Diligència:
Per Decret d'Alcaldia núm. 3731 de data 19 de desembre de 2024 es va aprovar inicialment el Projecte d'expropiació forçosa pel procediment de taxació conjunta de les finques situades entre els carrers de Santiago Rusiñol i Capità Mirambell de Masnou.
El secretari general,

Firmado digitalmente por Gustavo Adolfo Roca Priante - DNI (TCAT)
Fecha: 2024.12.20 10:42:11 +01'00'

Diligència:
Per Decret d'Alcaldia núm. 996 de data 19 de març de 2025 es va aprovar definitivament el Projecte d'expropiació forçosa pel procediment de taxació conjunta de les finques situades entre els carrers de Santiago Rusiñol i Capità Mirambell del Masnou.
El secretari general.

Firmado digitalmente por Gustavo Adolfo Roca Priante - DNI AT)
Fecha: 2025.03.21 09:38:58 +01'00'

ARQUITECTES ASSOCIATS

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DE LES FINQUES SITUADES AL CARRER DE LA MARE DE DÉU DE NÚRIA EN EL TRAM ENTRE ELS CARRERS DE SANTIAGO RUSIÑOL I CAPITÀ MIRAMBELL

CARRER DE LA MARE DE DÉU DE NÚRIA
EL MASNOU

DESEMBRE 2024

AJUNTAMENT DEL MASNOU

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP
76-22

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte
JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP - C. Comerç, 26 - 08720 Vilafranca del Penedès - Tel. +34 938171611 - Fax +34 938173412 - helix@coac.cat - www.helixarquitectes.cat

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DE LES FINQUES SITUADES AL CARRER DE LA MARE DE DÉU DE NÚRIA ENTRE ELS CARRERS DE SANTIAGO RUSIÑOL I CAPITÀ MIRAMBELL

AJUNTAMENT DEL MASNOU

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP
DESEMBRE 2024

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DE LES FINQUES SITUADES AL CARRER DE LA MARE DE DÉU DE NÚRIA ENTRE ELS CARRERS DE SANTIAGO RUSIÑOL I CAPITÀ MIRAMBELL

AJUNTAMENT DEL MASNOU

DOCUMENT NÚM. 1: MEMÒRIA I ANNEXOS

1.1 Objecte del projecte i ordre de redacció
1.2 Marc legal
1.3 Causa de l'expropiació
1.4 Àmbit de l'expropiació
1.5 Relació de béns i drets
1.6 Criteris de valoració dels béns i drets
1.7 Càlcul de la valoració
1.8 Quadre de dades
1.9 Fulls d'apreuament

ANNEXOS

ANNEX 1. Fitxes cadastrals
ANNEX 2. Certificació registral
ANNEX 3. Mostres de mercat
ANNEX 4. Reportatge fotogràfic

DOCUMENT NÚM. 2: PLÀNOLS

1 El marc territorial. Situació i emplaçament ..... E: 1/50.000 i 1/2.500
2 L'àmbit sobre l'ortofotomapa ..... E: 1/1.000
3 L'àmbit en el PGOU del Masnou ..... E: 1/1.000
4 Àmbits d'expropiació ..... E: 1/125
5 Georeferències ..... E: 1/125

DOCUMENT NÚM. 1
MEMÒRIA I ANNEXOS

MEMÒRIA

1.1 OBJECTE DEL PROJECTE I ORDRE DE REDACCIÓ

El Pla general d'ordenació urbanística del municipi del Masnou estableix la qualificació del sòl dels diferents àmbits dels territori del Masnou en funció dels seus usos i condicions d'edificació, precisant-ne els drets i deures genèrics. El sòl urbà queda distribuït segons aquestes qualificacions per una banda en zones residencials i zones d'activitat econòmica, és a dir, zones per a l'aprofitament urbanístic privat i per altra banda en sistemes, que són els espais d'ús públic destinats a la mobilitat, l'esbarjo i als serveis a les persones tals com són els equipaments i els serveis tècnics.

Segons els plànols d'ordenació del PGOU del Masnou, la zona situada al costat oest del tram de Mare de Déu de Núria entre els carrers de Santiago Rusiñol i Capità Mirambell i Sant Felip, que actualment pertanyen a finques particulars, tenen la qualificació de sistema de comunicacions, clau 1, xarxa viària.

Existeix la necessitat actual de fer una ampliació del vial en aquest tram del carrer, per la qual cosa cal procedir a expropiar els àmbits que tenen afectació per estar qualificats de vial en les esmentades finques. Per procedir amb aquesta expropiació es vol redactar un projecte de taxació conjunta referit als terrenys afectats, juntament amb els béns i els drets que es refereixin a cadascuna de les finques.

El present projecte es redacta per encàrrec de l'Ajuntament del Masnou en compliment de la resolució del regidor delegat d'Urbanisme i Obres del dia 15 de juny de 2022.

1.2 MARC LEGAL

El marc legal està establert bàsicament pel que disposa el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme i pel Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el dia 12 de maig de 2011.

El present projecte d'expropiació pel sistema de taxació conjunta s'emmarca en l'execució de les determinacions del Pla General d'ordenació urbana del municipi del Masnou el qual va ser aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en sessió celebrada el 12 de maig de 2011. En l'esmenta PGOU del Masnou s'afecten terrenys privats qualificant-los de sistema urbanístic públic, per tal que d'acord amb els articles 34.8 i 110.1.b del Text refós de la Llei d'urbanisme, es pugui procedir a la seva expropiació.

El procediment d'expropiació pel sistema de taxació conjunta es regula d'acord amb el que estableixen especialment l'article 113 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 211 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

En aquest procediment, un cop feta l'aprovació inicial del projecte d'expropiació per part de l'Ajuntament del Masnou, l'expedient ha de posar-se a informació pública, per un termini d'un mes, amb l'objecte de que les persones interessades, a les quals se les ha de notificar els fulls d'apreuament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions relatives a la titularitat o a la valoració dels seus drets.

L'aprovació definitiva del projecte correspon a l'Ajuntament del Masnou i la resolució ha de ser notificada a les persones titulars dels béns i drets afectats, amb l'advertiment que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en què s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. En cas que les persones interessades es manifestin disconformes amb la valoració aprovada, l'Ajuntament ha de transferir l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya perquè en fixi l'apreuament.

L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats i, previ pagament de l'import de la valoració establerta pel projecte, habilita l'ocupació de la finca.

1.3 CAUSA DE L'EXPROPIACIÓ

Com s'ha dit anteriorment en els plànols d'ordenació del PGOU del Masnou, la zona situada al costat oest del tram de Mare de Déu de Núria entre els carrers de Santiago Rusiñol i Capità Mirambell i Sant Felip, que actualment pertanyen a finques particulars, tenen la qualificació de sistema de comunicacions, clau 1, xarxa viària.

La causa de l'expropiació és la necessitat actual de fer una ampliació del vial en aquest tram del carrer d'acord amb el PGOU del Masnou per tal d'obtenir els terrenys privats qualificats de Sistema de comunicacions (Clau 1).

Es tracta, per tant, d'un dels supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques que defineix l'article 110 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en aquest cas l'apartat 1.b, on l'expropiació forçosa per raons urbanístiques es pot aplicar *per a l'execució de sistemes urbanístics de caràcter públic.*

L'administració amb competència expropiatòria i el beneficiari és l'Ajuntament del Masnou.

1.4 ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

1.4.1 Situació de l'actuació

L'actuació està situada a l'est del Masnou en sòl urbà al carrer de la Mare de Déu de Núria entre els carrers de Santiago Rusiñol i Capità Mirambell. L'àmbit ocupa la totalitat del jardí privat de l'habitatge amb front al passatge de Sant Jaume, núm. 2 i part del jardí privat de l'habitatge amb front al carrer de Mestres Vil·là, núm. 152.

1.4.2 Planejament vigent

És d'aplicació el "*Pla General d'Ordenació urbana del Masnou*", on té la classificació de sòl urbà i qualifica els terrenys afectats com a Sistema de Comunicacions (Clau 1).

1.4.3 Dades cadastrals de la finca on s'emplaça l'actuació

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3726111DF4932N0001XJ

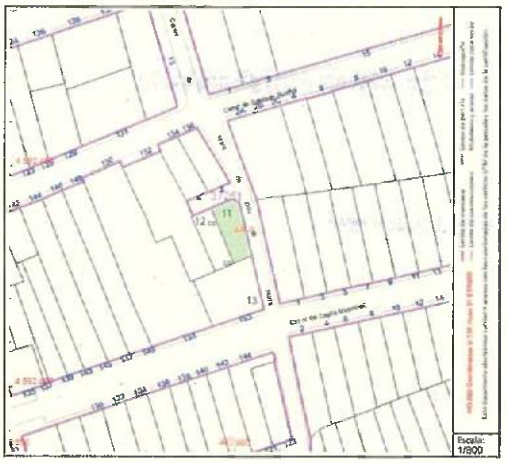
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PJ SANT JAUME 1 Suelo
08320 EL MASNOU [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 75 m2
Participación del inmueble: 99.999900 %
Tipo:



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

Lunes , 5 de Septiembre de 2022

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3726113DF4932N0001JJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANT FELIP 153
08320 EL MASNOU [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 38 m2
Año construcción: 1993

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1/00/01	38

PARCELA

Superficie gráfica: 158 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Lunes , 5 de Septiembre de 2022

1.5 RELACIÓ DE BÉNS I DRETS

De conformitat amb el que disposa l'article 211 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'expropiació pel procediment de taxació conjunta, ha de contenir una relació de béns i drets concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació.

