

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚM. 2 PAU-2 CARRETERA D'HOSPITALET

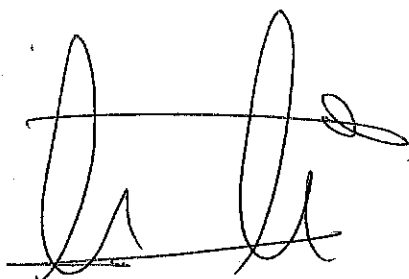
**AL TERME MUNICIPAL DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
(BARCELONA)**

GRAM
ARQUITECTURA
I URBANISME

ESPLUGUES DE LLOBREGAT

NOVEMBRE 2018

Firmado por
NOMBRE
RODRIGUEZ
VILES
MARGARITA
NIF 46741761B
el día

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Margarita Rodriguez Viles', written over a horizontal line.

FDO. EVA PINO AYALA
52629104K

I. MEMÒRIA

I.0. Antecedents

I.1. Memòria Descriptiva

- I.1.1. Identificació i agents del projecte.
- I.1.2. Relació de documents complementaris i altres tècnics.
- I.1.3. Objecte del projecte
- I.1.4. Antecedents de planejament
- I.1.5. Antecedents de gestió.
- I.1.6. Identificació de la unitat reparcel·lable
- I.1.7. Normativa aplicable
- I.1.8. Relació d'interessats a l'expedient
- I.1.9. Finques aportades
- I.1.10. Projecte d'urbanització
- I.1.11. Dades de superfície i sostre de l'ordenació
- I.1.12. Sòl de domini públic de cessió gratuïta
- I.1.13. Característiques de l'ordenació i tipologies dels nous usos
- I.1.14. Indemnitzacions per les edificacions existents incompatibles
- I.1.15. Indemnització per l'extinció de drets personals i trasllat o nova instal·lació
- I.1.16. Enderrocs
- I.1.17. Despeses de projectes, gestió i imprevistos
- I.1.18. Criteris aplicats per la valoració de les finques aportades, distribució de beneficis i càrregues i adjudicació de finques resultants
- I.1.19. Finques resultants
- I.1.20. Justificació del compte de liquidació
- I.1.21. Criteris de valoració
- I.1.22. Càlcul del valor del sòl urbanitzat pel mètode residual estàtic

I.2. Compte de liquidació provisional

II. PLÀNOLS

II.1. Llistat de plànols

II.2. Plànols

III. ANNEXES

III.1. Planejament vigent: Modificació PGM a la Ctra. De L'Hospitalet (2012)

III.2. Fitxes cadastrals

III.3. Valoració de les edificacions incompatibles

III.4. Recull de testimonis de venda per la valoració de l'ús hotel·ler

III.5. Justificació superfícies reals finques aportades núm. 17 i 18 (F.R. 1.162 i F.R. 5.596)

III.6. Pressupost/amidaments Projecte d'Urbanització

III.7. Pressupost enderrocs

III.8. Contracte Transcornellà (activitat)

III.9. Canvi de nom carrer Can Rosés

III.10. Publicació BOE número 108



I. Memòria

- I.0 Antecedents
- I.1 Memòria descriptiva
- I.2 Compte de liquidació provisional

I.0. ANTECEDENTS

I.0.1. PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA

El planejament que s'executa mitjançant aquest Projecte de Reparcel·lació és la Modificació Puntual de Pla General Metropolità a la Carretera de l'Hospitalet, aprovat definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona en data 13 de febrer de 2012 (DOGC 6.082 de 7 de març de 2012).

El Polígon d'Actuació Urbanística Núm. 2 PAU-2 Carretera d'Hospitalet que és objecte de la reparcel·lació limita, al nord amb el carrer Can Rosés (abans Carrer de Víctor Pradera), a l'est amb la rotonda d'encreuament amb la Carretera d'Hospitalet, al sud amb aquesta mateixa via i a l'oest amb una agrupació de naus existents consolidades.

I.0.2. OBJECTE I INICIATIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

1. Segons s'estableix en l'article 124 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, la reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. En data 11 de juny de 2014 els propietaris que representen més del 25% de la superfície del sector, van constituir-se com a Junta de Compensació Provisional davant del Notari de Barcelona en Enrique Peña Félix amb nº de protocol 3278, la qual va aprovar la Junta de Govern de l'Ajuntament de Cornellà en sessió 24 d'octubre de 2.014, i es va inscriure en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores el 9 de desembre de 2.014.

3. En data 18 de maig de 2.017, l'assemblea general de la Junta de Compensació provisional acorda constituir-se com a Junta de Compensació definitiva i aprovar els Estatuts i Bases de la mateixa, d'acord a l'establert a l'article 7 de la Junta de Compensació provisional constituïda. Els seus Estatuts i Bases d'Actuació foren aprovats inicialment el 13 de juliol de 2017 i definitivament per la Junta de Govern de l'Ajuntament de Cornellà el 10 de novembre de 2017.

4. En data 11 de juny de 2108, la Junta de Compensació definitiva es va constituir davant del Notari de Barcelona En Miguel Angel Campos Guerri amb nº de protocol 1532 per part dels propietaris que representen més del 89 % del sector.

5. El present projecte de reparcel·lació s'ha redactat per iniciativa de la Junta de Compensació del PAU2-Ctra.de l'Hospitalet el qual, l'Assemblea General de la Junta l'ha assumit com a propi i en data 27 de juliol de 2018, ha acordat aprovar-lo i trametre'l a l'Ajuntament per a la seva aprovació administrativa.

I.1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

I.1.1. Identificació i agents del projecte.

Projecte

Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-2 Carretera de l'Hospitalet de Cornellà de Llobregat

Intervenció: Redacció del projecte de reparcel·lació
Àmbit d'actuació: L'àmbit d'actuació, de 6.991,83 m² de superfície, llinda, al nord amb el Carrer Can Rosés (antic Carrer de Víctor Pradera), a l'est amb la rotonda d'encreuament amb la Carretera d'Hospitalet, al sud amb aquesta mateixa via i a l'oest amb una agrupació de naus existents consolidades

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ (PAU-2) DE LA CARRETERA DE L'HOSPITALET

CIF: V-66363573
Adreça: C/ Dr. Agustí Suñer 9, àtic 1^a
08034 Barcelona
Barcelona

Representant: Eva María Pino Ayala
DNI: 52629101-K
Telèfon: 93 377 24 88

Tècnics redactors del projecte

GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.

Arquitecte: Guillermo Muñoz Barduzal
Nº Col·legiat: 37.266/8
Adreça: C/Josep Argemí 13-21, pl2 nº 12.08950 Esplugues de Llobregat.
Telèfon: 93.473.66.63

BUFETE MARESCA, S.L.P.

Advocada: Margarida Rodríguez Viles
Nº Col·legiada: 24.948
Adreça: C/ Doctor August Pi Sunyer, 9 Àt. (Barcelona).
Telèfon: 93.217.69.44

I.1.2. Relació de documents complementaris i altres tècnics.

