sin respetar el procedimiento normativamente previsto, se admite la reacción interdictal por los particulares (en la actualidad, procedimiento especial de protección posesoria). Y es que la vía de hecho administrativa coloca a la Administración actuante en pie de igualdad con los particulares, de manera que éstos se ven liberados de la carga del onus probandi frente a la presunción de legalidad de la actuación administrativa -que la vía de hecho destruye-, por un lado y, por otro, permite utilizar los medios de reacción del Derecho Civil, fundamentalmente los procesos posesorios, sin perjuicio, dice, el art. 125 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF, en adelante) de los demás medios legales procedentes.

Las vías de hecho tienen su origen en la protección de la propiedad, aunque luego se extienden a otros derechos, especialmente los de carácter fundamental. Por ello se explica que la pérdida de las prerrogativas administrativas, especialmente de las procesales, que como principal efecto anudan, supusiera una alusión concreta a los entonces "interdictos", como medios admisibles de tutela procesal interina, que rectamente entendidos no sólo se refieren a la protección posesoria de derechos reales, sino también de derechos que generan o amparan estados o situaciones permanentes o estables. Ahora bien, ello no agota la protección frente a las indicadas vías de hecho, ni excluye otras acciones de Derecho común, ni, según la más reciente jurisprudencia anterior a la vigente LJCA, la impugnación directa en el recurso Contencioso-Administrativo".



2. En segundo lugar, debe hacerse mención aquí a una conocida jurisprudencia, conforme a la cual, con invocación de la tutela judicial efectiva ex artículo 24 de la Constitución y para evitar en el caso concreto una excesiva dilación en su resolución, se indica que en supuestos como los resueltos por aquellas sentencias puede el Tribunal entrar a conocer, si dispone en las actuaciones de todos los elementos necesarios para ello, del resarcimiento al propietario en una cantidad equivalente al justiprecio del bien a efectos expropiatorios.

En efecto, de entrada conviene recordar que la Ley 29/1998 trata en su Título III (*"Objeto del recurso contencioso-administrativo"*), como se lee en su exposición de motivos (apartado *"V. Objeto del recurso"*), *"de superar la tradicional y restringida concepción del recurso contencioso-administrativo como una revisión judicial de actos administrativos previos, es decir, como un recurso al acto y de abrir definitivamente las puertas para obtener justicia frente a cualquier comportamiento lícito de la Administración. Pero al mismo tiempo, es necesario diferenciar las pretensiones que pueden deducirse en cada caso, pues es evidente que la diversidad de actuaciones y omisiones que pueden ser objeto del recurso no permiten seguir configurando éste como una acción procesal uniforme"*. Y en segundo lugar, dejar sentado que, en términos generales, el no conocimiento de la pretensión de fijación del justo precio en el proceso judicial en supuestos de ocupaciones por la vía de hecho prescindiría de una jurisprudencia que, en atención a las peculiaridades del caso concreto y con invocación del artículo 24 de la Constitución, concretamente la tutela judicial efectiva de su apartado 1 y la garantía de un proceso público sin dilaciones indebidas de su apartado 2, ha manifestado que si obran en las actuaciones jurisdiccionales datos suficientes para poder entrar a conocer de aquel justiprecio el juzgador puede pronunciarse al respecto obviando la tramitación del correspondiente expediente expropiatorio. Así el Tribunal Supremo, en sentencia de 1 de octubre de 1999, ha señalado que:

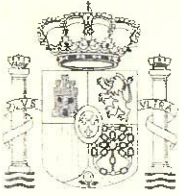


“Obrando en autos los datos de hecho suficientes para poder entrar a conocer sobre el montante de la indemnización que pudiera corresponder a la actora, debe esta Sala pronunciarse sobre el particular, obviando por innecesario la tramitación de un expediente de justiprecio, que no haría sino dilatar y aplazar la resolución de esta ya antiguo asunto”.

Y la Sala de lo Contencioso Administrativo (Sección Primera) del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en sentencia número 27 de 2002, de 10 de enero, en cuyo Fundamento de Derecho Tercero se lee:

“Se trata en definitiva de una verdadera expropiación, sin que conste que se haya seguido trámite alguno al respecto, lo que plantea al Tribunal serias dudas acerca de cuál deba ser la solución conforme a Derecho y más justa del litigio que nos ocupa, y esto sentado es de notar lo siguiente: cabría la posibilidad de dictar un fallo que simplemente reconociera a la recurrente su derecho a percibir una indemnización, derivada de la privación de su finca, remitiendo para ello el procedimiento legalmente establecido al efecto, pero la Sala no es insensible a los graves inconvenientes que ello comportaría; de un lado, si se tiene en cuenta la distancia temporal existente entre el inicio de las actuaciones por parte de la interesada ante el Ayuntamiento de Barcelona y la fecha de esta Sentencia; y de otro, que la recurrente habría de iniciar de nuevo los trámites necesarios para la fijación, en legal forma, del justiprecio de la finca, con lo que si bien nos ajustaríamos rigurosamente a las formalidades exigibles, no se acataría debidamente al mandato constitucional –art. 24 C.E. que exige un proceso sin dilaciones indebidas, propugnando la tutela efectiva de los derechos e intereses legítimos, y por ello se estima que debe resolverse la litis en los términos en que ha venido planteada, siguiendo con ello el criterio sustentado con anterioridad por esta Sala, entre otras en Sentencia de fecha 7 de junio de 1.990”.

3. Por último, es jurisprudencia consolidada de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo con arreglo a la cual la imposibilidad de restituir *in natura* un bien inmueble ocupado por la Administración por la vía de hecho comporta la procedencia de resarcir al propietario en una cantidad equivalente al justiprecio del bien a efectos expropiatorios, más un 25% en concepto de daños y perjuicios como consecuencia de los producidos por la ocupación ilegal. Una muestra de esa doctrina puede verse en las resoluciones que seguidamente se transcriben.



Por ejemplo, en el Fundamento de Derecho Decimotercero de la sentencia de la Sala Tercera (Sección Sexta) del Tribunal Supremo se separa de doctrina anterior mantenida al respecto. Se lee en ese Fundamento (se transcribe parcialmente):

“DECIMOTERCERO. Al justiprecio por privación de los terrenos y plantaciones, ilegalmente adquiridos por la Administración, deberá añadirse la indemnización por una actuación equiparable a las llamadas <vías de hecho>, pues, de no reconocerse ésta, resultarían equivalentes los actos legales a los ilegales, en contra de la doctrina de este Tribunal, recogida, entre otras, en sus Sentencias de 21 de mayo y 7 de octubre de 1985 y 10 de marzo de 1992, como ya declaramos en nuestras repetidas Sentencias de 11 de noviembre de 1993, 21 de junio de 1994 y 18 de abril de 1995, devengando dichas cantidades intereses moratorios desde la fecha de la efectiva ocupación de la finca hasta su completo pago.

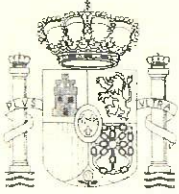
La indemnización por la pérdida de los terrenos y el arbolado existente en ellos, se ha de fijar en la cifra que la propia sentencia recurrida señala como justiprecio del suelo y de la higuera más el cinco por ciento que hubiera correspondido por premio de afección, ya que, como hemos expuesto al desestimar los encubiertos motivos de casación aducidos, no existen razones que permitan modificar el criterio de la Sala de instancia al establecerlo.

En cuanto a la indemnización por la ilegal privación al propietario de su finca, debemos establecerla con idéntico criterio al seguido en los precedentes tantas veces citados y, por consiguiente, en un veinticinco por ciento del valor de sustitución material del terreno y del arbolado, a que nos hemos referido en el párrafo anterior, es decir del veinticinco por ciento del justiprecio señalado en la Sentencia recurrida al suelo y al vuelo sin añadirle el cinco por ciento por premio de afección”.

Y por traer una reciente, la ya citada sentencia de la Sala Tercera (Sección Sexta) del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2007, Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero:

“SEGUNDO. (...) En la Sentencia de 31 de enero de 2006 (Rec. 8386/2002), entre otras, y respecto a cuanto resulta procedente en supuestos como el de autos en que habiendo habido una ocupación por vía de hecho, es imposible la restitución "in natura" hemos dicho:

"En contra del parecer de la representación procesal de la recurrente, acreditada en el proceso la imposibilidad de reponer el terreno a su estado anterior a la ocupación, no es razonable acordar tal reposición en la sentencia para después, en fase de ejecución, tener que tramitar, a instancia de la



Administración, el incidente previsto en el apartado 2 del artículo 105 de la Ley Jurisdiccional.