Atenent al que figura al registre de la propietat la titularitat de les finques on s'emplaça l'actuació són de:

Finca 1

Eulàlia Duran Cot i Jordi Duran Cot
NIF:

Finca 2

ADEVIPE, SA

Relació de propietaris i descripció de béns i drets afectats

Finca 1

Propietaris: Eulàlia Duran Cot i Jordi Duran Cot

Finca: Número 1290 del Masnou, CRU 08093000433307

(Ref. Cadastral 3726111DF4932N0001XJ)

Dret afectat: Propietat

Descripció registral: "URBANA: CASA compuesta de bajos y un alto, con su patio, vulgo o salida en la parte de Norte, y una porción de terreno al frente de la misma, sita en El Masnou, en el Pasaje San Jaime, número dos, estando separada la casa del patio por dicho Pasaje; de superficie ciento cicuenta y seis metros veinte decímetros cuadrados, de los que el patio ocupa según reciente medición noventa y seis metros cuadrados, siendo el resto casa; LINDANTE: por la izquierda, Este, con el Torrente d l'Ase; por delante Sur, con dicho pasaje, hoy Miquel Cot; por la derecha, Oeste, con sucesores de Don José Isern; por la espalda, Norte, con Rosa Maristany, hoy calle Maestros Villá, estando la casa separada del patio por el Pasaje San Jaime."

Inscripció Registral: Registre de la Propietat del Masnou, foli 98 del llibre 289 del Masnou, tom 3.169 de l'arxiu.

Domini: La finca consta inscrita a favor d'Eulàlia Duran Cot, la qual en té l'usdefruit per títol prelegat i la nua propietat del 50%, per títol d'herència i a favor de Jordi Duran Cot, el qual té la nua propietat de l'altra 50%, per títol d'herència, segons resulta de l'escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, don Ildefonso Sánchez Prat, el dia 20 de març de 2015, que va motivar la inscripció 11ª, de data 19 de maig de 2015.

Càrregues: 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.

Se halla afecta a la renuncia al mayor valor de la finca por las obras de rehabilitación objeto de la licencia de obras de fecha 8 de noviembre de 2001, para el caso de que se procede a la expropiación de la finca.

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

Finca 2

Propietari: ADEVIPE, S.A.

Finca: Número 539 del Masnou, CRU 08093000522650

(Ref. Cadastral 3726113DF4932N0001JJ)

Dret afectat: Propietat

Descripció registral: "PORCION DE TERRENO cercado de paredes y una pequeña porción de terreno sin cercar unido al anterior por la parte Norte, hoy todo cercado, de extensión superficial según reciente medición ciento cuarenta y ocho metros cuadrados, iguales a tres mil novecientos diecisiete palmos veintiseis décimos de palmo cuadrados. Se halla situada en Masnou, en calle San Felipe, en el punto denominado Torrente de Asse, es yerma.Linda: Oriente, con Torrente de Asse; por Mediodía, con herederos de Tomas Maristany, hoy calle San Felipe, por Poniente, con Lorenzo Castany, hoy Eulalia Casteller y por Norte con fincas de Josefa Roses, Eulalia Carceller y viuda Marfa."

Inscripció Registral: Registre de la Propietat del Masnou, foli 177 del llibre 423 del Masnou, tom 3.858 de l'arxiu.

Domini: La finca consta inscrita a favor de l'entitat ADEVIPE, SA, la qual en té el ple domini, per títol de compraventa, segons resulta de l'escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, don Antonio López-Cerón y Cerón, el dia 16 de gener de 1986, que va motivar la inscripció 12ª, de data 6 de setembre de 2011.

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens

1.6 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS

1.6.1 Legislació aplicable

La Disposició Transitòria Tercera del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitació Urbana*, estableix que les regles de valoració previstes en aquesta Llei són d'aplicació a tots els expedients que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor de la *Ley 8/2007, de 28 de mayo.*

L'inici de l'expedient d'expropiació relatiu a l'execució d'un sistema urbanístic de caràcter públic es concretarà mitjançant acord d'aprovació inicial de l'Ajuntament del Masnou.

Als efectes d'expropiació, les valoracions del sòl s'han d'efectuar segons les determinacions establertes al *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitació Urbana* i al *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo,* vigents.

En matèria urbanística la legislació vigent és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

1.6.2 Valor aplicable

D'acord amb els articles 115.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl. D'acord amb l'article 34.2 b) *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitació Urbana*, la data en que les valoracions han d'estar referides, és el moment d'exposició del projecte de taxació conjunta, d'acord amb els articles 113 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 211 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Els terrenys inclosos en aquest Projecte d'expropiació mitjançant taxació conjunta estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà, i d'acord amb l'article 21.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitació Urbana*, el sòl objecte d'expropiació, als efectes de la seva valoració, es troba en la situació bàsica de sòl urbanitzat.

En relació a la situació bàsica del sòl a efectes de valoració per a la fixació del preu just d'expropiació, resulta aplicable l'article 21 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitació Urbana*, que disposa el següent:

Articulo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. *Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

   (...)

3. *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

   a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación*

   b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

   c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

L'article 37 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitació Urbana* estableix el mètode a utilitzar en la valoració del sòl urbanitzat edificat. L'esmentat article estableix:

Artículo 37. 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.*
2. *Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*
   a) *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
   b) *El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
3. *Cuando se trate de suelo urbanizado **sometido a actuaciones de reforma o renovación** de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará **los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen**.*

Als articles 20, 21 i 22 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, descriu el mètode per a la valoració del sòl urbanitzat no edificat.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. *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.*
2. *Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.*
3. *Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada*

por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística pàra la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

1.6.3 Premi d'afecció

De conformitat amb el que disposa l'article 47 de la Llei d'Expropiació forçosa en els fulls d'apreuament, s'haurà d'incrementar el valor fixat dels béns i drets expropiables un 5 per cent de premi d'afecció, sense que procedeixi el seu abonament sobre les indemnitzacions complementàries.

1.7 CÀLCUL DE LA VALORACIÓ

1.7.1 Determinació del valor del sòl

1.7.1.1 Càlcul de l'aprofitament del àmbit espaial homogeni

L'aprofitament és l'edificabilitat referida a un ús. Donat que els immobles actualment són terrenys que no tenen edificabilitat, adoptem per a ells la edificabilitat mitjana de l'àmbit espaial homogeni.

Per això definim en primer lloc dit àmbit. Si observem el Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou, la superfície de l'illa on es produeix l'expropiació és de 2.168,58 m^2 i segons l'ordenació proposada es podrien edificar 2.583,12 m^2 de sostre, resultant una edificabilitat mitjana d'1'19 m^2 st/ m^2 sòl.

1.7.1.2 Càlcul del Rendiment. Mostres de Mercat

Per a calcular el rendiment (euros/m^2t) la Llei del Sòl remet al mètode residual estàtic ja que es tractaria de valorar solars amb llicència immediata. El tipologia edificatòria de l'àmbit es pot assimilar als habitatges unifamiliars en filera.

S'han recollit sis testimonis de mercat del municipi donant com a resultat un valor mitjà de 2.955,67€/m^2. No obstant, això aquesta xifra no és un valor indicatiu, ja que el valor promig de venda obtingut en cada un dels estudis de mercat, no és indicatiu, en tractar-se de testimonis no homogeneïtzats i per tant no equiparables al immoble objecte de valoració.

	Municipi	Sector	Tipologia	Sostre	Preu	Preu unitari	Estat
1	El Masnou	Sta Madrona	Adossada	202	595.000 €	2.946	Bon estat
2	El Masnou	Ocata	Filera	-	-	2.517	Correcte
3	El Masnou	Ocata	Filera	170	480.000 €	2.824	Correcte
4	El Masnou	Centre	Filera	126	449.000 €	3.563	Correcte
5	El Masnou	Centre	Filera	160	450.000 €	2.813	Correcte
6	El Masnou	Centre	Adossada	190	580.000 €	3.053	Bon estat
						2.955,67	

Per tal de determinar quin és el coeficient d'homogeneïtzació més adient a aplicar a cada un dels testimonis, cal comparar-los amb l'objecte de valoració en funció dels paràmetres de situació, superfície, estat de conservació, característiques del local..., a fi de fer-los comparables, semblants 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. Un dels paràmetres importants a considerar, és el que es refereix a l'antiguitat de l'immoble, ja que s'ha de tenir en compte que cada un dels testimonis s'ha de menysvalorar més o menys per equiparar-lo a un immoble d'obra nova, en funció de la seva antiguitat i estat de conservació, si s'ha rehabilitat alguna vegada o no.