Estudi topogràfic:	“Aixecament topogràfic per definir l'estat actual de l'àmbit d'actuació PAU-2 Carretera de l'Hospitalet”. Gabinet Geoconsulting Roig Caceres SL en data 15 de març de 2016 Xavier Villareal Fernández nº col·legiat 3843
Document de planejament:	“Modificació Puntual de PGM a la Carretera de l'Hospitalet”. Aprovació definitiva: 13-02-2.012. Redactat per: EMDUCSA R.A. Casademont i Altimira
Informe de valoració de construccions:	“Informe de valoració de construccions existents incompatibles amb el planejament incloses en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PAU-2 Carretera de l'Hospitalet, al terme municipal de Cornellà de Llobregat”. Data: Juliol 2017 GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.
Documents de registre:	“Certificació de domini i càrregues de les finques aportades a l'àmbit ”. Redactat per: Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat

Barcelona, Novembre de 2018

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL
POLIGON D'ACTUACIÓ PAU-2
CTRA. DE L'HOSPITALET
CIF: V-66363573

Representant:

Eva María Pino Ayala
DNI: 52629101-K

REDACTORS:

GRAM Arquitectura i Urbanisme SLP
CIF: B-64637358

Guillermo Muñoz Barduzal
Nº Col: 37.266/8

BUFETE MARESCA, S.L.P.

CIF: B-65927097

Margarida Rodríguez i Viles

Nº Col: 24.948

I.1.3. Objecte del projecte

El present Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació PAU-2 Carretera de l'Hospitalet té per objecte garantir la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris de las finques aportades al procés d'equidistribució, així com garantir la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat dels terrenys destinats a vials i zones verdes.

L'àmbit del Projecte de Reparcel·lació present es correspon amb el Polígon d'Actuació Urbanística nº 2 de la Modificació Puntual del PGM a Cornellà de Llobregat. Es tracta d'un polígon format per diverses finques situades a l'entorn de l'encreuament entre la carretera de l'Hospitalet i el Carrer Can Rosés (abans Carrer Víctor Pradera).

És un teixit obsolet que incorpora un conjunt d'edificacions molt degradades, destinades a tallers i magatzems i on es situen també alguns habitatges. La superfície total del polígon segons recent amidament es correspon a 6.991,83 m² dels quals 5.169,16m² són a considerar com a superfície reparcel·lable a efectes de la distribució de l'aprofitament urbanístic.

La diferència de superfície de 1.822,67m² citada, correspon a la porció de vialitat del Carrer Can Rosés (abans Carrer Víctor Pradera), que l'Ajuntament certifica de propietat municipal a títol de prescripció adquisitiva, segons consta al Certificat de Secretaria de data 16 de novembre de 2015. En conseqüència, aquests béns de domini públic, obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular.

L'estat actual de l'àmbit resulta del planejament anterior, on s'establia una única zona d'ús industrial però admetent transitòriament una subzona d'ús residencial existent. Els habitatges es situen entorn al Carrer Can Rosés i a la Carretera de l'Hospitalet a les proximitats a l'Avinguda de la Fama, localitzant-se petites indústries i magatzems, alliberant la resta de sòl d'edificacions.

La realitat física a data del present projecte es constata per mitjà d'aixecament topogràfic realitzat pel tècnic Xavier Villarreal Fernández del Gabinet Geoconsulting Roig Caceres SL en data 15 de març de 2016, documentació visada pel Col·legi professional d'Enginyeria Geomàtica i Topografia i que es descriu segons l'estudi realitat, majoritàriament, d'ús residencial i, singularment, de magatzems i petita indústria.

Les finques incloses al polígon que es reparcel·la són totes de titularitat privada, amb excepció de la porció de vialitat del carrer Can Rosés (abans Carrer Víctor Pradera), de domini públic, adquirida per prescripció continuada i pendent d'inscripció registral segons el certificat abans esmentat.

Les finques afectades es troben enumerades a la relació de finques i propietaris que es conté en el present projecte.

RESUM DE SUPERFÍCIES	m²	%
Sòl públic	1.822,67	26%
Sòl privat	5.169,16	74%
Total	6.991,83	100%

I.1.4. Antecedents de planejament

El present projecte de reparcel·lació es tramita en desenvolupament de les determinacions de la Modificació Puntual de PGM a la Carretera de l'Hospitalet, aprovada definitivament en data 13 de febrer de 2012.

I.1.5. Antecedents de gestió.

I.1.5.1. Junta de compensació.

En data 11 de juny de 2014, els propietaris de més del 25% del sector, van constituir davant del Notari de Barcelona Enrique Peña amb nº de protocol 3278, la Junta de Compensació Provisional del PAU-2 a la Carretera de de l'Hospitalet.

En data 10 de novembre de 2017, l'Ajuntament de Cornellà va aprovar definitivament els Estatuts i Bases de la nova Junta de Compensació definitiva, la qual es va constituir en data 15 de maig de 2018, davant del Notari de Barcelona Miguel Angel Campo Güerri amb el nº de protocol 1532 pels propietaris del sector que representen més del 89% de la superfície del sector.

Com a tal Junta de Compensació s'ha encarregat l'elaboració del present Projecte de Reparcel·lació per a la seva aprovació per part de l'Ajuntament.

I.1.6. Identificació de la unitat reparcel·lable

El projecte de Reparcel·lació del Polígon d'actuació PAU-2 Ctra. De L'Hospitalet, es desenvolupa en un únic polígon d'una superfície de 6.991,83 m² segons aixecament topogràfic, (6.380 m² segons el previst al Planejament) en el règim urbanístic de sòl urbà no consolidat, d'acord amb la definició de l'article 31 del TRLUC tal i com està definit en el règim de sòl vigent del municipi de Cornellà de Llobregat.

Per a definir detalladament l'estat actual d'aquest polígon, s'ha emprat de base l'aixecament topogràfic d'aquest polígon realitzat per l'empresa Gabinet Geoconsulting Roig Caceres SL. A partir d'aquest, s'han adequat les superfícies de les zones i sistemes definides en la Modificació Puntual de PGM a la Carretera de l'Hospitalet aprovada definitivament en la sessió del 13 de febrer de 2.012, a la realitat topogràfica.

La unitat reparcel·lable es defineix per les següents finques resultants d'aprofitament privat i de domini públic segons el planejament vigent:

NÚM. PARC.	CLAU	SUP SÒL (m ²)
	SISTEMES (TOTAL)	3.892,90
V1	5 Sistema viari	1.965,72
V2	5b viari de servei	280,00
E1	6b espais lliures	1.647,18
	ZONES (TOTAL)	2.487,54
R1	18T/H1 Ordenació volumètrica ús terciari/hoteler	933,18
R2	18T/H2 Ordenació volumètrica ús terciari/hoteler	1.554,36
	TOTAL PAU2	6.380,44

I.1.7. Normativa aplicable

El present Projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb el planejament i la normativa urbanística vigent. Li és d'aplicació el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUCA), el qual refon el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la LLEI 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. També és d'aplicació el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUCA);

Pel que fa als criteris de valoració del sòl i dels drets i elements incompatibles amb l'ordenació urbanística que s'executa, el Projecte aplica les normes establertes al Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Finalment, en tant que instrument urbanístic objecte d'inscripció al Registre de la Propietat se li apliquen les normes previstes al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementaries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecaria sobre la Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística (RD 1093/1997).