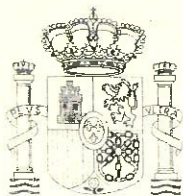
Con la decisión de ordenar la incoación de un expediente expropiatorio, el Tribunal a quo viene a sustituir la restitución *in natura* por una indemnización equivalente al justiprecio del terreno ocupado con sus correspondientes intereses de demora y las demás consecuencias inherentes, según la doctrina jurisprudencial, a una ocupación ilegal, cual es el incremento del justiprecio e intereses debidos en un veinticinco por ciento (Sentencias de fechas 11 de noviembre de 1993, 21 de junio de 1994, 18 de abril de 1995, 8 de noviembre de 1995, 27 de enero de 1996, 27 de noviembre de 1999, 27 de diciembre de 1999, 4 de marzo de 2000, 27 de enero de 2000 y 24 de febrero de 2000, entre otras).

Esa sustitución, acordada en la sentencia, no constituye una extralimitación en el ejercicio de la potestad jurisdiccional sino, por el contrario, el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ya que, como hemos indicado, no sería razonable ordenar la reposición del terreno a la situación anterior a la ejecución del acceso a la playa, pues esta solución resulta técnicamente inviable y dicho acceso satisface el interés general.

Con idéntico criterio se pronunció esta Sala, además de en las Sentencias ya citadas, en las de 25 de octubre de 1993 y 8 de abril de 1995), en las que la ocupación por vía de hecho se saldó con la incoación de un expediente expropiatorio del terreno indebidamente ocupado".

TERCERO. La doctrina de esta Sala de la que se hace eco la sentencia transcrita pone de relieve que en los supuestos en que la Administración hubiera incurrido en vía de hecho, el Tribunal "a quo" puede, ordenando la incoación de un expediente expropiatorio, sustituir la restitución "in natura" por una indemnización equivalente al justiprecio del terreno con sus correspondientes intereses de demora, así como por la correspondiente a los daños y perjuicios inherentes a una ocupación ilegal que se fijan en el incremento del justiprecio e intereses debidos en un 25%. Es por ello que el motivo de recurso debe ser estimado, pues tal y como se ha expuesto la Confederación Hidrográfica del Segura incurrió en vía de hecho al ocupar los terrenos de la actora, sin seguir el oportuno expediente expropiatorio. El hecho de que este se incoase por la propia Administración ya iniciado este procedimiento judicial antes de dictarse sentencia y que en el curso del mismo se vaya a fijar necesariamente el correspondiente justiprecio, no exime que haya de procederse a la fijación de una indemnización tendente a conseguir la plena indemnidad frente a los daños y perjuicios derivados de la ilegal ocupación.

La Sala de instancia entiende que únicamente procedería otorgar a la actora el valor de los terrenos, lo que estima ha de hacerse en el expediente expropiatorio, en la pieza del justiprecio, sin que considere procedente ninguna

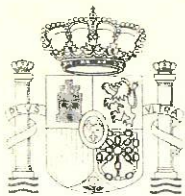


otra indemnización al no reputar acreditado ningún otro perjuicio diferente "al que pueda suponer la expropiación seguidamente acometida". Al proceder así obviamente se vulnera la reiterada jurisprudencia de esta Sala que antes se ha citado en relación a los supuestos de vía de hecho en que se acuerda el incremento del justiprecio e intereses debidos en un 25%".

QUINTO. Pues bien, en el supuesto de autos, la pericial de designa judicial del arquitecto Josep Maria Graell i Escobar, practicada a instancias de la actora (dictamen pericial de fecha 28 de abril de 2007, ratificado y aclarado a presencia judicial en fecha 20 de junio de 2007 con todas las garantías de contradicción), arroja los resultados siguientes (se reproduce parcialmente) . Al extremo "1. *Ubicación, clasificación, calificación y cabida de la finca; discriminando la parte ocupada y el resto*", responde dicho perito: "*Ubicació: La finca objecte de la pericial i de la valoració urbanística està situada al c/ Lluís Millet, 158 del municipi de El Masnou 08320 província de Barcelona i fa xamfrà amb el c/ de la Mare de Déu de la Pau*". "*Classificació urbanística: La finca de referència estava qualificada ple Pla General d'Ordenació Urbana de El Masnou dins de la categoria de sòl urbà*". "*Qualificació urbanística: parcialment afectada per vialitat d'acord el PGO de El Masnou*". "*Resta de finca: Clau 3 serveis tècnics d'acord el PGO de El Masnou*". "*Cabuda de la finca: La superfície total del sòl, en base a les dades obtingudes la consulta a l'Oficina Virtual del Cadastre, és de 232,00 m2 (veure documentació aportada a l'annex) i de 233,50 m2 segons la medició que consta el full número 40 de l'expedient administratiu i que porta el segell de l'Ajuntament del Masnou*". "*Prendré aquesta darrera superfície (233,50 m2) com a superfície de referència als efectes de la valoració urbanística que se'm demanda*". "*Al gener del 2003 i d'acord el PGO la finca de referència estava parcialment afectada pel sistema viari (part de la finca estava afectada de vialitat pel carrer del Torrent Umbert (154,30 m2) i quedava una resta de la finca, amb superfície de 79,20 m2, qualificada pel PGO com a clau 3: Sistema de serveis tècnics*". Al extremo "2. *Edificació parcial de la finca*", informa el arquitecto: "*A la part de la finca destinada a vial hi ha una estació transformadora que ocupa uns 15,00 m2 i la*

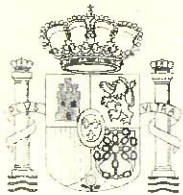


resta d'edificacions existents a finals de l'any 2002 van ser enderrocades". Y al extremo "3. Expresión de si el resto cumple las dimensiones de la parcela mínima", contesta el perito de designa judicial: "La resta de la finca que no està ocupada pel vial té una forma triangular i una superfície de 79,20 m². La qualificació urbanística és clau 3: sistema de serveis tècnics, sense aprofitament lucratiu". "La clau 13 corresponent a la UA-1 Can Montals, que és la zona respecte la qual es podria considerar amb més afinitats d'acord les previsions del PGO, preveu una parcel·la mínima de 400 m² per a la subzona 13c, una façana mínima de 15,00 m i una ocupació màxima del 30%. Es conclou que la part de la finca qualificada del PGO amb la clau 3: sistema de serveis tècnics, no tindria, en aquest cas, les condicions de parcel·la mínima". Al punto "5. Aprovechamiento señalado para el sector por el planeamiento", concluye el perito que "L'aprofitament urbanístic obtingut per la mitja ponderada dels aprofitaments lucratius que el planejament atorga a les diferents zones del polígon fiscal 10 adjacents a l'emplaçament de la finca i que corresponen a l'ús dominant és de: 1,4755m²t/m²sòl" y el "Coeficient d'aprofitament privat ponderat del sòl: 0,61". Al extremo "6. Valor de la finca estimado por el sistema residual estático", concreta el perito que el valor urbanístic total de la finca es 249.188,81 euros. Y en relación al extremo "7. Valor de las construcciones existentes", sostiene el arquitecto: "No dispo documentació fotogràfica per tal de conèixer l'estat de les edificacions però de la memòria del projecte tècnic redactat per l'arquitecte tècnic Sr. Jacinto Pardo Moreno (pàgina, paràgraf 3.2 i 3.4) queda clar que els tres cossos d'edificis A, B i C estaven a l'agost de l'any 2000 en estat de ruïna virtual i que en els tres cossos d'edifici s'apreciava una situació deplorable amb magatzematge d'utensilis i altres materials utilitzats per persones alienes a la propietat". "En el punt 3.5 consta que una part dels edificis A i C havien estat sotmesos a l'afectació vandàlica per foc. Aquesta actuació va provocar, segons consta al punt 3.5 de la memòria descriptiva del projecte redactat per l'arquitecte tècnic esmentat, l'afectació dels elements estructurals, parets de tancament i la resta d'elements propis de la construcció



amb el consegüent perill i manca de seguretat i estabilitat". "Per totes aquestes consideracions –atès que per a construccions manifestament inhabitables el coeficient I) corresponent a l'estat de conservació seria 0,00 entenc que no procedeix estimar el valor de les edificacions".