Una vegada comparats i homogeneïtzats els testimonis de l'estudi de mercat el valor de mercat o preu més probable de venda l'immoble de característiques similars al immoble objecte de referència i equiparat a nova construcció és de:

	NUM.	€/m2	LOCALITZACIO	TIPOLOGIA	SOSTRE	JARDI	ESTAT	VALOR
	1	2.946,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	3.112,20
	2	2.517,00	1,05	1,00	1,05	1,05	1,10	3.205,12
	3	2.824,00	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	3.432,59
	4	3.563,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	4.115,27
	5	2.813,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	3.101,33
	6	3.053,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	3.205,65
Vm								3.362,03

Habitatge unifamiliar en filera lliure: **3.362,03 €/m²** construït

1.7.1.3 Costos de construcció

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

Ara bé, sobretot en el cas dels 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 què 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.

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

A tal efecte es pot considerar un cost de **2.050 €/m²** per a l'habitatge unifamiliar en filera de règim lliure de qualitat alta.

1.7.1.4 Valoració de Repercussió del sòl resultant

Per calcular el valor de repercussió del sòl VRS s'aplica l'expressió que determina el Reglament de valoracions pel mètode residual estàtic. Aplicant els valors que s'han determinat prèviament, resulta:

$$V_{RS} = \frac{V_V}{K} - V_C$$

La K de mercat és per defecte de 1,40.

$$V_{RS} = \frac{3.362{,}03\ €/m^2}{1{,}4} - 2.050{,}00 = 351{,}45\ €/m^2 \text{ sostre habitatges unifamiliars en filera}$$

$$\mathbf{V_S} = E \times \mathbf{V_{RS}}$$

$\mathbf{V_S}$ = 1,19 m² sostre/m² sòl x 351,45 €/m² sostre = **418,23** €/m² sòl

1.7.1.5 Valoració de reposició de les instal·lacions existents

L'expropiació de la Finca 2 afecta parcialment al domini i s'haurà de reconstruir la tanca existent en el nou límit i traslladar el portal d'accés a la finca. Aquest cost de reposició s'afegirà al cost d'expropiació per a que els propietaris de la finca duguin a terme la esmentada reconstrucció i trasllat del portal.

Segons el Boletín Económico de la Construcción, el valor de construcció d'una tanca construïda amb paret de 15 cm de gruix i de 2 m d'alçada i pilars de 0,30 x 0,30 m, sobre fonament de 40 x 50 cm de secció, arrebossat per ambdós paraments, amb morter de cal apagada, té un valor de 200,08 €/ml, tenint en compte que la tanca existent és de 3 metres d'alçada s'incrementa un 50% el seu cost.

També es correspon al Cost de construcció per contracta, on es considera la suma dels costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals i el benefici industrial del constructor (20% del CEM). Resultant el valor següent:

200,08 €/ml + 50% d'Increment= 300,12 €/ml + 20% (DG+BI) = **360,14** €/ml

1.8 COST DE L'EXPROPIACIÓ

1.8.1 Valor de taxació resultant

Valor de taxació del sòl ..... 418,23 €/m²
Valor de reposició de tanca i portal d'accés ..... 360,14 €/ml

1.8.2 Finca 1

1 DADES DE LA FINCA

Superfície de sòl a expropiar ..... 68,29 m²

2 VALOR DEL SÒL

Valor d'expropiació derivat de la pèrdua de propietat ..... 418,23 €/m²

3 VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor de taxació del sòl per expropiació ..... 28.560,93 €
Premi d'afecció ..... 1.428,05 €
Valor de taxació ..... 29.988,98 €

1.8.3 Finca 2

1 DADES DE LA FINCA

Superfície de sòl a expropiar ..... 49,89 m²
Longitud de reposició de tanca i portal d'accés a la finca ..... 15,50 ml

2 VALOR DEL SÒL

Valor d'expropiació derivat de la pèrdua de propietat ..... 418,23 €/m²
Valor de reposició de tanca i portal d'accés ..... 360,14 €/ml

3 VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor de taxació del sòl per expropiació ..... 20.865,49 €
Valor de reposició de la tanca i portal d'accés ..... 5.582,17 €
Premi d'afecció ..... 1.322,08 €
Valor de taxació ..... 27.770,04 €

Vilafranca del Penedès, desembre de 2024

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP, representat pels arquitectes

CESAR IGNACIO GONZALEZ BERTRAN / num

Firmado digitalmente por CES IGNACIO GONZALEZ BERTRAN / n
Nombre de reconocimiento =ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=GONZALEZ BERTRAN, givenName=CES IGNACIO, serialNumber= =CESAR IGNA N / num
email onzalez@coac.net
Fecha: 2024.12.05 09:38:18 +01'00'

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

JOSEP SOLER BARCELO / num.

Firmado digitalr JOSEP SOLER BARCELO / nun
Nombre de reconoc (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SOLER BARCELO, givenName=JO serialNumber= P OLER BARCEL
email=pep.soler@coac.net
Fecha: 2024.12.05 09:37:16 +01'00'

JOSEP SOLER BARCELÓ

1.9 FULLS D'APREUAMENT

1.9 FULLS D'APREUAMENT INDIVIDUALITZATS DE CADA FINCA I PROPIETARI

FINCA 1

Situació:	Passatge de Sant Jaume, núm. 1
Tipus d'afecció:	Expropiació del domini
Propietari:	Eulàlia Duran Cot
Participació:	Usdefruit de la totalitat i la nua propietat d'una meitat indivisa
Adreça:	
Referència cadastral:	3726111DF4932N0001XJ
Superfície segons cadastre:	75 m^2
Dades registrals:	Finca 1290, tom 3169, llibre 289, foli 96 inscrita al Registre de la Propietat del Masnou
Superfície segons registre:	96 m^2
Sòl objecte d'expropiació:	68,29 m^2
Règim urbanístic:	Sistema de comunicacions (Clau 1), xarxa viària 68,29 m^2
Situació bàsica:	Sòl urbanitzat
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap
Altres drets:	No consten
Titular d'altres drets:	No consten

Valoració del bé i dels drets:		**29.988,98 €**
Valor del sòl	+	28.560,93 €
Deures i càrregues pendents	-	0,00 €
Valor de les edificacions	+	0,00 €
Valor de les instal·lacions	+	0,00 €
Valor de les plantacions	+	0,00 €
Premi d'afecció	+	1.428,05 €

El **valor de taxació de la finca** és de **29.988,98 €** (vint-i-nou mil nou-cents vuitanta-vuit euros amb noranta-vuit cèntims)) dels quals **14.994,49 €** (catorze mil nou-cents noranta-quatre euros amb quaranta-nou cèntims) li corresponen a Eulàlia Duran Cot.

FINCA 1

Situació:	Passatge de Sant Jaume, núm. 1
Tipus d'afecció:	Expropiació del domini
Propietari:	Jordi Duran Cot
Participació:	Nua propietat d'una meitat indivisa
Adreça:	
Referència cadastral:	3726111DF4932N0001XJ
Superfície segons cadastre:	75 m^2
Dades registrals:	Finca 1290, tom 3169, llibre 289, foli 96 inscrita al Registre de la Propietat del Masnou
Superfície segons registre:	96 m^2
Sòl objecte d'expropiació:	68,29 m^2
Règim urbanístic:	Sistema de comunicacions (Clau 1), xarxa viària 68,29 m^2
Situació bàsica:	Sòl urbanitzat
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap
Altres drets:	No consten
Titular d'altres drets:	No consten

Valoració del bé i dels drets:		**29.988,98 €**
Valor del sòl	+	28.560,93 €
Deures i càrregues pendents	-	0,00 €
Valor de les edificacions	+	0,00 €
Valor de les instal·lacions	+	0,00 €
Valor de les plantacions	+	0,00 €
Premi d'afecció	+	1.428,05 €

El **valor de taxació de la finca** és de **29.988,98 €** (vint-i-nou mil nou-cents vuitanta-vuit euros amb noranta-vuit cèntims) dels quals **14.994,49 €** (catorze mil nou-cents noranta-quatre euros amb quaranta-nou cèntims) li corresponen a Jordi Duran Cot.