I.1.8. Relació d'interessats a l'expedient

De conformitat amb l'establert a l'article 129 TRLUCA, la comunitat de reparcel·lació la integren totes les persones propietàries de finques compreses en el polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació (PAU-2 Carretera de l'Hospitalet).

Ara bé, i també de conformitat amb l'esmentat article, a més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació, els titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

Els béns i drets afectats per l'execució del planejament d'aquest Polígon, es poden trobar inclosos en algun dels següents grups:

- I.1.8.1. Edificis i altres elements incompatibles amb el planejament.
- I.1.8.2. Drets reals.
- I.1.8.3. Càrregues incompatibles.
- I.1.8.4. Drets d'arrendament i ocupació.
- I.1.8.5. Trasllat i nova instal·lació d'activitats afectades.

Així mateix, l'article 145 del RLUCA, en relació al contingut del projecte de reparcel·lació, estableix que aquest ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

En aquest sentit, l'article 132.1 del RLUCA estableix que les persones propietàries i titulars de drets sobre les finques objecte de reparcel·lació estan obligades a exhibir els títols que posseeixin i declarar les situacions de fet i jurídiques que coneguin i afectin les seves finques.

Per tant, vista la normativa d'aplicació, s'han considerat com a interessats:

- a) Els propietaris de finques incloses a la unitat reparcel·lable, d'acord amb les previsions contingudes als articles 129.1 TRLUCA.
- b) Els titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també els titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició – article 129.2 TRLUCA i 145 RLUCA.

La titularitat del dret de propietat s'ha determinat per aplicació dels criteris establerts a l'article 3 de la Llei d'Expropiació Forçosa. En el mateix, s'estableix que, llevat prova en contra, es considerarà titular a qui, amb aquest caràcter, consti als registres públics que produeixin presumpcions de titularitat, només destructible judicialment. En el seu

defecte, a qui aparegui amb tal caràcter en registres fiscals o qui ho sigui públicament i, notòria. Aquest projecte, en el quadre corresponent d'aquesta Memòria, relaciona els interessats en el projecte per algun dels motius exposats.

I.1.8.1. Edificis i altres elements incompatibles amb el planejament

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1b TRLUCA, formen part de les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris de l'àmbit d'actuació:

Article 120 TRLUCA. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

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

(...)

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

(...)

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la parcel·lació en proporció al valor d'aquestes.

Les construccions que no es poden conservar per al desenvolupament del planejament esdevenen incompatibles amb el planejament que s'executa, tan per estar situades en terrenys de domini públic de cessió al municipi, com per no ajustar-se la seva volumetria i aprofitament al que s'especifica a la normativa.

Al present projecte, tots els elements i drets existents a l'àmbit d'actuació del Polígon són incompatibles amb el planejament i, com a tals, han de ser indemnitzats. En el present cas, les construccions han estat valorades d'acord amb els criteris establerts a l'article 35.3 del Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació Urbana.

Artículo 35 TRLSRU. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

(...)

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

El mètode de cost de reposició s'utilitza per a valorar construccions, edificacions i instal·lacions existents. Aquest mètode parteix de la idea de que un edifici perd part del seu valor degut al seu desgast, a la influència destructora dels anys, a l'exposició als elements exteriors (variables segons el tipus de construcció), a la classe de clima, etc.

És la denominada depreciació física. El deteriorament físic representa la degradació normal dels materials pel pas del temps, que resulta més accentuada en els edificis de construcció econòmica que en els de bona qualitat i en els edificis mal conservats que en els ben conservats.

En definitiva, el mètode del cost de reposició consisteix en determinar el valor de l'edifici en el moment de la valoració, restituint el seu estat físic a la data en que es va acabar l'obra i després es deprecia el valor obtingut segons el seu estat de conservació i antiguitat.

A tal efecte, l'article 18 del Reglament de la Llei de sòl, Decret 1492/2008, remet:

Artículo 18 RLS. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión

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

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

1. 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 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

2. 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.

L'article 18.2 del Reglament admet que la reposició es faci amb similars característiques de materials actuals encara que no siguin els mateixos que a la realitat i utilitzant tecnologia actual. A més, el reglament admet el reemplaçament, com a sinònim de la reposició.

És discrecional en el procediment del mètode de cost de reposició la forma o criteri d'amidament de superfícies construïdes i la determinació del VR segons mòduls de revistes especialitzades.

La vida útil de l'immoble - temps en el que l'immoble pot ser utilitzat per a l'ús i la finalitat per la qual es va promoure -, s'estima en funció de les característiques de l'immoble amb el límit màxim que estableix l'Annex III del Reglament.

En detall, per a edificacions d'ús residencial, la vida útil màxima és de 100 anys; mentre que a edificis industrials i magatzems la vida útil màxima es de 35 anys, Transcorreguda la seva vida útil, discrecionalment també es pot determinar el valor residual de l'edifici, que no podrà ser superior al 10% del valor de reposició.

En quant als criteris de depreciació, s'aplica l'annex II, al qual intervé el concepte d'estat de conservació, a més del de la pròpia antiguitat.

Ateses les circumstàncies mobiliàries, l'estat de conservació de les edificacions es determina deficient, per precisar de reparacions de relativa importància, compromentent les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat, amb excepció de singulars finques en estat regular per presentar defectes permanents sense comprometre les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat.

(S'adjunta com a Annex III.3 el document de valoració de les edificacions incompatibles).

I.1.8.2. Drets reals

Els criteris de valoració emprats en el Projecte de Reparcel·lació, als efectes de determinar la indemnització per la seva extinció, s'han fixat segons les disposicions sobre expropiació, i subsidiàriament segons les normes de dret administratiu, civil o fiscal que resultin d'aplicació, tal i com s'estableix a l'article 35 del TRLSRU.

Per a la valoració dels drets reals, l'article 42 de la Llei d'Expropiació Forçosa, remet a les normes de valoració tributàries sobre drets reals. Actualment, a aquests conceptes els hi son d'aplicació els criteris valoratius utilitzats en la regulació de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

No es donen supòsits de finques gravades per hipoteques o préstecs hipotecaris, únicament en resta una ja cancel·lada administrativament i pendent de cancel·lació registral.

I.1.8.3. Càrregues incompatibles

Els criteris per a determinar la incompatibilitat de les càrregues registrals han estat els següents:

- a.- Quan no es possible aplicar el principi de subrogació real;
- b.- Quan els drets o càrregues inscrites no són compatibles amb el planejament;
- c.- Quan, d'existir certa compatibilitat amb les determinacions del planejament, els usos destinats o la pròpia configuració de les finques de resultat no faciliten l'execució o exercici d'aquests drets o càrregues.

En quant a les notes d'afecció fiscal, tot i que per la seva naturalesa no es poden considerar en sentit estricte com a càrrega registral, si no tant sols com a assentaments de publicitat, s'han traslladat les que es troben vigents i que tenen finca de correspondència.