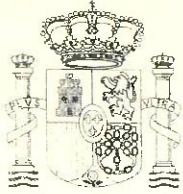
Esto es, según descripción del perito de designa judicial, en fecha enero de 2003 y de acuerdo con el planeamiento aplicable, la finca de referencia se halla parcialmente ocupada por el vial llamado carrer del Torrent Umbert (154,30 m2) y el resto (79,20 m2); calificada urbanísticamente como sistema de servicios técnicos, no cumple los parámetros de parcela mínima, y sin olvidar que según el planeamiento en trámite (al tiempo de la emisión del dictamen pericial, la modificación puntual de Plan General en el ámbito de La Estampadora, L'Estació i Can Montalt, aprobado provisionalmente en fecha 19 de abril de 2007), la totalidad de la finca se encontraría afectada como vial y se incorporaría en un 100% al sistema vial. En parecido sentido, el informe del arquitecto Josep M. Gordi i Julià, de diciembre de 2004 (documento número 7 del expediente administrativo), cuando al describir la calificación urbanística expresa que *"la finca és sòl urbà, i en el Pla General de El Masnou, queda afectat per la vialitat, específicament per l'ampliació del torrent Umbert"*. Así las cosas, resulta acreditado que el Ayuntamiento del Masnou al menos desde enero de 2003 ha ocupado materialmente buena parte de la finca de referencia (154,30 m2), mientras el resto (79,20 m2) no cumple los parámetros de parcela mínima y se halla calificada como clave 3 servicios técnicos, sin que, pese a la previsión del planeamiento y el largo tiempo transcurrido, el Ayuntamiento haya procedido a la adquisición de la finca de referencia a través de proceso expropiatorio. Por lo que debe concluirse una actuación material constitutiva de vía de hecho consistente en la ocupación municipal y destino público de parte de la finca de autos sin apertura de procedimiento expropiatorio alguno respecto de la totalidad de la misma, en los términos expuestos.



Sentado lo anterior, de conformidad con la jurisprudencia antes expuesta, procede entrar a conocer sobre la procedencia de resarcir a la mercantil propietaria en una cantidad equivalente al justiprecio del bien a efectos expropiatorios, más un 25% en concepto de daños y perjuicios como consecuencia de los producidos por la ocupación ilegal. Como ya se ha dicho, se ha practicado en las actuaciones prueba pericial judicial sobre la valoración económica de la meritada finca, por lo que dispone este Juzgado de los elementos necesarios para pronunciarse sobre dicha cuestión. Y ello en los términos ya expuestos en el anterior Fundamento de Derecho. Pues bien, según el dictamen aclarado por el perito de designa judicial, el valor urbanístico total de la finca es de 249.188,81 euros (coincidente con el valor del suelo al no atribuir valor alguno a las construcciones). No debe olvidarse que se trata de un dictamen emitido y aclarado por un perito de designa judicial con todas las garantías procesales, lo que, como es sabido, habida cuenta de la forma de nombramiento de éste, coadyuva a una mayor imparcialidad. Y sin que la impugnación actora desvirtúe el contenido del mismo. A ese valor del solar debe añadirse el premio de afección (5% de 249.188,81 euros: 12.459,44 euros) y un 25% en concepto de daños y perjuicios derivados de la ocupación por vía de hecho (25% de 249.188,81 euros: 62.297,20 euros), lo que dan un total de 323.945,45 euros. A lo que deberá añadirse los intereses legales de dicha suma desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago.

SEXTO. Atendido lo establecido en los artículos 68.2 y 139.1 de la Ley Jurisdiccional, procede indicar que no se aprecia mala fe o temeridad en las partes que determine una especial imposición de las costas procesales.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, y resolviendo dentro del límite de las pretensiones deducidas por las partes, se dicta el fallo siguiente.



FALLO.

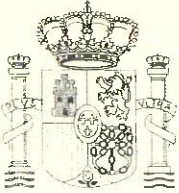
PRIMERO. Rechazar la inadmisibilidad pretendida por la Administración municipal demandada (extemporaneidad del recurso y desviación procesal de una concreta pretensión actora), en los términos del Fundamento de Derecho Tercero de esta sentencia.

SEGUNDO. Estimar en parte el recurso contencioso administrativo número 590/2004-M interpuesto por Endesa Distribución Eléctrica, S.L., contra actuación del Ayuntamiento del Masnou consistente en ocupación por vía de hecho de la finca de referencia. Y en consecuencia se anula el acto administrativo recurrido, por ser contrario a Derecho desde la perspectiva analizada en este litigio, con el alcance razonado en los Fundamentos de Derecho Cuarto y Quinto de esta sentencia.

TERCERO. Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la parte actora a ser indemnizada en cuantía de 323.945,45 euros (trescientos veintitrés mil novecientos cuarenta y cinco, con cuarenta y cinco, euros), según desglose expuesto en el Fundamento de Derecho Quinto, más los intereses legales de dicha suma desde el día siguiente a la fecha en que se produjo la ocupación de la finca hasta su efectivo pago, a cuya satisfacción queda condenado el Ayuntamiento del Masnou.

CUARTO. No hacer pronunciamiento especial sobre costas procesales.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que cabe contra ella recurso de apelación, al amparo del artículo 81.1 de la Ley Jurisdiccional, a interponer a través de este Juzgado ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la



recepción de la correspondiente notificación de esta resolución, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en las que se fundamente el recurso.

Así, por esta mi sentencia, de la que se unirá testimonio a los autos principales, llevándose el original al Libro correspondiente de este Juzgado, lo pronuncia, manda y firma, Juan Antonio Toscano Ortega, magistrado, titular del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Barcelona y provincia.

que s'ha inserit amb aquesta fonta concorda fidelment i literalment amb l'original, al qual es
neto, i expedixo aquest testimoniatge perquè produeixi els efectes oportuns.

Barcelona.

La secretari/ària judicial

24-2-09





D^a. ASCENSIÓN GARCÍA CAMBA HERNÁNDEZ, SECRETARIO DE LA SECCIÓN SEGUNDA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA.

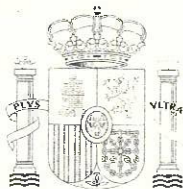
CERTIFICO: Que en los autos de recurso de apelación contra sentencias nº 128/2009, tramitados en esta Sección, obra Resolución del tenor literal siguiente:

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN SEGUNDA. BARCELONA**

Recurso de apelación contra sentencias nº 128/2009
Partes: AJUNTAMENT DEL MASNOU
C/ ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.

S E N T E N C I A N º 552

**Ilmos. Sres. Magistrados:
Doña Núria Clèries Nerín
Doña M^a Pilar Rovira del Canto
Doña M^a Mercedes Delgado López**



En la ciudad de Barcelona, a dos de septiembre de dos mil diez.

VISTOS POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA (SECCIÓN SEGUNDA), constituida para la resolución de este recurso, ha pronunciado en el nombre del Rey, la siguiente sentencia en el rollo de apelación nº 128/2009, interpuesto por AJUNTAMENT DEL MASNOU, representado por el Procurador de los Tribunales IVO RANERA CAHIS y asistido de Letrado, contra ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., representado por el Procurador de los Tribunales ANTONIO M^a DE ANZIZU FUREST y defendido por Letrado.

Ha sido Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. M^a Mercedes Delgado López, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Barcelona, dictó en el recurso contencioso-administrativo nº 590/2004, la sentencia nº 60 de fecha 18 de febrero de 2009, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "PRIMERO. Rechazar la inadmisibilidad pretendida por la Administración municipal, demandada (extemporaneidad del recurso y desviación procesal de una concreta pretensión actora), en los términos del Fundamento de Derecho Tercero de esta sentencia.

SEGUNDO. Estimar en parte el recurso contencioso administrativo numero 590/2004 interpuesto por Endesa Distribución Eléctrica, S.L., contra actuación del Ayuntamiento del Masnou consistente en ocupación por vía de hecho de la finca de referencia. Y en consecuencia se anula el acto administrativo recurrido, por ser contrario a Derecho desde la perspectiva analizada en este litigio, con el alcance razonado en los Fundamentos de Derecho Cuarto y Quinto de esta sentencia.



TERCERO. Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la parte actora a ser indemnizada en cuantía de 323.945,45 euros (trescientos veintitrés mil novecientos cuarenta y cinco, con cuarenta y cinco, euros), según desglose expuesto en el Fundamento de Derecho Quinto, más los intereses legales de dicha suma desde el día siguiente a la fecha en que se produjo la ocupación de la finca hasta su efectivo pago, a cuya satisfacción queda condenado el Ayuntamiento del Masnou.