FINCA 2

Situació:	Carrer de Sant Felip, núm. 153
Tipus d'afecció:	Expropiació parcial del domini
Propietaris:	ADEVIPE, SA
Participació:	El ple domini
Adreça:	
Referència cadastral:	3726113DF4932N0001JJ
Superfície segons cadastre:	156 m^2
Dades registrals:	Finca 539, tom 3858, llibre 423, foli 177 inscrita al Registre de la Propietat del Masnou
Superfície segons registre:	48 m^2
Sòl objecte d'expropiació:	49,89 m^2
Règim urbanístic:	Sistema de comunicacions (Clau 1), xarxa viària 49,89 m^2
Situació bàsica:	Sòl urbanitzat
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Reposició de tanca 15,50 ml
Plantacions:	Cap
Altres drets:	No consten
Titular d'altres drets:	No consten

Valoració del bé i dels drets:		**27.770,04 €**
Valor del sòl	+	20.865,49 €
Deures i càrregues pendents	-	0,00 €
Valor de les edificacions	+	0,00 €
Valor de les instal·lacions	+	5.582,17 €
Valor de les plantacions	+	0,00 €
Premi d'afecció	+	1.322,38 €

El **valor de taxació de la finca** és de **27.770,04 €** (vint-i-set mil set-cents setanta euros amb quatre cèntims).

ANNEXOS

ANNEXOS

ANNEX 1. Fitxes cadastrals
ANNEX 2. Certificació registral
ANNEX 3. Mostres de mercat
ANNEX 4. Reportatge fotogràfic

ANNEX 1
FITXES CADASTRALS

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3726111DF4932N0001XJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PJ SANT JAUME 1 Suelo

08320 EL MASNOU [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

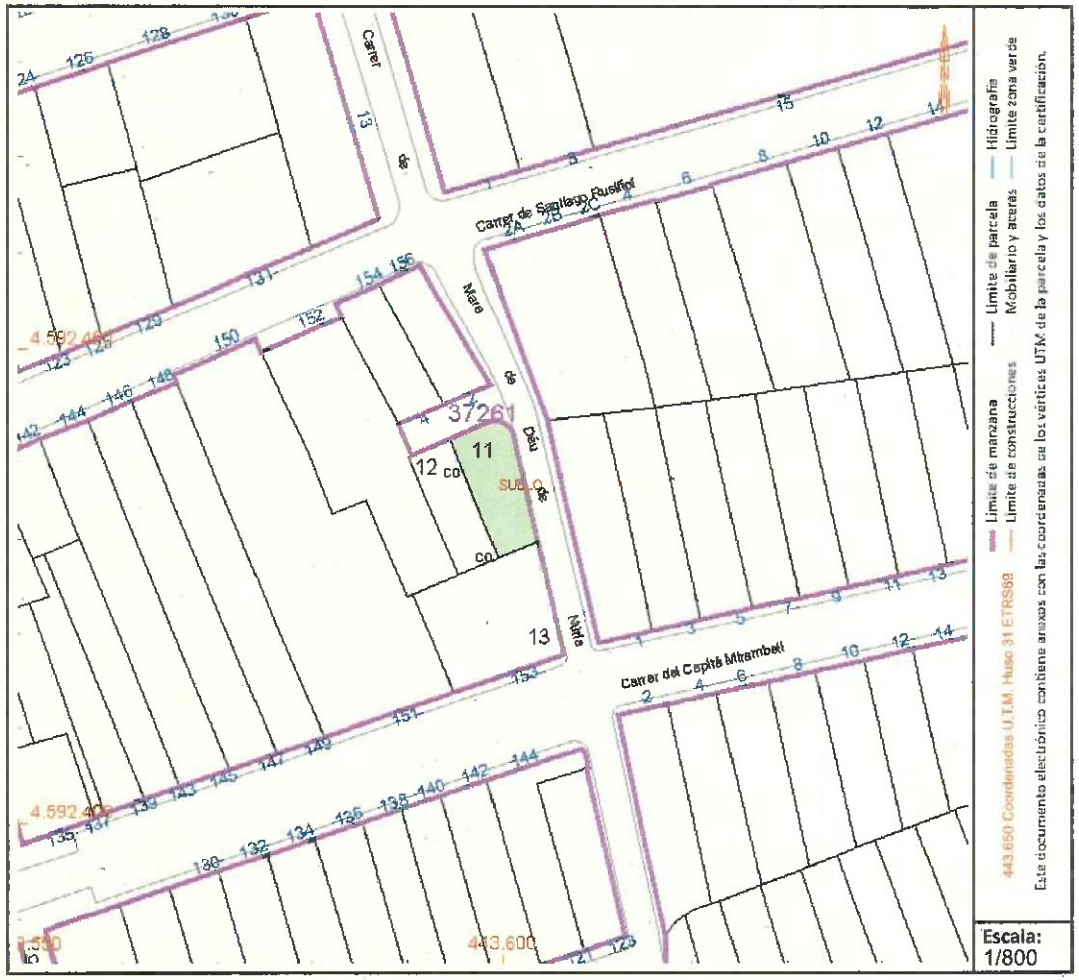
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 75 m2

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo:



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

Lunes, 5 de Septiembre de 2022

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3726113DF4932N0001JJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SANT FELIP 153

08320 EL MASNOU [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 38 m2

Año construcción: 1993

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1/00/01	38

PARCELA

Superficie gráfica: 156 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Lunes, 5 de Septiembre de 2022

ANNEX 2
CERTIFICACIÓ REGISTRAL

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: F30NF79U8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:228530

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130417988
Huella: e33f131d-6fcc1e0d-7acec089-1604dc51-60585199-ce64edd7-2db77ada-94c233c4

Fecha de Despacho: 12/07/2022 11:23:56

CRU: 08093000433307 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU Nº: 1290

Tomo: 3169 Libro: 289 Folio: 98 Inscripción: 11

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

REFERENCIA CATASTRAL: 3726111DF4932N0001XJ

URBANA: CASA compuesta de bajos y un alto, con su patio, vulgo o salida en la parte de Norte, y una porción de terreno al frente de la misma, sita en El Masnou, en el Pasaje San Jaime, número dos, estando separada la casa del patio por dicho Pasaje; de superficie ciento cicuenta y seis metros veinte decímetros cuadrados, de los que el patio ocupa según reciente medición noventa y seis metros cuadrados, siendo el resto casa; LINDANTE: por la izquierda, Este, con el Torrente d l'Ase; por delante Sur, con dicho pasaje, hoy Miquel Cot; por la derecha, Oeste, con sucesores de Don José Isern; por la espalda, Norte, con Rosa Maristany, hoy calle Maestros Villá, estando la casa separada del patio por el Pasaje San Jaime.

RESUMEN DE TITULARES

DURAN COT, EULALIA

100,000000%(TOTALIDAD) en usufructo por título de prelegado.

Formalizado en documento de fecha 20/03/15, autorizado en Barcelona, por DON Ildefonso Sánchez Prat, nº de protocolo 587. según la inscripción 11ª de fecha 19/05/2015 .

DURAN COT, EULALIA

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

Formalizado en documento de fecha 20/03/15, autorizado en Barcelona, por DON Ildefonso Sánchez Prat, nº de protocolo 587. según la inscripción 11ª de fecha 19/05/2015 .

DURAN COT, JORDI

50,000000%(1/2) en nuda propiedad en régimen de separación de bienes por título de herencia.

Formalizado en documento de fecha 20/03/15, autorizado en Barcelona, por DON Ildefonso Sánchez Prat, nº de protocolo 587. según la inscripción 11ª de fecha 19/05/2015 .

RESUMEN DE CARGAS

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130417988
Huella: e33f131d-6fcc1e0d-7acec089-1604dc51-60585199-ce64edd7-2db77ada-94c233c4

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: 09/12/1993

Se halla afecta a la renuncia al mayor valor de la finca por las obras de rehabilitación objeto de la licencia de obras de fecha 8 de noviembre de 2001, para el caso de que se procede a la expropiación de la finca.

Anotación letra 10m, del tomo 3.169, libro 289, folio 98 con fecha 30/10/2003 .

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: 19/05/2015 caducidad: 19/05/2020

Tomo: 3.169 Libro: 289 Folio: 98 Al Margen de Insc/Anot: 11

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 1.227,71 euros.