I.1.8.4. Titulars de drets d'arrendament

Els titulars de drets d'arrendament vigents en el moment de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació tenen dret a la indemnització per la substitució de

l'arrendament, equivalent a la diferència de renda en més que hagin de pagar durant el temps de vigència que romangués del contracte que s'extingeix.

En algunes finques consta vigent contracte d'arrendament d'habitatge però que, o bé es troben en situació d'impagament i s'ha instat ja el seu desnonament davant dels Jutjats o bé tenen pactada una clàusula de resolució expressa pel cas que s'iniciï el present Projecte de Reparcel·lació. En el cas de l'única activitat existent (Transcornellà, SA) consta expressament en el seu contracte una clàusula de resolució en el moment d'iniciar-se les presents actuacions. (veure Annex III.8)

Per altra banda, s'informa que alguns habitatges consten llogats com a habitatge social de l'Ajuntament de Cornellà.

En el cas de que durant el període d'al·legacions s'informi de la constància fefaent de drets vigents d'arrendament, aquests s'extingiran, procedint a la indemnització corresponent.

I.1.8.5. Titulars de drets d'ocupació

En els edificis situats al Carrer de Can Rosés i Carretera de l'Hospitalet, hi ha ocupants a títol de precari. Davant de les dificultats per a identificar aquests ocupants precaristes, s'ha sol·licitat l'auxili de l'administració actuant a l'accés de les bases del padró en coneixement per aquest consistori.

No hi ha constància documentada més enllà del certificat d'empadronament, d'ocupants als habitatges existents dins l'àmbit, no obstant, i a l'espera de rebre al·legacions durant el termini d'exposició pública, es fa una previsió de 7 ocupants a indemnitzar.

I.1.8.6. Relació d'interessats a l'expedient

Després de reconèixer tots els tipus d'interessats en el present expedient extraïem que, en el present projecte de reparcel·lació, la relació d'interessats resta de la següent manera:

A.- Relació de propietaris

Núm. Adjudicatari	Propietari
1	Rosario Ayala Trujillo Jose Carlos Pino Ayala Eva Maria Pino Ayala Maria del Mar Pino Ayala
2	Edificio Alpes S.L.
3	Margarita Puigdemont Barcons
4	Octavi Esteve Volart Puigdemont
5	Compañía General de Meia,SA
6	M Pilar Riu Gilabert Josefina Riu Gilabert
7	Montserrat Solanes Aspeix Jose Solanes Aspeix
8	Manuel Morales Cuenca
9	Ajuntament de Cornellà de Llobregat

B.- Titulars de drets reals i càrregues sobre finques aportades

De conformitat amb allò que estableix l'article 145 del TRLUCA, es relacionen les persones interessades que no essent propietàries de les finques, son titulars d'algun dret real sobre les finques o d'algun altre dret. En concret consta una hipoteca que grava la finca registral 517 però que ha estat cancel·lada administrativament i en les finques registrals nº 1001,33.234,1002,158,1210,1758 i 1390 un dret de reversió constituït a favor de Francisco de Asis Vidal l'any 1833 dels bens donats a Bruno Vidal en cas de morir sense descendència que s'han de cancel·lar regsitralment per defunció tant de concedent com del concedit. Finalment, sobre la finca regisrtral 33234 consta una servitut de llums i vistes sobre el pati annex del pis baixos que iguament haurà de ser cancelada per desaparició de la finca regsitral.

També alguns dels habitatges com s'ha dit, estan ocupats. D'acord amb els articles 128 i 129 del RTRLUCA, en aquest apartat es relacionen tots aquells interessats que segons informació padronal de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat de 21 de març de 2018, consten empadronades al sector del PAU2 i que hauràn de ser notificades amb motiu de l'aprovació inicial del present projecte per tal que, en el seu cas acreditin documentalment ser residents legals en els habitatges afectats i se'ls reconegui el dret a real·lotjament:

N.		1
TITULAR/DOMICILI	BANCO ESPAÑOL DE CREDITO,SA	Crtra. Hospitalet 109-113/Can Rosés 124
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R 517 Propietat de Ayala Trujillo, Rosario; Pino Ayala, Jose Carlos; Pino Ayala, Eva Pino Ayala, Maria del Mar.	
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Hipoteca en garantia d'un préstec que respon d'un principal de 120.202,42 € de principal 25,242,51 € d'interessos ordinaris; 75.727,53 € d'interessos de demora, 30,050,61 € per costes i despeses; 12,020,24 € per despeses extrajudicials Es va constituir per un termini de 10 anys a comptar des del 4/8/1993 davant del Notari Antonio Rodal Rodriguez.	
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Cancel·lada administrativament. Pendent de cancel·lació registral.	
N		2
TITULAR/DOMICILI	D. Francisco de Asis Vidal	Crtra de l'Hospitalet 27D
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-158 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons R-1001	
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Dret de reversió dels bens donats a Bruno Vidal en cas de aquest morir sense descendència segons donació de 3/9/1833	
COMPATIBILITAT	Extingida	

- EXTINCIÓ	
N.	3
TITULAR/DOMICILI	Transcornella,SA Crtra. de l'Hospitalet 27D
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1001 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 1 de gener de 1995 per termini de 10 anys. Finalitzava l' 1 de gener de 2005. En situació de tàcita reconducció i impagament de la renda.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible. S'extingeix l'arrendament i no procedeix indemnització doncs així es va pactar en la clàusula 20 del contracte
N.	4
TITULAR/DOMICILI	Transcornella,SA Crtra. de l'Hospitalet 27D
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1002 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 1 de gener de 1995 per termini de 10 anys. Finalitzava l' 1 de gener de 2005. En situació de tàcita reconducció i impagament de la renda.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible. S'extingeix l'arrendament i no procedeix indemnització doncs així es va pactar en la clàusula 20 del contracte.

N.	5
TITULAR/DOMICILI	Transcornella, SA Crtra de l'Hospitalet 27D
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-158 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 1 de gener de 1995 per termini de 10 anys. Finalitzava el 1 de gener de 2005. En situació de tàcita reconducció i impagament de la renda.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible. S'extingeix l'arrendament i no procedeix indemnització doncs així es va pactar en la clàusula 20 del contracte
N.	6
TITULAR/DOMICILI	D. Francisco de Asis Vidal Crtra de l'Hospitalet 27D
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-158 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons R-1002
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Dret de reversió dels bens donats a Bruno Vidal en cas de aquest morir sense descendència segons donació de 3/9/1833
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Extingida
N.	7
TITULAR/DOMICILI	D. Francisco de Asis Vidal Crtra de l'Hospitalet

PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-158 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons	27D
DRET CARREGA-LIMITACIÓ	Dret de reversió dels bens donats a Bruno Vidal en cas de aquest morir sense descendència segons donació de 3/9/1833	
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Extingida	
N.		8
TITULAR/DOMICILI	D. Francisco de Asis Vidal	Crtra de l'Hospitalet 27D
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-158 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons R-1210	
DRET CARREGA-LIMITACIÓ	Dret de reversió dels bens donats a Bruno Vidal en cas de aquest morir sense descendència segons donació de 3/9/1833	
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Extingida	
N.		Crtra. De l'Hospitalet 9 27
TITULAR/DOMICILI	Vicente Sanchez Carbonell, Blanca Nube Torres Chasi, Julio Daniel Rios Torres, Carmen Stefania Tapia Zamora, Erik Tapia Zamora, Ainara Graciea Chavez Tapia, Shirley Stefania Muso Areeaga, Deyna Sanmartin Muso	

PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1210 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons baixos
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Ocupació a precari
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.
N. TITULAR/DOMICILI	Crtra. De l'Hospitalet 10 27 David Blanca Aranda, Ruth Marciavet Samora Leon, Santos Julio Sanchez Bajaña, Julio Segundo Sanchez Zamora, Erila Stefania Tapia Zamora, Jeremy Eugenio Tapia Zamora
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1210 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons 1er, 1ª
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Ocupació a precari
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible
N. TITULAR/DOMICILI	Crtra. De l'Hospitalet 11 27 Susana Matito Tornero, Kelly Christian trejo Zamora, Lorena del Carmen Zamora Leon

PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	Helen Trejo Zamora R-1210 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons 2on 1ª	
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Ocupació a precari	
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.	
N. TITULAR/DOMICILI	Witler Bartolo Holguin Zamora	12 Crtra. De l'Hospitalet 25
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1210 1º 1ª. Propietat de Margarita Puigdemont Barcons	
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 1 de gener de 2003 renovable per anys en situació de tàcita reconducció i impagament	
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible. Pendent de desnonament per falta de pagament.	
N. TITULAR/DOMICILI	Ana Elisa Cabrera Tapia	13 Crtra. De l'Hospitalet 25

PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1210 1º 2ª. Propietat de Margarita Puigdemont Barcons
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 9 de març de 2001 de 2 anys en situació de tàcita reconducció i impagament.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible. Llançament previst pel 10/7/2018
N.	14
TITULAR/DOMICILI	Franz Delgadillo Rioja Crtra. De l'Hospitalet 25
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1210 2º 1ª. Propietat de Margarita Puigdemont Barcons
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 1 d'octubre de 2008 de 5 anys en situació de tàcita reconducció.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible. Llançament previst pel 13/9/2018
N.	15
TITULAR/DOMICILI	D. Francisco de Asis Vidal Can Rosés 132
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-158 R-1758 Propietat de Margarita Puigdemont Barcons

DRET CARREGA-LIMITACIÓ	Dret de reversió dels bens donats a Bruno Vidal en cas de aquest morir sense descendència segons donació de 3/9/1833		
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Extingida		
N. TITULAR/DOMICILI	16 Can Rosés 132 M. Carme Diaz Ballesteros		
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1758 bj. Dreta Propietat de Margarita Puigdemont Barcons		
DRET CARREGA-LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 15 d'octubre de 1999 per un any renovable en situació de tàcita reconducció i impagament		
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible. Llançament previst pel 19/7/2018		
N. TITULAR/DOMICILI	17 Can Rosés 132 Raquel Portillo Morillas, Coral Sanchez Portillo, Juan Andres Sanchez Portillo, Raquel Sanchez Portillo, Rocio Sanchez Portillo, Juan Sanchez Sanchez, Naima Sanchez Portillo		
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1758 1º der. Propietat de Margarita Puigdemont Barcons		
DRET CARREGA-LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 23 d'octubre de 2003 per un any renovable en situació de tàcita reconducció impagament.		

COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible. Llançament previst pel 17/7/2018
N. TITULAR/DOMICILI	18 Can Rosés 132 Juan Fco. Fernandez Fernandez, Carlos Fernandez Sanchez, Jose Fernandez Sanchez Juan Fco. Fernandez Sanchez, Luis Fernandez Sanchez, Paulina Fernandez Sanchez, Pedro Fernandez Sanchez, Soledad Sanchez Campos.
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	1758 1º esq Propietat de Margarita Puigdemont Barcons
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Ocupació a precari.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.
N. TITULAR/DOMICILI	19 Can Roses 130 D. Francisco de Asis Vidal
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-158 R-33234 Propietat d'Octavi Esteve Volart Puigdemont
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Dret de reversió dels bens donats a Bruno Vidal en cas de aquest morir sense descendència segons donació de 3/9/1833
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Extingida

N. TITULAR/DOMICILI	Francisco Morales Irribaren	20 Can Roses 130
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-33234 PB	
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Contracte de lloguer de 14 de setembre de 1984 per 3 mesos en situació de tàcita reconducció	
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.	
N. TITULAR/DOMICILI		21 Can Roses 130
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-33236 Propietat d'Octavi Esteve Volart Puigdemont R-33234	
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	El pis primer (registrar 33236) disfruta de llums i vistes sobre el pati annex del pis de baix.	
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.	
N. TITULAR/DOMICILI	D. Francisco de Asis Vidal	Can Roses 134/ Crtra. 22 Hospitalet 29 i 27E
PROCEDÈNCIA:	R-158	

PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R- 1390 Propietat de Compañía General Meia,SA
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Dret de reversió dels bens donats a Bruno Vidal en cas de aquest morir sense descendència segons donació de 3/9/1833
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Extingida
N. TITULAR/DOMICILI	Can Roses 134/ Crtra. 23 Hospitalet 29 i 27E Antonio Sanchez Santiago, Blas Sanchez Carbonell
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1390 Propietat de Compañía General de Meia,SA 1º 1ª
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Empadronament certificat per l'Ajuntament.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.
N. TITULAR/DOMICILI	Can Roses 134/ Crtra. 24 Hospitalet 29 i 27E Jose Maria Sanchez Carbonell, Yumara Sanchez Sanchez
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-1390 Propietat de Compañía General de Meia,SA

DRET CARREGA-LIMITACIÓ	1er 2ª
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Empadronament certificat per l'Ajuntament.
N. TITULAR/DOMICILI	Can Roses 134/ Crtra. 25 Hospitalet 29 i 27E
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	Juan Sanchez Santiago, Paulina Campos Ortiz
DRET CARREGA-LIMITACIÓ	R-1390 Propietat de Compañia General de Meia,SA baixos
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Empadronament certificat per l'Ajuntament.
N. TITULAR/DOMICILI	26 Can Rosés 126
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	Jose Arturo Sanchez Gonzalez, Manuel jimenez Moñiz, Maria Francisca Monroy Lopez
	R-4208 Propietat de M. Pilar i Josefina Riu Gilabert per meitats indivises BX 1

DRET CARREGA-LIMITACIÓ	Empadronament certificat per l'Ajuntament.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.
N.	27 Can Rosés 126
TITULAR/DOMICILI	Pedro Sanchez Amador, Tamara Fernandez Guirado, Nayma Sanchez Fernandez, Pedro Jose Sanchez Fernandez
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-4208 Propietat de M. Pilar i Josefina Riu Gilabert per meitats indivises 1er.
DRET CARREGA-LIMITACIÓ	Empadronament certificat per l'Ajuntament.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.
N.	28 Can Rosés 126
TITULAR/DOMICILI	Manuel Felipe Peñafiel Alcivar, Winter Alberto Valencia Muñoz
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-4208 Propietat de M. Pilar i Josefina Riu Gilabert per meitats indivises BX 2
DRET CARREGA-LIMITACIÓ	Empadronament certificat per l'Ajuntament.

COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.
N. TITULAR/DOMICILI	29 Can Rosés 126 Juana Avalos Cuellar, Alberto Alejandro Valencia Vera, Jordan Leonardo Valencia Avalos
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R-4208 Propietat de M. Pilar i Josefina Riu Gilabert per meitats indivises 1er 2ª
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Empadronament certificat per l'Ajuntament.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.
N. TITULAR/DOMICILI	30 Can Rosés 120B Lucia Gonzalez Galardon, Juan Sanchez Gonzalez
PROCEDÈNCIA: PARCEL·LA I FINCA REGISTRAL	R- 1162 Propietat de Jose Solanes Aspeix i Montserrat Solanes Aspeix per meitats indivises
DRET CARREGA- LIMITACIÓ	Certificat empadronament Ajuntament.
COMPATIBILITAT - EXTINCIÓ	Incompatible.

I.1.8.7. Reallotjament dels residents afectats i tràmit d'informació pública

El present Projecte de Reparcel·lació reconeixerà aquells drets d'aquells sol·licitants que en període d'informació pública de l'aprovació inicial del Present Projecte aportin la documentació i justificació necessàries d'acord amb els articles 128 i 129 RTRLUCA per tenir la condició de ser residents legals en els habitatges afectats.

I.1.9. Finques aportades

I.1.9.1. Circumstàncies de les finques aportades: Càrregues preexistents

D'acord amb l'article 126 TRLUCA, els drets dels propietaris són proporcionals a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Així, el valor total de l'aprofitament lucratiu atorgat pel planejament es repartirà en funció del percentatge de sòl aportat respecte al total.

Els drets i gravàmens inscrits sobre les finques aportades han estat tractats segons el previst als articles 11 i 12 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre la inscripció al Registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Si al titular d'una finca d'origen se li adjudica una única finca resultant, serà suficient per el trasllat, que el projecte mencioni la seva existència sobre la finca d'origen i en el cas que al titular d'una única finca d'origen li correspongui per subrogació real l'adjudicació de varies finques resultants, s'aplicarà el mateix, sense que sigui necessari que el projecte distribueixi entre aquestes últimes la càrrega o dret de traslladat.

El propietari Edificio Alpes,SL, s'ha de considerar com a afectat urbanístic donat que la seva activitat industrial actual no pot ser ressituada en el sector PAU-2 ja que aquest no destina sòl industrial en el seu àmbit.

I.1.9.2. Quadre resum de finques aportades

TITULARS REGISTRALS	Finques aportades	Finques aportades	SUPERFÍCIE APORTADA
		<i>nº registral</i>	<i>m2</i>
Rosario Ayala Trujillo Jose Carlos Pino Ayala Eva Maria Pino Ayala Maria del Mar Pino Ayala	1	517	1.384,71
			1.384,71
Edificio Alpes SL	2	2.503	349,26
	3	671	292,85
	4	54126	204,54
			846,65
Margarita Puigdemont Barcons	5	1.001	200,54
	6	1.002	200,54
	7	158	181,30
	8	1.210	678,15
	9	1.758	151,89
			1.412,42
Octavi Esteve Volart Puigdemont	10	33.234	39,89
	11	33.236	39,89
			79,78
Compañía General de Meia,SA	12	1.390	440,01
			440,01
M Pilar Riu Gilabert	13	4208	338,34
	14	1077	104,86
	15	1078	101,13
	16	1079	80,85
			625,18
Montserrat Solanes Aspeix Jose Solanes Aspeix	17	1.162	300,04
			300,04
Manuel Morales Cuenca	18	5.596	80,37
			80,37
AJUNTAMENT (CORNELLÀ DE LL.)	19		1822,67
			1822,67
TOTAL FINQUES APORTADES ÀMBIT			6.991,83

I.1.9.3. Relació i descripció de les finques aportades

FINCA APORTADA Nº 1 (Crtra Hospitalet 109-113/Can Rosés 124)

Descripció

“Casa compuesta de bajos y un piso, señalada de números siete, hoy ciento nueve al ciento quince, y en realidad ciento nueve a ciento trece de la calle Martires de la Santa Cruzada, hoy Carretera de l’Hospitalet, paraje Las Figueras, en término de Cornellá de Llobregat; con dos habitaciones adjuntas y un trozo de tierra en su frente que con el que ocupa dicha casa comprende mil ochocientos ochenta y un metros cuadrados poco más o menos, ocupando la edificación trece metros treinta centímetros por nueve metros treinta centímetros, o sea ciento veintitrés metros sesenta y nueve decímetros cuadrados; Linda: por Oriente, Este, con los herederos de Francisco Sarret; por Mediodía, Sur, con la carretera de tercer orden de Barcelona a Santa Cruz de Calafell o calle de Mártires de Santa Cruzada; por Poniente, con Pablo Durán y por Cierzo, Norte, con terrenos de Juan Vallhonrat”.

Titular

Consta inscrita, quant una meitat indivisa a favor de **ROSARIO AYALA TRUJILLO**, NIF 30937802L i quant a la meitat indivisa restant a favor de **JOSE-CARLOS, EVA i MARIA DEL MAR PINO AYALA**, NIF números 52622706V, 52629104K i 47775007M, per terceres parts indivises, per títol de herència testada de José Pino Maestre i compra a José Pino Juan, segons resulta de la escriptura atorgada a Barcelona, el quatre de desembre de mil nou-cents noranta-vuit, davant el Notari José Eloy Valencia Docasar, que va causar la inscripció 22a de data dos de febrer de dos mil, al foli 188 del llibre 434.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 434, Foli 186 finca nº 517

Referencia Cadastral 2986412DF2728F0001JO

Càrregues

La finca es troba gravada amb les següents càrregues, havent-se cancel·lat per caducitat l’afectació fiscal de la inscripció 22a:

“HIPOTECA constituida por José Pino Maestre y Rosario Ayala Trujillo a favor de BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A., en garantía de un préstamo de veinte millones de pesetas -ciento veinte mil doscientos dos euros cuarenta y dos céntimos- de principal; de sus intereses ordinario de un año al tipo aplicable en cada momento según lo establecido en la cláusula segunda, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del veintiuno por ciento anual, o sea cuatro millones doscientas mil pesetas -veinticinco mil doscientos cuarenta y dos euros cincuenta y un céntimos-; de los intereses moratorios de tres años al tipo establecido en la cláusula cuarta de veintiuno por ciento, o sea doce millones seiscientas mil pesetas -setenta y cinco mil setecientos veintisiete euros cincuenta y tres céntimos-, de las costas y gastos de

ejecución, tanto judicial como extrajudicial, en su caso, hasta un máximo de cinco millones de pesetas -treinta mil cincuenta euros sesenta y un céntimos-; y de los gastos extrajudiciales, en su caso, tales como primas de seguros del bien hipotecado, comisiones devengadas por el préstamo, pagos para gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, anticipos para pago de tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca, así como cualquiera otros que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, hasta un máximo de dos millones de pesetas -doce mil veinte euros veinticuatro céntimos-. Tasación para subasta: cuarenta y tres millones ochocientas mil pesetas -doscientos sesenta y tres mil doscientos cuarenta y tres euros tres céntimos-. Domicilio para notificaciones: la finca hipotecada. Esta hipoteca se constituyó por un plazo de duración de ciento veinte meses, esto es, diez años, a contar desde el día cuatro de agosto de mil novecientos noventa y tres. Resulta de mediante escritura otorgada en Barcelona, el día cuatro de agosto de mil novecientos noventa y tres, ante el notario Don Antonio Roldán Rodríguez, cuya primera copia produjo la inscripción 21ª vigente, de fecha quince de septiembre de mil novecientos noventa y tres, obrante al folio 186, del tomo y libro 434 del archivo”.