CUARTO. No hacer pronunciamiento especial sobre costas procesales."

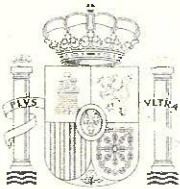
SEGUNDO.- Contra dicha resolución, se interpuso recurso de apelación, siendo admitido por el Juzgado de Instancia, con remisión de las actuaciones a este Tribunal previo emplazamiento de las partes, siendo parte apelante AJUNTAMENT DEL MASNOU, y apelada ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L..

TERCERO.- Desarrollada la apelación se señaló día y hora para votación y fallo, que ha tenido lugar el día 22 de julio de 2010.

CUARTO.- En la sustanciación del presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de febrero de 2009 y en procedimiento ordinario 590/2004 el Juzgado de lo contencioso-administrativo número 2 de Barcelona dictó sentencia estimando parcialmente el recurso contencioso interpuesto contra la desestimación por silencio de la petición formulada por la actora en fecha 8 de julio de 2004, consistente en tener por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en virtud de lo alegado indemnizar a ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. con la suma de 499.496,71 euros mas los intereses legales devengados a partir del día de la presentación de este escrito que equivale a la intimación, señalando dicha sentencia que rechaza las causas de inadmisibilidad, por extemporaneidad y desviación procesal, pretendidas por la Administración, que anula el acto recurrido consistente en la ocupación material por vía de hecho y reconoce como situación jurídica individualizada

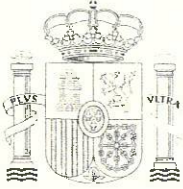


el derecho de la parte actora a ser indemnizada en la cuantía de 323.945,45 euros mas los intereses legales de dicha suma desde el día siguiente a la fecha en que se produjo la ocupación de la finca hasta su efectivo pago, a cuya satisfacción que condenado el Ayuntamiento de Masnou.

Recurre en apelación dicho Ayuntamiento por entender no conforme a derecho la resolución dictada en primera instancia, manteniendo la causa de inadmisibilidad del presente recurso por extemporaneidad, dado que las argumentaciones expuestas para desestimar la causa invocada, como son la existencia de negociaciones con el Ayuntamiento o la subsistencia de la ocupación, no constituyen excepciones normativas a la regla sancionada en el artículo 46.3 LJCA. En cuanto al fondo del asunto, señala que no existe vía de hecho municipal en la ocupación de la parte de la finca destinada a sistema viario de conformidad con el PGOM de Masnou vigente en el momento de aquella ocupación, pues de conformidad con dicha cobertura legal, los propietarios afectados han de aceptar dicho destino, sumisión a la que vienen obligados por la configuración del derecho de propiedad en el artículo 33.2 CE. De esta manera, entiende la administración demandada que, dado que parte de la finca de la recurrente está calificada como Servicios Técnicos por los instrumentos de planeamiento vigentes, no hay vía de hecho por su ocupación, no haciendo ninguna mención la sentencia sobre dicha cobertura legal suficiente y válida y ello sin perjuicio de la procedencia de la incoación de los procedimientos que la ley pone a disposición de los particulares para que la administración pueda incorporar la parte de la finca afectada.

En este sentido, señala que el recurrente debió requerir al Ayuntamiento la expropiación de parte de la finca afectada, dado que se trata de una finca no incluida en ninguna unidad de actuación urbanística, no siendo procedente solicitar directamente una indemnización por la ocupación, habiendo tenido lugar ésta, en todo caso, sobre 154 m² de vial, existiendo sobre parte de la finca una estación transformadora propiedad del recurrente que se mantiene y está operativa actualmente, lo que impide reconocer una indemnización por el total de la finca.

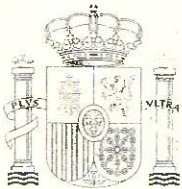
La entidad recurrente se opone al recurso, señalando en primer lugar, respecto de la causa de inadmisibilidad por extemporaneidad alegada que, la ocupación sin título de la finca afectada no ha cesado sino que pervive en estos momentos al no haberse habilitado



título legitimador de la ocupación ni haberse abonado indemnización de ningún tipo, además de que no se pide el retorno de la finca sino el reconocimiento de la indemnización correspondiente, por lo que el procedimiento debe ser el de recurso ordinario sometido al plazo de dos meses que la ley prevé para la generalidad de los recursos, no pudiendo tampoco aplicar el efecto preclusivo del plazo pretendido por la apelante en base a la doctrina del TC sobre el silencio negativo. En segundo lugar, no considera legitimada la ocupación por la mera existencia del planeamiento mencionado sin haberse aplicado ninguno de los procedimientos previstos para dicha ocupación y conllevando su conversión en calle y por ende su incorporación al demanio el carácter irreversible para el propietario, lo que daría lugar a impedir la restitución in natura de un bien inmueble ocupado por la vía de hecho, ante la cual solo cabe resarcir al propietario en una cantidad equivalente al justiprecio mas un 25% en concepto de daños y perjuicios.

SEGUNDO.- En atención a los términos del debate, procede entrar a examinar en primer lugar, la causa de inadmisibilidad planteada por la apelante, consistente en la interposición extemporánea del recurso contencioso, al tratarse de un supuesto de vía de hecho, previsto en el artículo 30 en relación con el artículo 46.3 de la LJCA.

A este respecto, la sentencia impugnada señala como objeto del presente recurso contencioso administrativo, la desestimación por silencio de la petición formulada por la actora en fecha 8 de julio de 2004, consistente en tener por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en virtud de lo alegado indemnizar a ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. con la suma de 499.496,71 euros mas los intereses legales devengados a partir del día de la presentación de este escrito que equivale a la intimación y respecto de la causa de inadmisibilidad por extemporaneidad alegada, manifiesta que pese lo manifestado en el escrito de conclusiones por la mercantil actora (manifestación ésta incomprensible si se contrasta con la tesis actora sostenida en la demanda, resulta claro que a través del escrito de 8 de julio de 2008 (debe decir 2004) se solicita del Ayuntamiento la cesación de la actuación material constitutiva de la vía de hecho denunciada, en los términos inequívocos del suplico de dicho requerimiento..., añadiendo que sentado lo anterior y sin desconocer el cómputo de plazos presentado por la defensa letrada de la Administración demandada que abonarían la tesis de la extemporaneidad invocada, hace referencia a la jurisprudencia

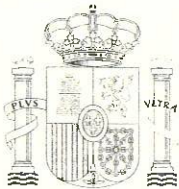


existente sobre la situación continuada de la vía de hecho y persistencia de la misma en la fecha del recurso, lo que impide aplicar rigurosamente el plazo del artículo 46.3 LJCA.

Pues bien, bajo las anteriores premisas y sin perjuicio de que pudiera concurrir la causa de extemporaneidad alegada por el Ayuntamiento demandado, hemos de concluir que en el presente caso no se constata la extemporaneidad alegada, no tanto por las argumentaciones dadas por el Juzgador de Instancia, sino precisamente atendiendo a lo razonado por el recurrente en su escrito de conclusiones al recurso interpuesto, una vez examinadas las actuaciones practicadas en el expediente administrativo así como los términos de su demanda.

Es cierto, que en la formulación del escrito de demanda se comenten diversos errores e imprecisiones, pero ello no conlleva a concluir, en la forma determinada por el juez de instancia (inducido por la imprecisión aludida de la demanda), que el procedimiento invocado es el del artículo 30 de la LJCA referente a actuaciones en vía de hecho, cuando realmente lo reclamado es un supuesto de responsabilidad patrimonial de la administración, fundada eso sí, en la ocupación de hecho de la administración sin cobertura legal a los efectos de aumentar la indemnización solicitada en un 25%. Así lo expresa, aunque el Juez lo rechaza, en el escrito de conclusiones en el que especifica que no se solicita el cese de la vía de hecho sino la indemnización del valor de la finca con un incremento del 25% por actuación de la administración por vía de hecho.

Entendemos que este es el sentido que realmente ha de darse a lo formulado en la demanda y que trae causa del propio escrito presentado en vía administrativa ante el Ayuntamiento demandado en fecha 8 de julio de 2004, el cual señala expresamente "por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en virtud de lo alegado indemnizar a ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. con la suma de 499.496,71 euros mas los intereses legales devengados a partir del día de la presentación de este escrito que equivale a la intimación. Parece de la lectura del mismo, por la referencia que se hace a la intimación, que se está haciendo uso del procedimiento previsto en el artículo 30 de la LJCA pero en realidad no podemos aceptar dicho resultado si analizamos el sentido, objeto y consecuencias de la vía de hecho, tal y como está configurada en la LJCA.