Carga inscrita con fecha: 19/05/2015 caducidad: 19/05/2020

Tomo: 3.169 Libro: 289 Folio: 98 Al Margen de Insc/Anot: 11

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia 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:

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130417988
Huella: e33f131d-6fcc1e0d-7acec089-1604dc51-60585199-ce64edd7-2db77ada-94c233c4

-•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: 12/07/2022 11:23:56

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 (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130417988
Huella: e33f131d-6fcc1e0d-7acec089-1604dc51-60585199-ce64edd7-2db77ada-94c233c4

- 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130417988
Huella: e33f131d-6fcc1e0d-7acec089-1604dc51-60585199-ce64edd7-2db77ada-94c233c4

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: F30NF80F1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:228531

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130418011
Huella: 5883b21b-31bcd646-1ca2d7ee-3e56a5f0-9a6e7546-72bdc000-6f4e7b02-b3144721

Fecha de Despacho: 12/07/2022 11:24:43

CRU: 08093000522650 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU Nº: 539

Tomo: 3858 Libro: 423 Folio: 177 Inscripción: 12

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

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

PORCION DE TERRENO cercado de paredes y una pequeña porción de terreno sin cercar unido al anterior por la parte Norte, hoy todo cercado, de extensión superficial según reciente medición ciento cuarenta y ocho metros cuadrados, iguales a tres mil novecientos diecisiete palmos veintiseis décimos de palmo cuadrados. Se halla situada en Masnou, en calle San Felipe, en el punto denominado Torrente de Asse, es yerma.Linda: Oriente, con Torrente de Asse; por Mediodía, con herederos de Tomas Maristany, hoy calle San Felipe, por Poniente, con Lorenzo Castany, hoy Eulalia Casteller y por Norte con fincas de Josefa Roses, Eulalia Carceller y viuda Marfa.

RESUMEN DE TITULARES

ADEVIPE, S.A.

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

Formalizado en documento de fecha 16/01/86, autorizado DON Antonio López-Cerón y Cerón, nº de protocolo 94. según la inscripción 12ª de fecha 06/09/2011 .

RESUMEN DE CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130418011
Huella: 5883b21b-31bcd646-1ca2d7ee-3e56a5f0-9a6e7546-72bdc000-6f4e7b02-b3144721

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: 12/07/2022 11:24:43

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 (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas 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).

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130418011
Huella: 5883b21b-31bcd646-1ca2d7ee-3e56a5f0-9a6e7546-72bdc000-6f4e7b02-b3144721

- 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212200130418011
Huella: 5883b21b-31bcd646-1ca2d7ee-3e56a5f0-9a6e7546-72bdc000-6f4e7b02-b3144721

ANNEX 3
MOSTRES DE MERCAT

Casa adossada a Califòrnia-Santa Madrona. Bonita casa adosada en masnou

Masnou (El) - Califòrnia-Santa Madrona

202m² - 4 habitacions - 5 banys - 2.946€/m²

Casa adossada al centre de Masnou. A la planta baixa hi trobem el rebedor, cuina office totalment equipada, un bany de cortesia i un gran saló menjador que ens

.000 €

ha baixat 25.000 €

Casa a Ocata. Casa de pueblo semi-reformada con la mejor relación

anys - 2.517€/m²

ncantadora casa de pueblo en pleno centro de El Masnou, en

En 2ª lín...

€

ha baixa 15.10 €

Casa a Ocata. Espectacular casa de pueblo adaptada y muy comoda, en el masnou

Masnou (El) - Ocata

170m² - 4 habitacions - 1 bany - 2.824€/m²

Casa de poble a Ocata, a pocs minuts de la platja i de l'estació de tren. És una propietat molt còmoda, adaptada per a gent gran o amb dificultats de mobilitat, tot en una mateixa

Casa Carrer pau casals. Casa con encanto en el centro

449.000 €

ha baixat 11.000 €

Masnou (El) - Centre

126m² - 3 habitacions - 2 banys - 3.563€/m²

Casa de pueblo con encanto, a 3 vientos, totalmente reformada y en el centro de la población. Es lo que tiene esta ca...

FINQUES SOL

Casa adossada a Centre. Chalet adosado en el masnou

580.000 €

Masnou (El) - Centre

190m² - 4 habitacions - 3 banys - 3.053€/m²

Preciosa casa adosada con piscina situada en El Masnou cerca de todos los servicios y comercios. Se distribuye en tres p...

ENGEL&VÖLKERS

Casa adossada Carrer gaudí. A dos pasos de la playa

450.000 €

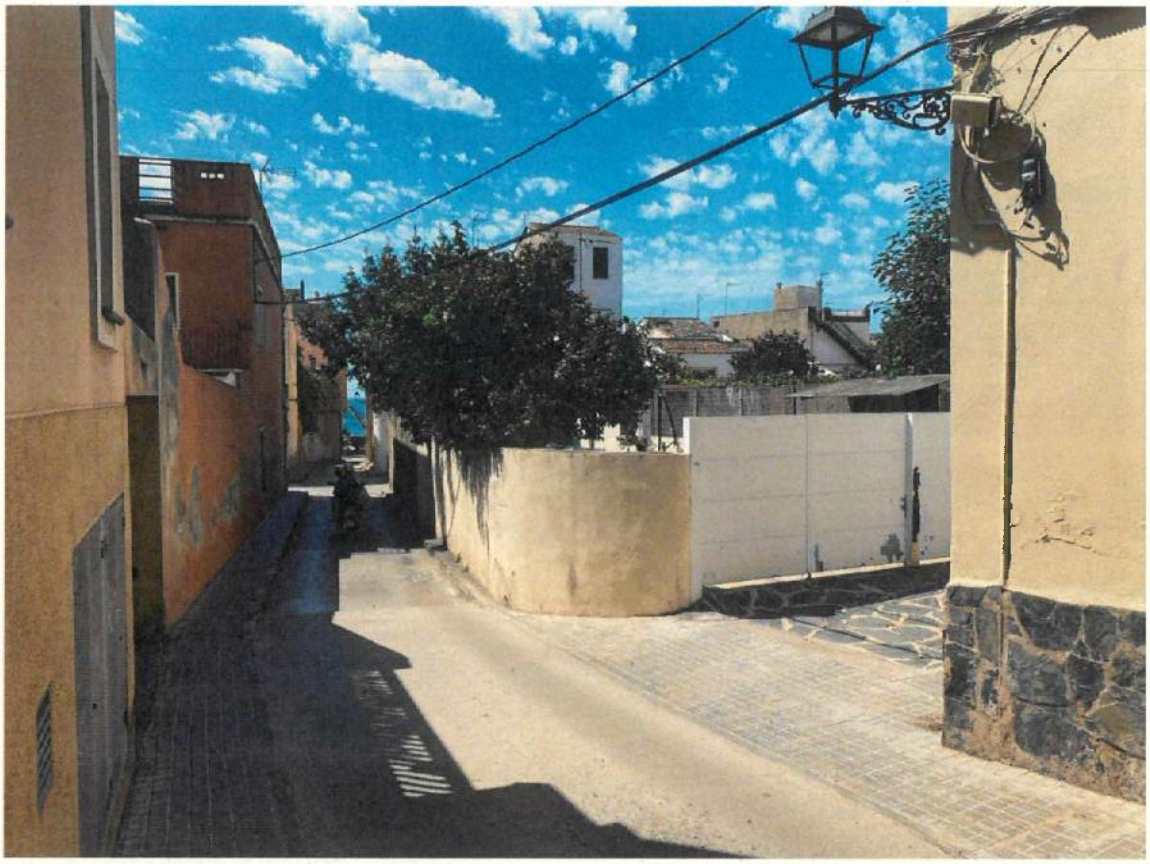
Masnou (El) - Centre

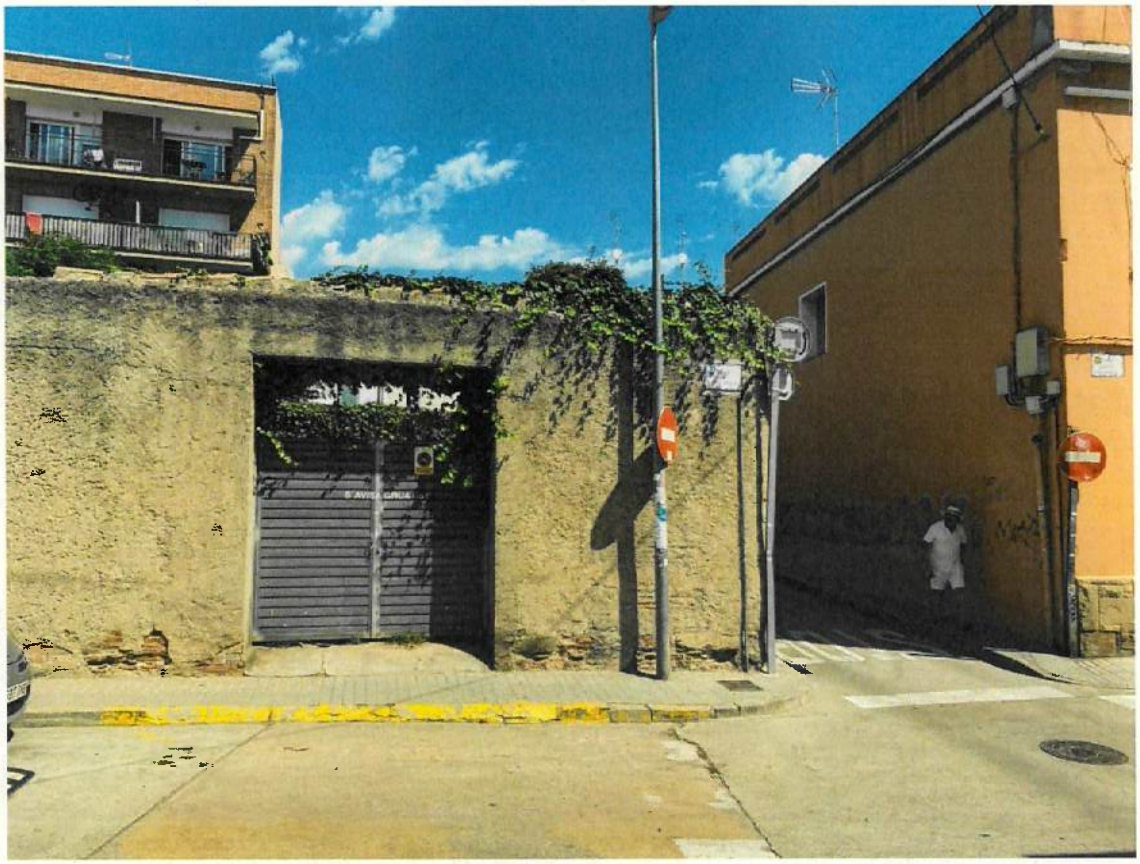
160m² - 3 habitacions - 2 banys - 2.813€/m²