Aquesta hipoteca consta cancel·lada administrativament segons es de veure en el certificat expedit per Banc de Santander de data 16 de gener de 2017

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 407,10 m2 destinada a habitatge i magatzem.

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de 1.384,71 m2. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta en la seva totalitat al present projecte de reparcel·lació.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
26,787911%

FINCA APORTADA Nº 2 (Can Rosés nº 116)

Descripció

“Finca Urbana, integrada por una casita con patio o jardín y una porción de terreno en la parte posterior del aludido patio; situada en Cornellá de Llobregat, calle Victor Pradera número ciento dieciséis, de extensión la casa, de ancho cinco metros cuarenta centímetros y de largo trece metros sesenta centímetros, iguales a setenta y cuatro metros, doce decímetros cuadrados; el patio igual anchura y de largo dieciséis metros cincuenta y siete centímetro, y la porción de terreno igual anchura y de largo veintinueve metros cincuenta centímetros, lo que constituye una superficie total de trescientos once metros setenta y siete decímetros cuadrados, o la que se contenga dentro de los siguientes lindes: frente o Norte, con dicha calle; a la derecha entrando, Oeste, con propiedad de Baudilio Cortada Carbonell; a la izquierda entrando, Este, con finca de Manuel Nadia; y al fondo, Sur, con la carretera de Santa Cruz de Calafell. Referencia catastral 2986408DF2728F0001IO”

Titular Consta inscrita a favor de “**EDIFICIO ALPES, SL**”, CIF número B61.074.381, per compra a Santiago González Villaseca i Inés Becerra López, segons escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, En Mario Romeo García, el vint-i-vuit de Juliol de dos mil tres, que va causar la inscripció 8a, al foli 145 del llibre 892, de data catorze d'Octubre de dos mil tres.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 892, Foli 145 finca nº 2503

Referencia Cadastral 2986408DF2728F0001IO

Càrregues

Inexistents

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 149,78 m2 destinada a habitatge.

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de 349,26 m2. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta en la seva totalitat al present projecte de reparcel·lació.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada :
6,756610%

FINCA APORTADA N°3 (Can Rosés 118)

Descripció

“Finca Urbana: Casitja en la calle Victor Pradera, de Cornellá de Llobregat, señalada con el número ciento dieciocho, se compone de planta baja, patio y jardín y una porción de terreno en la parte posterior del patio, formando en justo una superficie de trescientos once metros setenta y siete decímetros cuadrados. Lindante: frente, Norte, dicha calle; derecha entrando, Oeste, la casa número ciento dieciséis de dicha calle; izquierda, Este, Juan Ventura y Espalda, Sur, la calle de Coello o Carretera de Santa Cruz y una pequeña parte, en una línea de un metro, con Juan Ventura. Referencia catastral: 2986409DF2728F0001JO”

Titular

Consta inscrita a favor de “**EDIFICIOS ALPES, SL.**”, C.I.F. número B-61.074.381, qui la va adquirir per compra als cònjuges Santiago González Villaseca i Inés Becerra, segons escriptura atorgada a Barcelona, a vint-i-vuit de juliol de dos mil tres, davant el Notari En Mario Romeo García, que va causar la inscripció 16a., vigent, de data catorze d'octubre de dos mil tres, de la finca 671, al foli 141, del llibre 892 del arxiu.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornella al foli 141, del llibre 892, **finca nº 671**

Referencia Cadastral

2986409DF2728F0001JO

Càrregues

Inexistents

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 133,84 m2 destinada a habitatge.

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de 292,85 m2. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta en la seva totalitat al present projecte de reparcel·lació.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
5,665331%

FINCA APORTADA N° 4 (c/ Can Rosés 151 y 153/ c/ Alps 58-60)

Descripció

“URBANA, porció de terreny de forma irregular, de 204,54 m2 de superfície. Es correspon amb la parcel·la cadastral 3087216DF2738E0001BR. Llima: Al Nord amb l'Avinguda Alps, al Sur amb el carrer Can Rosés; al Est amb vialitat i a l'Oest amb parcel·la B de Edificio Alps,SL, de la que se segrega”

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de la mercantil **EDIFICIO ALPES,SL**, en virtut de l'escriptura autoritzada a Barcelona per el Notari En Ildefonso Sanchez Prat, nº de protocol 278, amb data 11 de febrer de 2015.

Dades Registrals

Pendent d'inscripció registral. Aquest finca és part i se segrega, en virtut del Present Projecte de Reparcel·lació, de la inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 1455 llibre 1455, foli 87 **finca 54.126**, quina descripció actual és la següent:

“URBANA PORCION DE TERRENO en la que existe una casa en estado ruinoso, sita en el término municipal de Cornellà de Llobregat, con frente a la calle Victor Pradera, donde está señalada con los números cincuenta y uno y cincuenta y tres y otro frente a la Avenida Alps, donde está señalada con los números cincuenta y ocho y sesenta. Es la parcela B. Ocupa una superficie de mil ciento diecisiete metros treinta decímetros cuadrados. LINDA, al Norte con la Avenida Alps; al sur con la calle Victor Pradera; al este con la vialidad y parte con la zona de verde público; y al Oeste con la parcela A.”

La superfície matriu es redueix en extensió de la porció abans segregada i inclosa en l'àmbit de la present reparcel·lació, de forma que passa a tenir una superfície de 912,76 m2 i la següent descripció:

“URBANA PORCION DE TERRENO en la que existe una casa en estado ruinoso, sita en el término municipal de Cornellà de Llobregat, con frente a la calle Can Rosés- antes Victor Pradera-, donde está señalada con los números cincuenta y uno y cincuenta y tres y otro frente a la Avenida Alps, donde está señalada con los números cincuenta y ocho y sesenta. Es la parcela B. Ocupa una superficie de novecientos doce metros con setenta y seis decímetros cuadrados LINDA, al Norte con la Avenida Alps; al sur con la calle Can Rosés; al este con finca segregada; y al Oeste con la parcela A.”

Se sol·licita expressament al Registre de la Propietat que practiqui en el llibre i foli corresponent la inscripció de la finca segregada, que s'aporta al present Projecte de Reparcel·lació, així com de la nova descripció i reducció de cabuda de la finca matriu.