Si partimos de lo dispuesto en el artículo 30 del citado texto legal, en que se dice que el interesado podrá formular requerimiento a la Administración actuante, intimando su cesación así como lo establecido en el artículo 32.2 de la Ley jurisdiccional, el cual refiere que si el recurso tiene por objeto una actuación material constitutiva de vía de hecho, el demandante podrá pretender que se declare contraria a derecho, que se ordene el cese de dicha actuación y que se adopten en su caso, las demás medidas previstas en el artículo 31.2, es obvio que el recurrente no se estaba refiriendo a dicho procedimiento de vía de hecho, puesto que según los términos de su petición lo que realiza es una repulsa por la actuación de la administración, que considera que es una vía de hecho, y solicita una indemnización por la ocupación de su finca y por tanto la pérdida de disponibilidad de la misma en su condición de propietaria, esto es, no se pretende que se declare que la misma es contraria a derecho y que se ordene el cese de la misma, sino lo único pretendido por el recurrente es una indemnización por la ocupación de su finca por la Administración. En efecto, si tenemos en cuenta que el objeto de este procedimiento es intimar la cesación de la vía de hecho, lo cual ha de ser interpretado en un sentido amplio, comprendiendo no solo la paralización de la actividad administrativa sino también la reposición de las cosas a su estado original, no es esta actuación la solicitada por el recurrente, debiendo concluir que reclama a la Administración por responsabilidad patrimonial en base a una ocupación ilícita, con la consiguiente indemnización a satisfacer, todo lo cual conlleva a que computados los plazos señalados como si de un recurso ordinario se tratase, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la LJCA, este plazo no ha transcurrido para la interposición del presente recurso contencioso administrativo, lo cual impone la desestimación del motivo alegado.

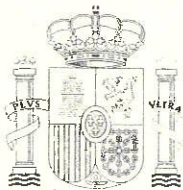
TERCERO.- Sobre el fondo de la cuestión, el Ayuntamiento recurrente se reafirma en la falta de vía de hecho por la ocupación municipal de la parte de la finca destinada a sistema viario, de conformidad con el PGOM de Masnou vigente en el momento de aquella ocupación, pues de conformidad con dicha cobertura legal, los propietarios afectados han de aceptar dicho destino, sumisión a la que vienen obligados por la configuración del derecho de propiedad en el artículo 33.2 CE.

El motivo alegado por la apelante debe ser desestimado. Confunde el Ayuntamiento



impugnante la expropiación por ministerio de ley prevista en el artículo 108 de la Ley de Urbanismo 2/2002 con la vía de hecho precisamente debida a la ocupación de terrenos sin incoar el pertinente procedimiento expropiatorio, y ello se deduce claramente cuando en su recurso señala que el recurrente debió requerir al Ayuntamiento la expropiación de parte de la finca afectada, dado que se trata de una finca no incluida en ninguna unidad de actuación urbanística, manifestación que en el caso en que nos encontramos no tiene justificación, ya que prevista la expropiación por ministerio de ley para supuestos en que, no habiéndose iniciado el procedimiento de expropiación, transcurridos 5 años desde la entrada en vigor del POUM, de terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, no incluidos a efectos de su gestión en un polígono de actuación urbanística o en un sector de planeamiento urbanístico, los propietarios de los mismos pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de aprecio. Diferente es el supuesto en que, concurriendo las anteriores circunstancias, el Ayuntamiento expropiante ha procedido a ocupar terrenos privados sin haber incoado previamente el procedimiento expropiatorio que le legitime para tal actuación, pues la mera afectación urbanística derivada del planeamiento no hace lícito tal comportamiento, teniendo en cuenta que es la propia legislación urbanística la que regula los procedimientos para hacer posible dicha ocupación municipal.

Nos referimos en concreto a lo dispuesto en el artículo 115 de la citada Ley de Urbanismo que prevé la ejecución o gestión del planeamiento urbanístico mediante cualquiera de los sistemas de actuación urbanística, esto es, mediante la reparcelación o la expropiación, no concurriendo tampoco los supuestos previstos en el artículo 150 de dicha Ley para proceder a la ocupación directa de los terrenos por la administración recurrente. En este sentido se pronuncia la sentencia recurrida que expresamente señala a estos efectos en el fundamento de derecho primero, punto 3, reproducido igualmente en el fundamento de derecho cuarto “ La administración no ha aportado prueba alguna acreditativa de título alguno para la ocupación de la finca y sin que el solo hecho de que la finca esté calificada como sistema local ni legitima la actuación municipal del Ayuntamiento ni le autoriza per se para su incorporación al demanio público, si no es previa su adquisición gratuita a través del proceso de gestión urbanística o vía expropiación que es lo que procedía en este caso”, añadiendo a continuación jurisprudencia sobre el concepto de vía de hecho y sobre la determinación de la indemnización a satisfacer al propietario en caso de que exista elementos para ello.

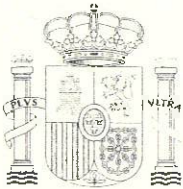


Por tanto, quedando constatada la existencia de la ocupación de parte de la finca de la recurrente en instancia, así como la falta de incoación por la Administración demandada de un sistema de actuación urbanística que la legitime para ejecutar las determinaciones del planeamiento, debe resolverse en el sentido de desestimar la causa de impugnación alegada.

CUARTO.- Otra suerte debe correr el motivo alegado por la apelante sobre que, en todo caso la indemnización por la ocupación debe referirse a lo realmente ocupado que es solo sobre una parte de los 154 m² de vial, existiendo además sobre dicha parte de la finca una estación transformadora propiedad del recurrente que se mantiene y está operativa actualmente, lo que impide reconocer una indemnización por el total de la finca.

Efectivamente la realidad de dichas afirmaciones se desprenden de la propia sentencia impugnada, así como de lo actuado en vía administrativa y jurisdiccional, en donde se constata que parte de la finca está calificada como vial por el PGOU de El Masnou y el resto con la clave 3, servicios técnicos, con una superficie total de 233,50 m² según medición de la propia Administración (fundamento quinto de la sentencia), siendo en enero de 2003 cuando se procede a la ocupación de la parte de la finca afectada de vial de 154,30 m², de los que 15 m² corresponden a una estación transformadora, quedando como resto de la finca 79,20 m² de la parte calificada de servicios técnicos, siendo derribadas el resto de las edificaciones existentes a finales del año 2002.

Bajo las anteriores premisas y dado que según la prueba pericial, este resto de finca de 79,20 m² no reúne los requisitos de parcela mínima, justificando dicha afirmación en el hecho de que la clave 13 correspondiente a la UA-1 Can Montals, que es la zona respecto la cual se podría considerar con mas afinidad de acuerdo con las previsiones del PGO, que prevé una parcela mínima de 400 m² para la subzona 13c, una fachada mínima de 15 m y una ocupación máxima del 30%, considera el Juzgador de Instancia que debe indemnizarse por la totalidad de la finca, acogiendo el valor urbanístico otorgado por el perito judicial al total de la finca de 249.188,81 euros, al que incrementa con el 5% de premio de afección y un 25% en concepto de daños y perjuicios, lo que da



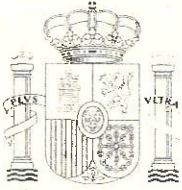
lugar a una cantidad de 323.945,45 euros, a la que deberá añadirse los intereses legales de dicha suma desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago.

No pueden ser aceptadas las conclusiones puestas de manifiesto en la sentencia impugnada no solo por el hecho de que, según consta, se ha mantenido la estación transformadora y está operativa actualmente, excluyendo la propia parte recurrente en su valoración los 15 m² que ocupa la misma sobre los 154 m² sino porque no son aplicables las consideraciones del perito judicial, aceptadas por el Juez de Instancia, sobre los requisitos de parcela mínima respecto del resto de finca de 79,20 m², puesto que dada la calificación urbanística de la finca, su afectación es a servicios técnicos o según la aprobación provisional de la Modificación Puntual del PGO en el ámbito de La Estampadora, L'Estació i Can Montalt, de vialidad, esto es, de sistemas locales carentes de edificabilidad, sin aprovechamiento lucrativo, por lo que no serán aplicables los términos comparables expuestos por el perito judicial en su informe, dado que el mismo se refiere a zonas con clave 13, esto es, con aprovechamiento lucrativo privado, lo cual, partiendo de la cantidad reconocida por las partes de 249.188,81 euros, debe incidir en la disminución de dicho importe, al deber de valorarse únicamente por la ocupación efectivamente producida de 139,30 m², lo que supone reconocer una indemnización de 148.659,53 euros, cantidad que deberá incrementarse en un 25%, de conformidad con la jurisprudencia citada en la sentencia impugnada sobre los supuestos de ocupación por vía de hecho, pero no por el concepto del 5% de premio de afección, previsto únicamente en caso de procedimientos expropiatorios según lo determinado en la LEF.