Bonita casa de pueblo en venta, ubicada en el casco antiguo de El Masnou, muy bien comunicada con todos los servicios es...

BESTMARESME

ANNEX 4
REPORTATGE FOTOGRÀFIC

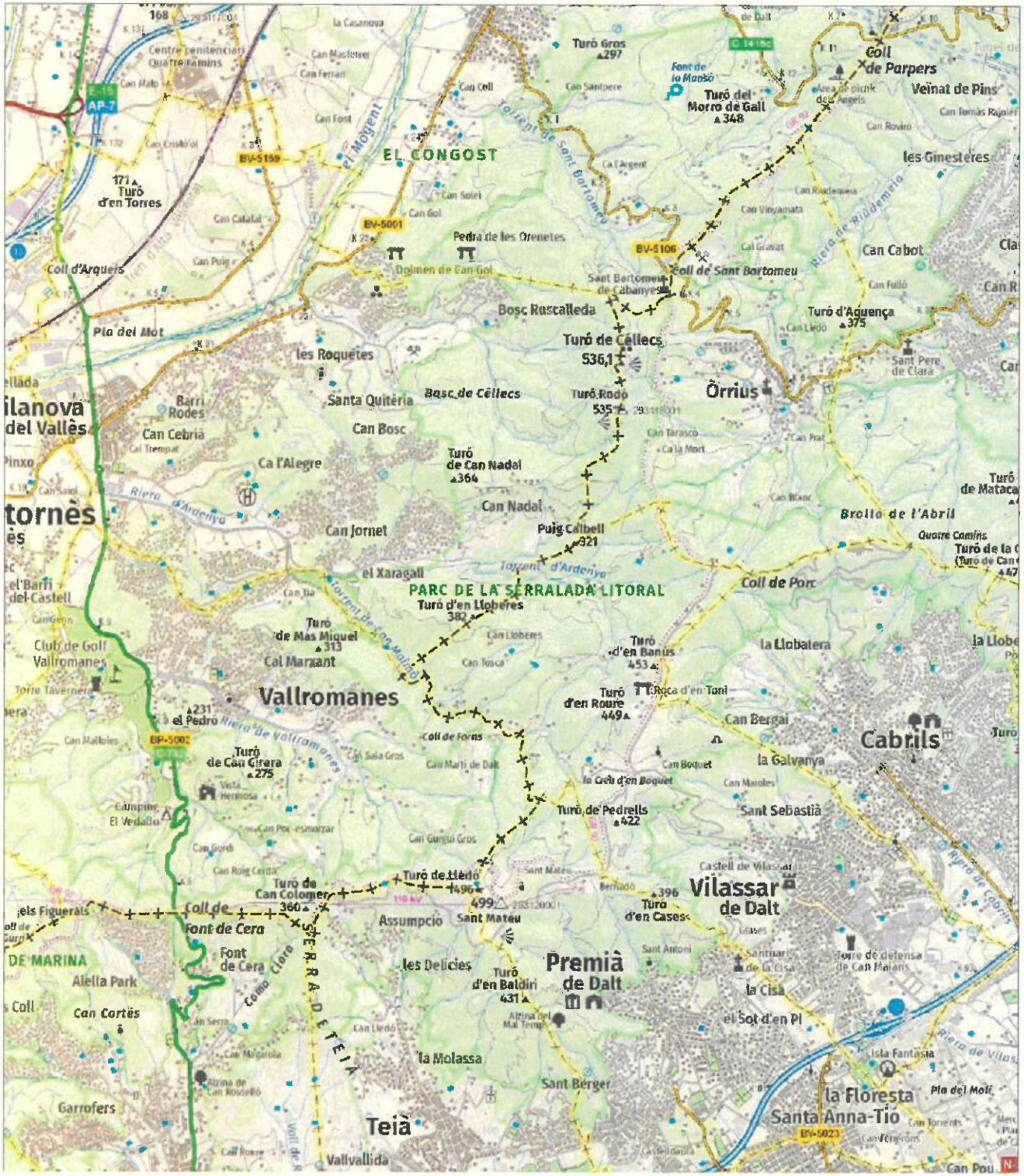


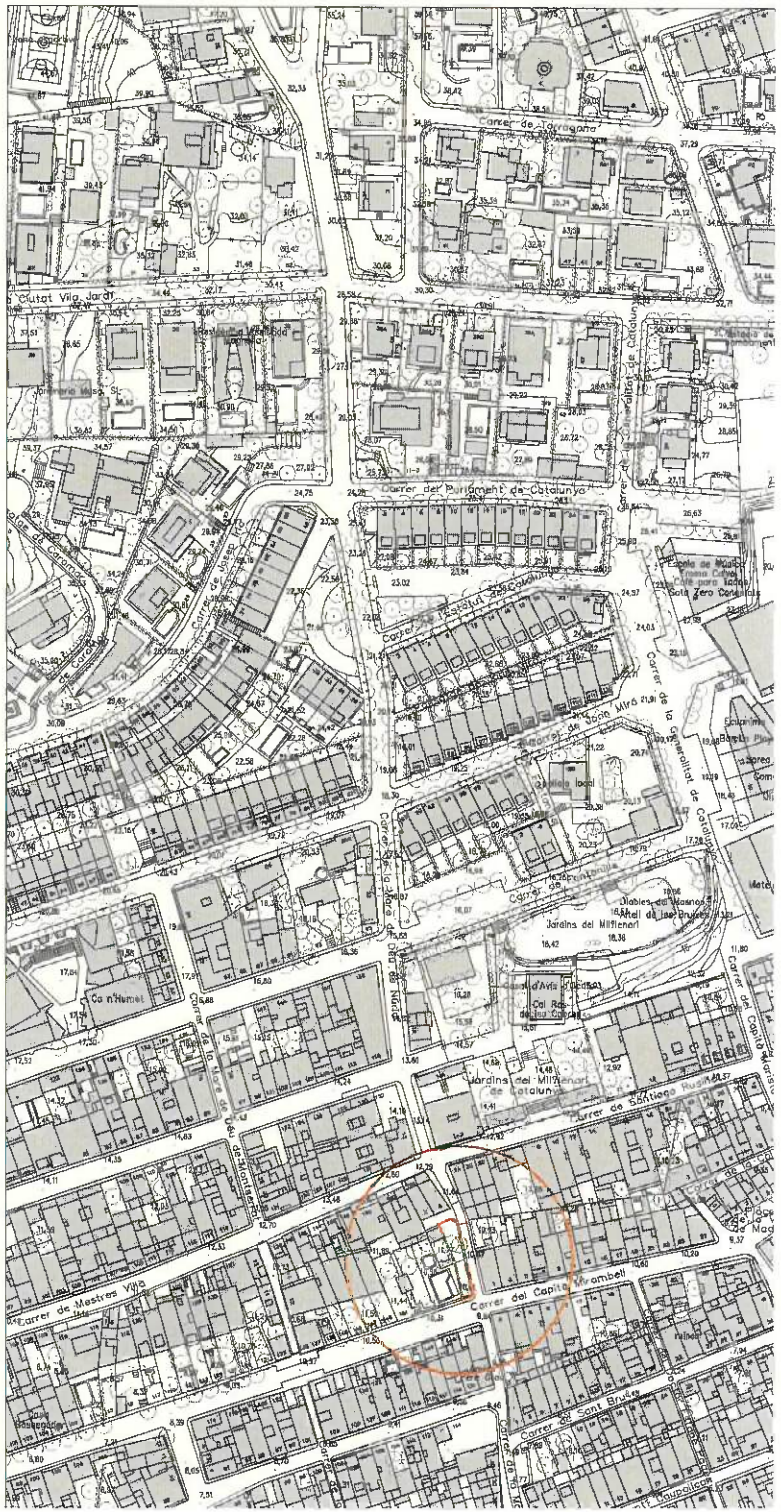


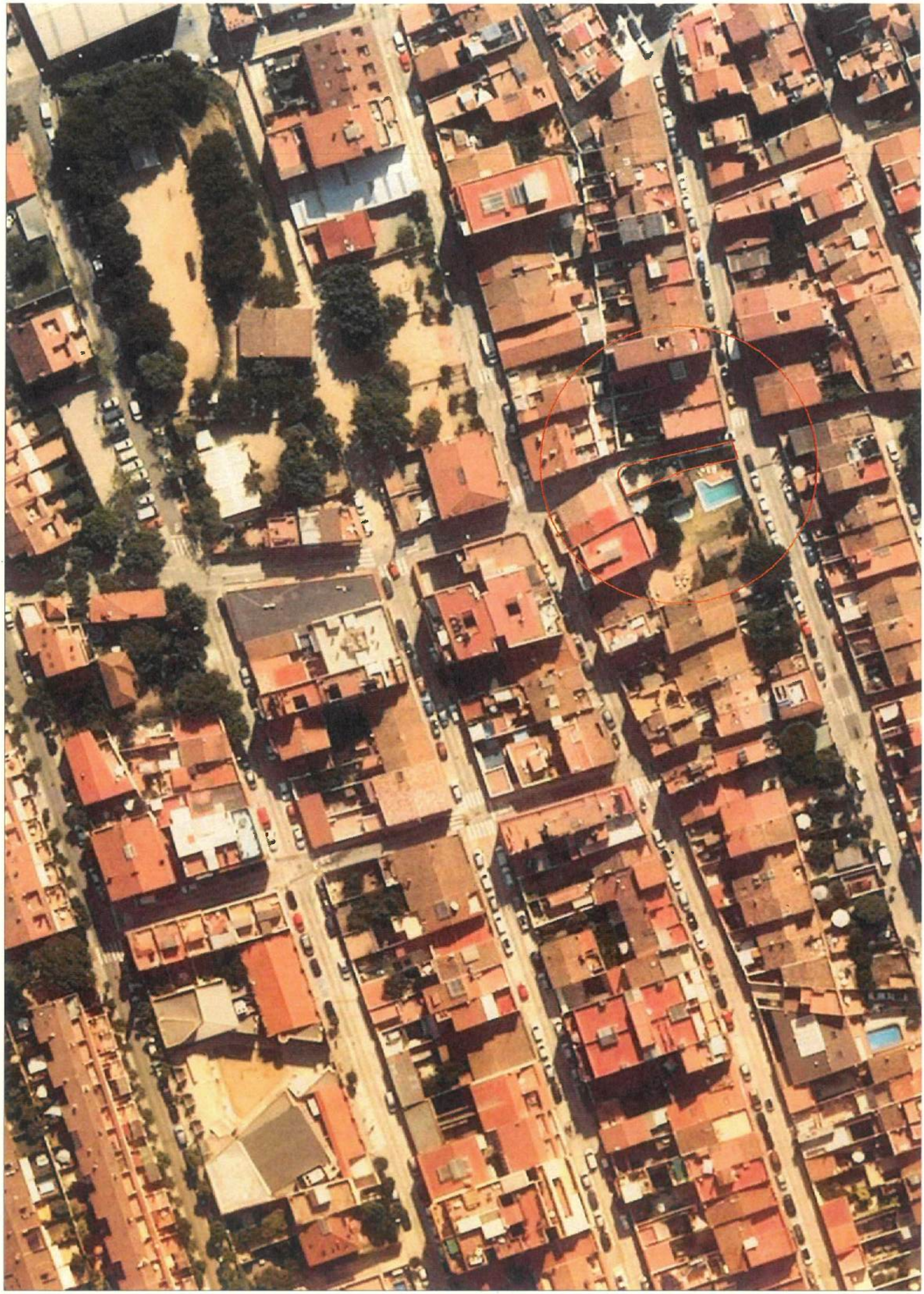
DOCUMENT NÚM. 2
PLÀNOLS

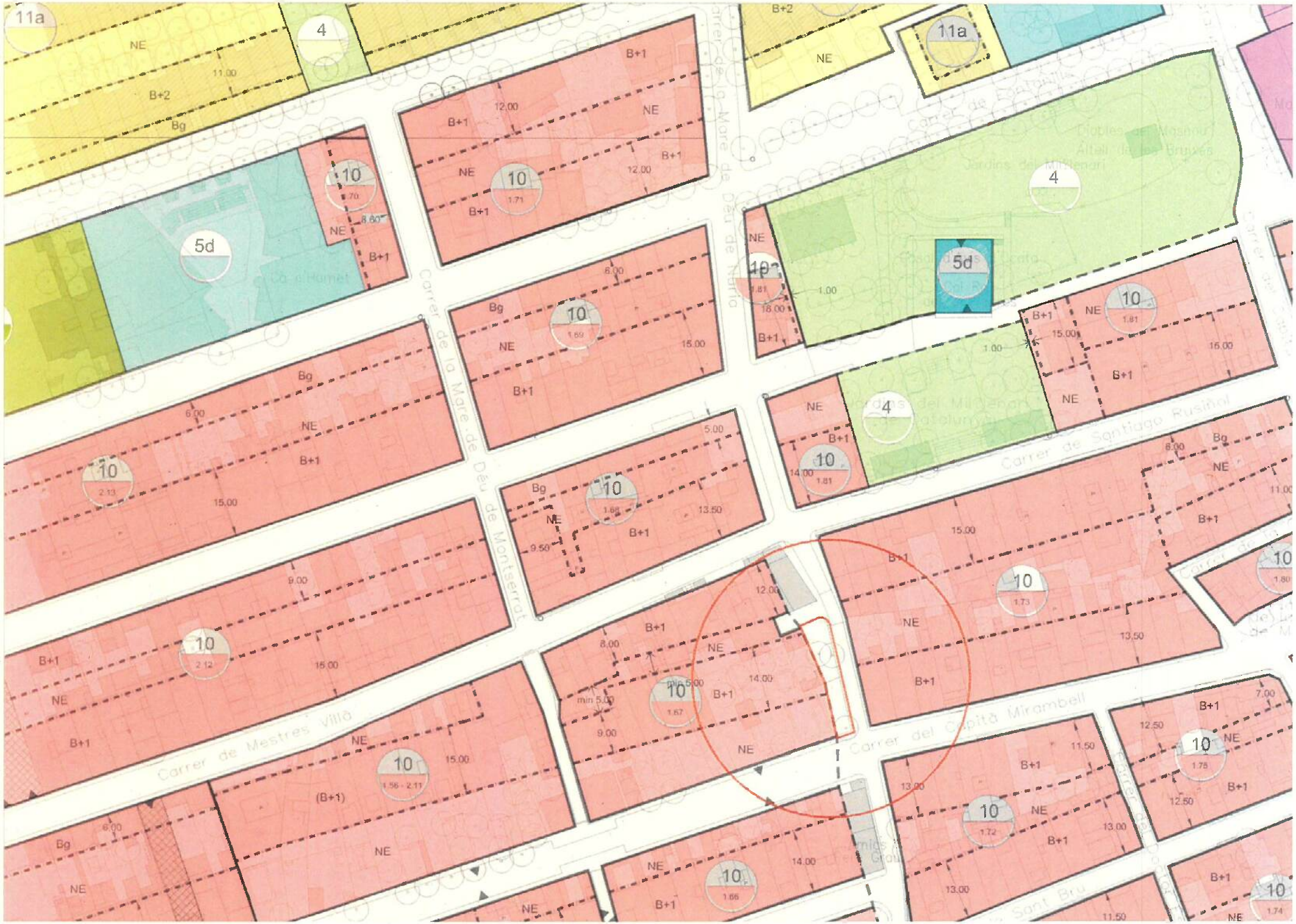
DOCUMENT NÚM. 2: PLÀNOLS

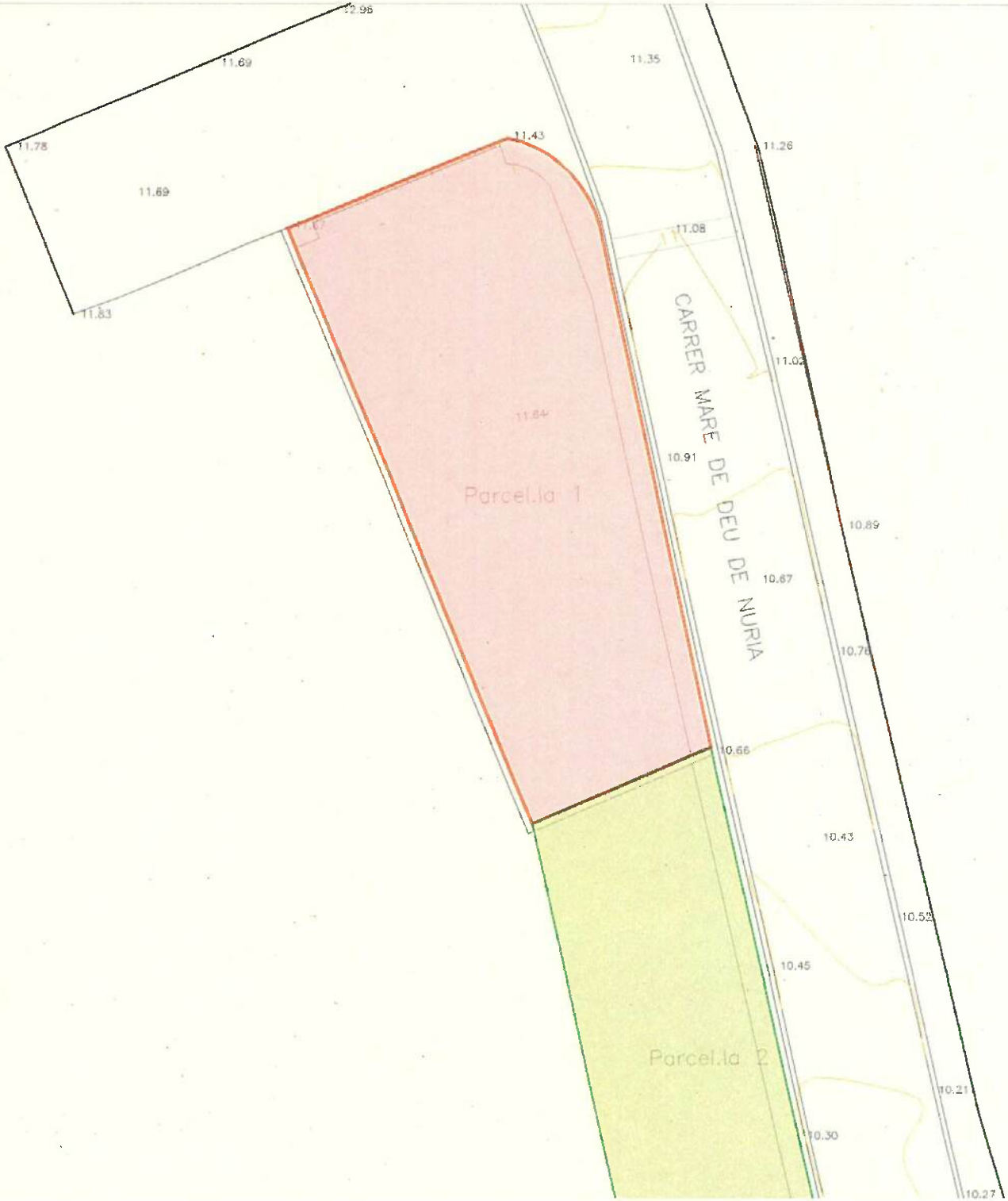
1 El marc territorial. Situació i emplaçament ..... E: 1/50.000 i 1/2.500
2 L'àmbit sobre l'ortofotomapa ..... E: 1/1.000