Por tanto, de conformidad con lo argumentado, procede estimar en parte el recurso de apelación interpuesto, en el sentido de reconocerse como indemnización derivada de ocupación por vía de hecho, la cantidad de 185.824,41 euros, cantidad a la que deberá añadirse los intereses legales de dicha suma desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago.

QUINTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 139 de la LJCA, no procede hacer especial imposición de las costas procesales causadas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre



de Su Majestad el Rey,

FALLAMOS

1º.- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del Ayuntamiento de Masnou, contra la Sentencia de fecha 18 de febrero de 2009, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Barcelona, en recurso ordinario núm. 590/04, revocando la misma, si bien con la argumentación dada en el presente recurso, únicamente en la cantidad determinada en concepto de indemnización por la ocupación por vía de hecho, en el sentido de señalar como tal el importe de 185.824,41 euros, cantidad a la que deberá añadirse los intereses legales de dicha suma desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago.

2º.- No hacer especial imposición de las costas de esta segunda instancia.

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso alguno.

Notifíquese la presente resolución a las partes en la forma prevenida por la Ley, llevándose testimonio de la misma a los autos principales.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al presente procedimiento, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

CONCUERDA bien y fielmente con su original al que me remito y para que conste, expido la presente certificación en Barcelona, a



Roj: **STSJ CAT 6311/2010 - ECLI:ES:Tsjcat:2010:6311**

Id Cendoj: **08019330022010100335**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Barcelona**

Sección: **2**

Fecha: **02/09/2010**

Nº de Recurso: **128/2009**

Nº de Resolución: **552/2010**

Procedimiento: **Recurso de apelación contra sentenc**

Ponente: **MARIA MERCEDES DELGADO LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN SEGUNDA. BARCELONA

Recurso de apelación contra sentencias nº 128/2009

Partes: AJUNTAMENT DEL MASNOU

C/ ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.

S E N T E N C I A N º 552

Ilmos. Sres. Magistrados:

Doña Núria Clèries Nerín

Doña M^a Pilar Rovira del Canto

Doña M^a Mercedes Delgado López

En la ciudad de Barcelona, a dos de septiembre de dos mil diez.

VISTOS POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA (SECCIÓN SEGUNDA), constituida para la resolución de este recurso, ha pronunciado en el nombre del Rey, la siguiente sentencia en el rollo de apelación nº 128/2009, interpuesto por AJUNTAMENT DEL MASNOU, representado por el Procurador de los Tribunales IVO RANERA CAHIS y asistido de Letrado, contra ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., representado por el Procurador de los Tribunales ANTONIO M^a DE ANZIZU FUREST y defendido por Letrado.

Ha sido Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. M^a Mercedes Delgado López, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Barcelona, dictó en el recurso contencioso-administrativo nº 590/2004, la sentencia nº 60 de fecha 18 de febrero de 2009, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "PRIMERO. Rechazar la inadmisibilidad pretendida por la Administración municipal, demandada (extemporaneidad del recurso y desviación procesal de una concreta pretensión actora), en los términos del Fundamento de Derecho Tercero de esta sentencia.

SEGUNDO. Estimar en parte el recurso contencioso administrativo numero 590/2004 interpuesto por Endesa Distribución Eléctrica, S.L., contra actuación del Ayuntamiento del Masnou consistente en ocupación por vía de hecho de la finca de referencia. Y en consecuencia se anula el acto administrativo recurrido, por ser contrario a Derecho desde la perspectiva analizada en este litigio, con el alcance razonado en los Fundamentos de Derecho Cuarto y Quinto de esta sentencia.



TERCERO. Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la parte actora a ser indemnizada en cuantía de 323.945,45 euros (trescientos veintitrés mil novecientos cuarenta y cinco, con cuarenta y cinco, euros), según desglose expuesto en el Fundamento de Derecho Quinto, más los intereses legales de dicha suma desde el día siguiente a la fecha en que se produjo la ocupación de la finca hasta su efectivo pago, a cuya satisfacción queda condenado el Ayuntamiento del Masnou.

CUARTO. No hacer pronunciamiento especial sobre costas procesales."

SEGUNDO.- Contra dicha resolución, se interpuso recurso de apelación, siendo admitido por el Juzgado de Instancia, con remisión de las actuaciones a este Tribunal previo emplazamiento de las partes, siendo parte apelante AJUNTAMENT DEL MASNOU, y apelada ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L..

TERCERO.- Desarrollada la apelación se señaló día y hora para votación y fallo, que ha tenido lugar el día 22 de julio de 2010.

CUARTO.- En la sustanciación del presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Con fecha 18 de febrero de 2009 y en procedimiento ordinario 590/2004 el Juzgado de lo contencioso-administrativo número 2 de Barcelona dictó sentencia estimando parcialmente el recurso contencioso interpuesto contra la desestimación por silencio de la petición formulada por la actora en fecha 8 de julio de 2004 , consistente en tener por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en virtud de lo alegado indemnizar a ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. con la suma de 499.496,71 euros mas los intereses legales devengados a partir del día de la presentación de este escrito que equivale a la intimación, señalando dicha sentencia que rechaza las causas de inadmisibilidad, por extemporaneidad y desviación procesal, pretendidas por la Administración, que anula el acto recurrido consistente en la ocupación material por vía de hecho y reconoce como situación jurídica individualizada el derecho de la parte actora a ser indemnizada en la cuantía de 323.945,45 euros mas los intereses legales de dicha suma desde el día siguiente a la fecha en que se produjo la ocupación de la finca hasta su efectivo pago, a cuya satisfacción que condenado el Ayuntamiento de Masnou.

Recurre en apelación dicho Ayuntamiento por entender no conforme a derecho la resolución dictada en primera instancia, manteniendo la causa de inadmisibilidad del presente recurso por extemporaneidad, dado que las argumentaciones expuestas para desestimar la causa invocada, como son la existencia de negociaciones con el Ayuntamiento o la subsistencia de la ocupación, no constituyen excepciones normativas a la regla sancionada en el artículo 46.3 LJCA . En cuanto al fondo del asunto, señala que no existe vía de hecho municipal en la ocupación de la parte de la finca destinada a sistema viario de conformidad con el PGOM de Masnou vigente en el momento de aquella ocupación, pues de conformidad con dicha cobertura legal, los propietarios afectados han de aceptar dicho destino, sumisión a la que vienen obligados por la configuración del derecho de propiedad en el artículo 33.2 CE . De esta manera, entiende la administración demandada que, dado que parte de la finca de la recurrente está calificada como Servicios Técnicos por los instrumentos de planeamiento vigentes, no hay vía de hecho por su ocupación, no haciendo ninguna mención la sentencia sobre dicha cobertura legal suficiente y válida y ello sin perjuicio de la procedencia de la incoación de los procedimientos que la ley pone a disposición de los particulares para que la administración pueda incorporar la parte de la finca afectada.

En este sentido, señala que el recurrente debió requerir al Ayuntamiento la expropiación de parte de la finca afectada, dado que se trata de una finca no incluida en ninguna unidad de actuación urbanística, no siendo procedente solicitar directamente una indemnización por la ocupación, habiendo tenido lugar ésta, en todo caso, sobre 154 m2 de vial, existiendo sobre parte de la finca una estación transformadora propiedad del recurrente que se mantiene y está operativa actualmente, lo que impide reconocer una indemnización por el total de la finca.

La entidad recurrente se opone al recurso, señalando en primer lugar, respecto de la causa de inadmisibilidad por extemporaneidad alegada que, la ocupación sin título de la finca afectada no ha cesado sino que pervive en estos momentos al no haberse habilitado título legitimador de la ocupación ni haberse abonado indemnización de ningún tipo, además de que no se pide el retorno de la finca sino el reconocimiento de la indemnización correspondiente, por lo que el procedimiento debe ser el de recurso ordinario sometido al plazo de dos meses que la ley prevé para la generalidad de los recursos, no pudiendo tampoco aplicar el efecto preclusivo del plazo pretendido por la apelante en base a la doctrina del TC sobre el silencio negativo. En segundo lugar, no considera legitimada la ocupación por la mera existencia del planeamiento mencionado sin haberse aplicado



ninguno de los procedimientos previstos para dicha ocupación y conllevando su conversión en calle y por ende su incorporación al demanio el carácter irreversible para el propietario, lo que daría lugar a impedir la restitución in natura de un bien inmueble ocupado por la vía de hecho, ante la cual solo cabe resarcir al propietario en una cantidad equivalente al justiprecio mas un 25% en concepto de daños y perjuicios.

SEGUNDO.- En atención a los términos del debate, procede entrar a examinar en primer lugar, la causa de inadmisibilidad planteada por la apelante, consistente en la interposición extemporánea del recurso contencioso, al tratarse de un supuesto de vía de hecho, previsto en el artículo 30 en relación con el artículo 46.3 de la LJCA .

A este respecto, la sentencia impugnada señala como objeto del presente recurso contencioso administrativo, la desestimación por silencio de la petición formulada por la actora en fecha 8 de julio de 2004 , consistente en tener por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en virtud de lo alegado indemnizar a ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. con la suma de 499.496,71 euros mas los intereses legales devengados a partir del día de la presentación de este escrito que equivale a la intimación y respecto de la causa de inadmisibilidad por extemporaneidad alegada, manifiesta que pese lo manifestado en el escrito de conclusiones por la mercantil actora (manifestación ésta incomprensible si se contrasta con la tesis actora sostenida en la demanda, resulta claro que a través del escrito de 8 de julio de 2008 (debe decir 2004) se solicita del Ayuntamiento la cesación de la actuación material constitutiva de la vía de hecho denunciada, en los términos inequívocos del suplico de dicho requerimiento..., añadiendo que sentado lo anterior y sin desconocer el cómputo de plazos presentado por la defensa letrada de la Administración demandada que abonarían la tesis de la extemporaneidad invocada, hace referencia a la jurisprudencia existente sobre la situación continuada de la vía de hecho y persistencia de la misma en la fecha del recurso, lo que impide aplicar rigurosamente el plazo del artículo 46.3 LJCA .

Pues bien, bajo las anteriores premisas y sin perjuicio de que pudiera concurrir la causa de extemporaneidad alegada por el Ayuntamiento demandado, hemos de concluir que en el presente caso no se constata la extemporaneidad alegada, no tanto por las argumentaciones dadas por el Juzgador de Instancia, sino precisamente atendiendo a lo razonado por el recurrente en su escrito de conclusiones al recurso interpuesto, una vez examinadas las actuaciones practicadas en el expediente administrativo así como los términos de su demanda.

Es cierto, que en la formulación del escrito de demanda se comenten diversos errores e imprecisiones, pero ello no conlleva a concluir, en la forma determinada por el juez de instancia (inducido por la imprecisión aludida de la demanda), que el procedimiento invocado es el del artículo 30 de la LJCA referente a actuaciones en vía de hecho, cuando realmente lo reclamado es un supuesto de responsabilidad patrimonial de la administración, fundada eso si, en la ocupación de hecho de la administración sin cobertura legal a los efectos de aumentar la indemnización solicitada en un 25%. Así lo expresa, aunque el Juez lo rechaza, en el escrito de conclusiones en el que especifica que no se solicita el cese de la vía de hecho sino la indemnización del valor de la finca con un incremento del 25% por actuación de la administración por vía de hecho.

Entendemos que este es el sentido que realmente ha de darse a lo formulado en la demanda y que trae causa del propio escrito presentado en vía administrativa ante el Ayuntamiento demandado en fecha 8 de julio de 2004, el cual señala expresamente "por formulada repulsa de la actuación municipal por la vía de hecho y en virtud de lo alegado indemnizar a ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. con la suma de 499.496,71 euros mas los intereses legales devengados a partir del día de la presentación de este escrito que equivale a la intimación. Parece de la lectura del mismo, por la referencia que se hace a la intimación, que se está haciendo uso del procedimiento previsto en el artículo 30 de la LJCA pero en realidad no podemos aceptar dicho resultado si analizamos el sentido, objeto y consecuencias de la vía de hecho, tal y como está configurada en la LJCA.

Si partimos de lo dispuesto en el artículo 30 del citado texto legal , en que se dice que el interesado podrá formular requerimiento a la Administración actuante, intimando su cesación así como lo establecido en el artículo 32.2 de la Ley jurisdiccional , el cual refiere que si el recurso tiene por objeto una actuación material constitutiva de vía de hecho, el demandante podrá pretender que se declare contraria a derecho, que se ordene el cese de dicha actuación y que se adopten en su caso, las demás medidas previstas en el artículo 31.2, es obvio que el recurrente no se estaba refiriendo a dicho procedimiento de vía de hecho, puesto que según los términos de su petición lo que realiza es una repulsa por la actuación de la administración, que considera que es una vía de hecho, y solicita una indemnización por la ocupación de su finca y por tanto la pérdida de disponibilidad de la misma en su condición de propietaria, esto es, no se pretende que se declare que la misma es contraria a derecho y que se ordene el cese de la misma, sino lo único pretendido por el recurrente es una indemnización por la ocupación de su finca por la Administración. En efecto, si tenemos en cuenta que el objeto de este procedimiento es intimar la cesación de la vía de hecho, lo cual ha de ser interpretado



en un sentido amplio, comprendiendo no solo la paralización de la actividad administrativa sino también la reposición de las cosas a su estado original, no es esta actuación la solicitada por el recurrente, debiendo concluir que reclama a la Administración por responsabilidad patrimonial en base a una ocupación ilícita, con la consiguiente indemnización a satisfacer, todo lo cual conlleva a que computados los plazos señalados como si de un recurso ordinario se tratase, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la LJCA, este plazo no ha transcurrido para la interposición del presente recurso contencioso administrativo, lo cual impone la desestimación del motivo alegado.

TERCERO.- Sobre el fondo de la cuestión, el Ayuntamiento recurrente se reafirma en la falta de vía de hecho por la ocupación municipal de la parte de la finca destinada a sistema viario, de conformidad con el PGOM de Masnou vigente en el momento de aquella ocupación, pues de conformidad con dicha cobertura legal, los propietarios afectados han de aceptar dicho destino, sumisión a la que vienen obligados por la configuración del derecho de propiedad en el artículo 33.2 CE.

El motivo alegado por la apelante debe ser desestimado. Confunde el Ayuntamiento impugnante la expropiación por ministerio de ley prevista en el artículo 108 de la Ley de Urbanismo 2/2002 con la vía de hecho precisamente debida a la ocupación de terrenos sin incoar el pertinente procedimiento expropiatorio, y ello se deduce claramente cuando en su recurso señala que el recurrente debió requerir al Ayuntamiento la expropiación de parte de la finca afectada, dado que se trata de una finca no incluida en ninguna unidad de actuación urbanística, manifestación que en el caso en que nos encontramos no tiene justificación, ya que prevista la expropiación por ministerio de ley para supuestos en que, no habiéndose iniciado el procedimiento de expropiación, transcurridos 5 años desde la entrada en vigor del POUM, de terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, no incluidos a efectos de su gestión en un polígono de actuación urbanística o en un sector de planeamiento urbanístico, los propietarios de los mismos pueden advertir a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de aprecio. Diferente es el supuesto en que, concurriendo las anteriores circunstancias, el Ayuntamiento expropiante ha procedido a ocupar terrenos privados sin haber incoado previamente el procedimiento expropiatorio que le legitime para tal actuación, pues la mera afectación urbanística derivada del planeamiento no hace lícito tal comportamiento, teniendo en cuenta que es la propia legislación urbanística la que regula los procedimientos para hacer posible dicha ocupación municipal.

Nos referimos en concreto a lo dispuesto en el artículo 115 de la citada Ley de Urbanismo que prevé la ejecución o gestión del planeamiento urbanístico mediante cualquiera de los sistemas de actuación urbanística, esto es, mediante la reparcelación o la expropiación, no concurriendo tampoco los supuestos previstos en el artículo 150 de dicha Ley para proceder a la ocupación directa de los terrenos por la administración recurrente. En este sentido se pronuncia la sentencia recurrida que expresamente señala a estos efectos en el fundamento de derecho primero, punto 3, reproducido igualmente en el fundamento de derecho cuarto " La administración no ha aportado prueba alguna acreditativa de título alguno para la ocupación de la finca y sin que el solo hecho de que la finca esté calificada como sistema local ni legitima la actuación municipal del Ayuntamiento ni le autoriza per se para su incorporación al demanio público, si no es previa su adquisición gratuita a través del proceso de gestión urbanística o vía expropiación que es lo que procedía en este caso", añadiendo a continuación jurisprudencia sobre el concepto de vía de hecho y sobre la determinación de la indemnización a satisfacer al propietario en caso de que exista elementos para ello.