3 L'àmbit en el PGOU del Masnou ..... E: 1/1.000
4 Àmbits d'expropiació ..... E: 1/125
5 Georeferències ..... E: 1/125

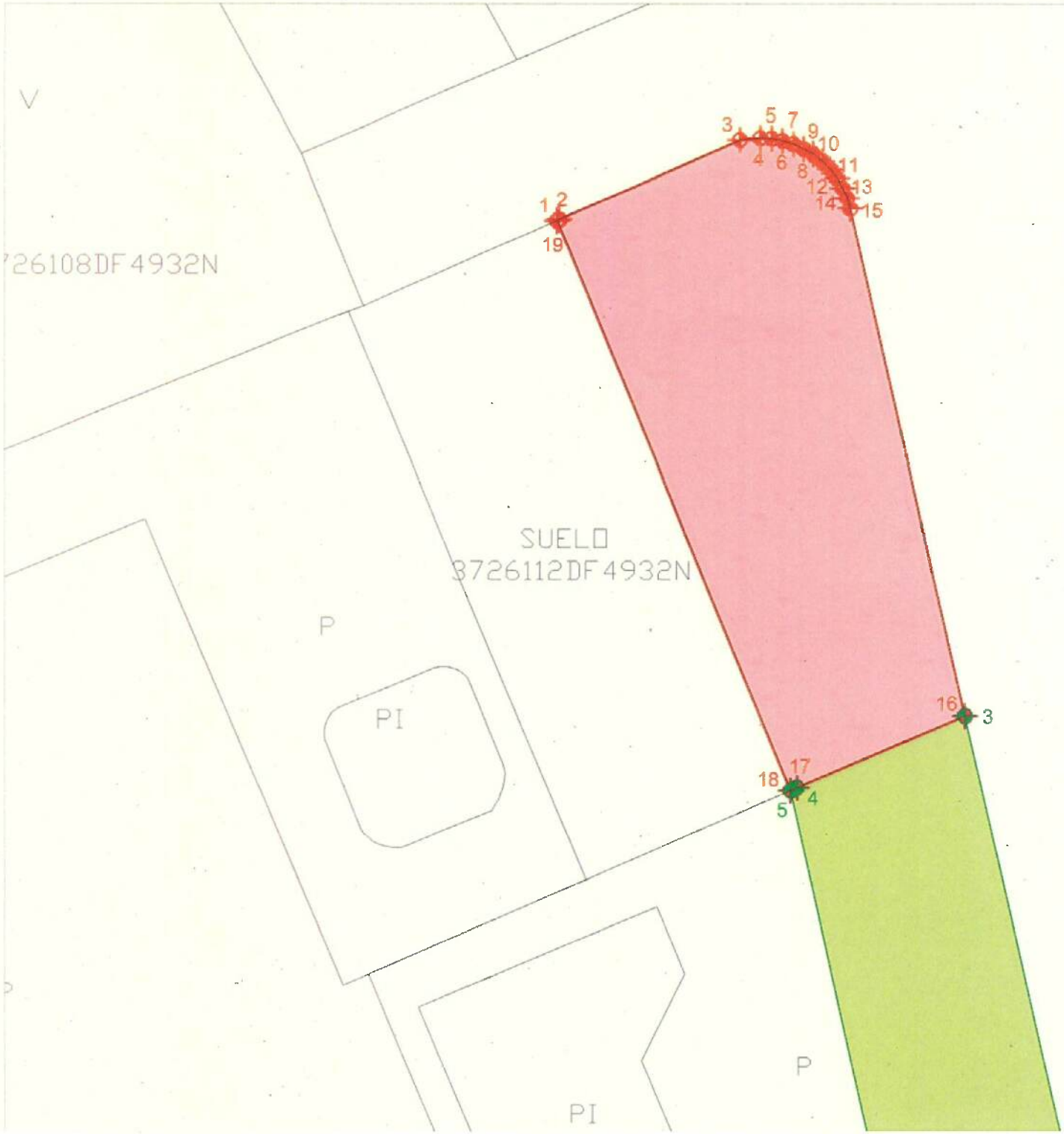



Carrer de Tarragona
Ciutat Vila Jardí
Carrer del Parlament de Catalunya
Carrer de la Generalitat de Catalunya
Carrer de Sant Miró
Carrer de Sant Bruno
Carrer del Capità Arambell
Carrer de Mestres Vila
Carrer de Sant Jaume
Jardins del Milfenar
Jardins del Milfenar de Catalunya
Carrer de Sant Ramon
Carrer de Sant Antoni Maria Claret
Carrer de Sant Ignasi de Loyola
Carrer de Sant Ignasi de Loyola
Carrer de Sant Ignasi de Loyola




11a
4
5d
10
NE
B+1
B+2
Bg
Carrer de la Mare de Déu de Montserrat
Carrer de Mestres Villà
Carrer del Capità Mirambell
Carrer de Santiago Rusiñol


12.98
11.69
11.78
11.69
11.83
11.43
11.35
11.26
11.08
11.02
11.84
10.91
Parcel.la 1
CARRER MARE DE DEU DE NURIA
10.89
10.67
10.76
10.66
10.43
10.52
10.45
Parcel.la 2
10.21
10.30
10.27



COORDI

PUNT	
1	x
2	x
3	x
4	x
5	x
6	x
7	x
8	x
9	x
10	x
11	x
12	x
13	x
14	x
15	x
16	x
17	x
18	x
19	x

COORDI

PUNT	
1	x
2	x
3	x
4	x
5	x
6	x