Por tanto, quedando constatada la existencia de la ocupación de parte de la finca de la recurrente en instancia, así como la falta de incoación por la Administración demandada de un sistema de actuación urbanística que la legitime para ejecutar las determinaciones del planeamiento, debe resolverse en el sentido de desestimar la causa de impugnación alegada.

CUARTO.- Otra suerte debe correr el motivo alegado por la apelante sobre que, en todo caso la indemnización por la ocupación debe referirse a lo realmente ocupado que es solo sobre una parte de los 154 m² de vial, existiendo además sobre dicha parte de la finca una estación transformadora propiedad del recurrente que se mantiene y está operativa actualmente, lo que impide reconocer una indemnización por el total de la finca.

Efectivamente la realidad de dichas afirmaciones se desprenden de la propia sentencia impugnada, así como de lo actuado en vía administrativa y jurisdiccional, en donde se constata que parte de la finca está calificada como vial por el PGOU de El Masnou y el resto con la clave 3, servicios técnicos, con una superficie total de 233,50 m² según medición de la propia Administración (fundamento quinto de la sentencia), siendo en enero de 2003 cuando se procede a la ocupación de la parte de la finca afectada de vial de 154,30 m², de los que 15 m² corresponden a una estación transformadora, quedando como resto de la finca 79,20 m² de la parte calificada de servicios técnicos, siendo derribadas el resto de las edificaciones existentes a finales del año 2002.



Bajo las anteriores premisas y dado que según la prueba pericial, este resto de finca de 79,20 m² no reúne los requisitos de parcela mínima, justificando dicha afirmación en el hecho de que la clave 13 correspondiente a la UA-1 Can Montals, que es la zona respecto la cual se podría considerar con mas afinidad de acuerdo con las previsiones del PGO, que prevé una parcela mínima de 400 m² para la subzona 13c, una fachada mínima de 15 m y una ocupación máxima del 30%, considera el Juzgador de Instancia que debe indemnizarse por la totalidad de la finca, acogiendo el valor urbanístico otorgado por el perito judicial al total de la finca de 249.188,81 euros, al que incrementa con el 5% de premio de afección y un 25% en concepto de daños y perjuicios, lo que da lugar a una cantidad de 323.945,45 euros, a la que deberá añadirse los intereses legales de dicha suma desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago.

No pueden ser aceptadas las conclusiones puestas de manifiesto en la sentencia impugnada no solo por el hecho de que, según consta, se ha mantenido la estación transformadora y está operativa actualmente, excluyendo la propia parte recurrente en su valoración los 15 m² que ocupa la misma sobre los 154 m² sino porque no son aplicables las consideraciones del perito judicial, aceptadas por el Juez de Instancia, sobre los requisitos de parcela mínima respecto del resto de finca de 79,20 m², puesto que dada la calificación urbanística de la finca, su afectación es a servicios técnicos o según la aprobación provisional de la Modificación Puntual del PGO en el ámbito de La Estampadora, L'Estació i Can Montalt, de vialidad, esto es, de sistemas locales carentes de edificabilidad, sin aprovechamiento lucrativo, por lo que no serán aplicables los términos comparables expuestos por el perito judicial en su informe, dado que el mismo se refiere a zonas con clave 13, esto es, con aprovechamiento lucrativo privado, lo cual, partiendo de la cantidad reconocida por las partes de 249.188,81 euros, debe incidir en la disminución de dicho importe, al deber de valorarse únicamente por la ocupación efectivamente producida de 139,30 m², lo que supone reconocer una indemnización de 148.659,53 euros, cantidad que deberá incrementarse en un 25%, de conformidad con la jurisprudencia citada en la sentencia impugnada sobre los supuestos de ocupación por vía de hecho, pero no por el concepto del 5% de premio de afección, previsto únicamente en caso de procedimientos expropiatorios según lo determinado en la LEF.

Por tanto, de conformidad con lo argumentado, procede estimar en parte el recurso de apelación interpuesto, en el sentido de reconocerse como indemnización derivada de ocupación por vía de hecho, la cantidad de 185.824,41 euros, cantidad a la que deberá añadirse los intereses legales de dicha suma desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago.

QUINTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 139 de la LJCA , no procede hacer especial imposición de las costas procesales causadas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de Su Majestad el Rey,

FALLAMOS

1º.- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del Ayuntamiento de Masnou, contra la Sentencia de fecha 18 de febrero de 2009, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Barcelona , en recurso ordinario núm. 590/04, revocando la misma, si bien con la argumentación dada en el presente recurso, únicamente en la cantidad determinada en concepto de indemnización por la ocupación por vía de hecho, en el sentido de señalar como tal el importe de 185.824,41 euros, cantidad a la que deberá añadirse los intereses legales de dicha suma desde la ocupación de la finca hasta su efectivo pago.

2º.- No hacer especial imposición de las costas de esta segunda instancia.

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso alguno.

Notifíquese la presente resolución a las partes en la forma prevenida por la Ley, llevándose testimonio de la misma a los autos principales.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al presente procedimiento, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ponente, la Ilma. Sra. Magistrada D^a. M^a Mercedes Delgado López , estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Secretario, certifico.



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Ribba, 1
08320 El Masnou
Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01
www.elmasnou.cat

C O P I A

El Masnou, 29 d'octubre de 2010
R/N: OT/uh/ns
R/V: 10429 - 2109.10
Afer: Execució sentència recurs contenciós
590/2004-M, interposat per Endesa Distribució
Eléctrica, S.L.

Ajuntament  del Masnou
Registro de salida

Número: 5991
Data i hora: 3/11/10 12:53

Sr.
Joaquin de Ribot Targarona, en rep. de
ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.
Bruc, 121, 3r 2a
08037 - Barcelona

M'escau comunicar-vos que, en data 26 d'octubre de 2010, l'Ill·lm. senyor Alcalde, ha dictat la següent resolució, que transcrita literalment diu:

"DECRET.-

VIST el recurs contenciós administratiu número 590/2004-M, interposat per la mercantil ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., contra la desestimació presumpta de la petició d'indemnització realitzada el 8 de juliol de 2004, respecte a la finca del c/ Torrent Umbert, cantonada Lluís Millet del Masnou.

ATÈS que en data 18 de febrer de 2009, el Jutjat Contenciós Administratiu Número 2 de Barcelona va dictar la sentència núm. 60 per la qual s'estima en part el recurs interposat, anul·lant, per tant, l'acte recorregut i condemnant a l'Ajuntament a pagar una indemnització de 323.945,45 €, més els interessos meritats des del dia següent a la data en que es va produir l'ocupació de la finca, fins al pagament de la indemnització.

ATÈS que l'esmentada sentència va ser recorreguda en apel·lació, havent-se dictat en data 2 de setembre de 2010 la sentència núm. 552 per la qual s'estima parcialment el recurs d'apel·lació interposat, obligant a l'Ajuntament a pagar una indemnització per import de 185.824,41 €, més els interessos meritats des de l'ocupació de la finca fins al seu pagament efectiu.

Per tot l'exposat i de conformitat amb el que preveu l'article 21.1 s) de la Llei de Bases de Règim Local, i l'article 53.1 s) de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en relació amb l'article 13.2.c) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, HE RESOLT:

PRIMER.- PROCEDIR al pagament de 249.177,81 € (185.824,41 € de capital més 63.353,40 € d'interessos, comptats fins al 5 de novembre de 2010, data en la que es realitzarà el pagament efectiu) a la mercantil ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., amb càrrec a la partida 10 UB 15001 60001 del pressupost municipal, mitjançant ingrés al número de compte 0030-2011-50-11111111-11 (referència procediment: Banesto 0898-0000-93- 0590-04) en execució de la sentència número 552/10 dictada per la Secció Segona de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

SEGON.- NOTIFICAR el present acord a la interessada, així com també a la Secció Segona de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i al Jutjat Contenciós Administratiu Número 2 de Barcelona."-----

Atentament,



Mª Celia Atoala Gómez
Secretària general.