Càrregues

No consten càrregues

Edificació i altres elements constructius existents

No en consten.

Arrendataris o ocupants

Lliure de càrregues i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real segregada de la finca és de 204,54 m²

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
3,956929%

FINCA APORTADA Nº5 (Carretera de l'Hospitalet nº 27D)

Descripció

“Casa compuesta de bajos con entresuelo con un patio al detrás, situada en la carretera Provincial que de Barcelona dirige a San Baudilio de Llobregat, hoy calle de Coello, en el pueblo de Cornellá, señalada con el número dos, hoy ciento setenta y cinco, mide la casa con un patio posterior cuatro metros setenta y ocho centímetro de ancho y de largo, esto es la casa doce metros cincuenta y cinco centímetros y el patio setenta y dos metros cuarenta y cinco centímetros o sea la superficie de cuatrocientos seis metros treinta decímetros cuadrados, de los cuales ocupa el edificio cincuenta y nueve metros noventa y ocho decímetros cuadrados y el patio trescientos cuarenta y seis metros treinta y un decímetros cuadrados, lindante en junto casa y patio, por frente, Sur, con dicha carretera, por la derecha saliendo Oeste, con casa número cuatro, por la espalda, Norte, con la calle de la Iglesia, y por la izquierda con Lorenzo Cortada Fernandez”.

Titular Consta inscrita al 100% a favor de **MARGARITA PUIGDEMONT BARCONS**, per títol d'herència formalitzada mitjançant escriptura autoritzada a Barcelona pel Notari Na Elisabeth Garcia Cueto, nº de protocol 424, amb data 31 de març de 2017. Inscrita al tom 1497, Llibre 1497, Foli 192

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al tom 1497, Llibre 1497, Foli 192, **finca nº 1001**

Referencia Cadastral

2986416DF2728F0001UO, juntament amb les finques registrals nº 1002 i 158.

Càrregues

L'esmentada finca es troba gravada amb les següents càrregues, havent-se cancel·lat per caducitat una nota d' expedició de certificació per Reparcel·lació de data 5 de febrer de 1977:

1 *“Como procedente, por mediación de otras, de la finca número 158, con la sustitución que se pasa a relacionar: Por la inscripción 1ª, fecha dieciséis de Septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, de dicha finca número 158, que obra al folio 148 del tomo y libro 3 del archivo, consta que con motivo del matrimonio celebrado entre Don Bruno Vidal y Gil y Doña rosa Batet y Vilafrarrán, se otorgaron capítulos matrimoniales ante Don José Antonio de Paz, Escribano de San Baudilio de Llobregat, a tres de Septiembre de mil ochocientos treinta y tres, en los cuales Don Francisco de Asís Vidal, hizo donación y heredamiento universal de todos sus bienes y derechos a su hijo el nombrado Don Bruno Vidal, queriendo que si el donatario muere sin hijos legítimos y naturales o que ninguno de ellos llegue a la edad de testar solo pueda disponer de doscientas libras catalanas quedando lo restante en dicho caso sujeto a la reversión. La consignada reversión se dispone, en su caso, a favor del donador viviendo y faltando a su heredero y sucesor o a quien de palabra o en escrito habrá dispuesto”.*

2 *“Afecta per cinc anys al pagament de les liquidacions complementaries que eventualment es puguin girar per l'impost sobre successions i donacions, havent-se satisfet la quantitat corresponent por autoliquidació de la que s'arxiva còpia.”*

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 69,06 m2 destinada a cobert habitatge. Aquesta construcció és la mateixa que consta a les finques registrals 1002 i 158

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de 582,34 m2. Aquesta superfície és la que es correspon a la parcel·la cadastral 2986416DF2728F0001UO, parcel·la que inclou les finca registral 1001 juntament amb la 1002 i la 158. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta en la seva totalitat al present projecte de reparcel·lació.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
3,879547%

FINCA APORTADA Nº 6 (Carretera de l'Hospitalet nº 27D)

Descripció

“Casa compuesta de bajos con entresuelo y patio al detrás de la misma, situada en Cornellá, en la carretera provincial que de Barcelona dirige a San Baudilio, hoy calle de Coello, en la que está señalada con el número ciento sesenta y tres, antes cuatro, midiendo todo de ancho cuatro metros setenta y ocho centímetros y de largo, esto es, la casa doce metros cincuenta y cinco centímetros y el patio setenta y dos metros cuarenta y cinco centímetros o sea la superficie de cuatrocientos seis metros treinta decímetros cuadrados, de los cuales ocupa el edificio cincuenta y nueve metros noventa y ocho decímetros y el patio trescientos cuarenta y seis metros treinta y un decímetros; linda por el frente, Sur, con la propia carretera; por la espalda Norte, con la calle de la Iglesia; y por la derecha, saliendo Oeste, y por la izquierda Este, con casas de los hermanos Miró Batriu”.

Titular:

Consta inscrita al 100% a favor de **MARGARITA PUIGDEMONT BARCONS**, per títol d'herència formalitzada mitjançant escriptura autoritzada a Barcelona pel Notari Na Elisabeth Garcia Cueto, nº de protocol 424, amb data 31 de març de 2017.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al tom 1497, Llibre 1497, Foli 196, **finca nº 1002**

Referencia Cadastral

2986416DF2728F0001UO, juntament amb les finques registrals nº 1001 i 158.

Càrregues: Es troba gravada amb les següents càrregues, havent-se cancel·lat per caducitat una nota de expedició de certificació per Reparcel·lació de data 5 de febrer de 1977:

1º Como procedente, por mediación de otras, de la finca número 158, con la sustitución que se pasa a relacionar: Por la inscripción 1ª, fecha dieciséis de Septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, de dicha finca número 158, que obra al folio 148 del tomo y libro 3 del archivo, consta que con motivo del matrimonio celebrado entre Don Bruno Vidal y Gil y Doña rosa Batet y Vilafrarrán, se otorgaron capítulos matrimoniales ante Don José Antonio de Paz, Escribano de San Baudilio de Llobregat, a tres de Septiembre de mil ochocientos treinta y tres, en los cuales Don Francisco de Asís Vidal, hizo donación y heredamiento universal de todos sus bienes y derechos a su hijo el nombrado Don Bruno Vidal, queriendo que si el donatario muere sin hijos legítimos y naturales o que ninguno de ellos llegue a la edad de testar solo pueda disponer de doscientas libras catalanas quedando lo restante en dicho caso sujeto a la reversión. La consignada reversión se dispone, en su caso, a favor del donador viviendo y faltando a su heredero y sucesor o a quien de palabra o en escrito habrá dispuesto”.

2 “Afecta per cinc anys al pagament de les liquidacions complementaries que eventualment es puguin girar per l'impost sobre successions i donacions, havent-se satisfet la quantitat corresponent por autoliquidació de la que s'arxiva còpia.”

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 69,06 m2 destinada a cobert habitatge. Aquesta construcció és la mateixa que consta a les finques registrals 1001 i 158

Arrendataris o ocupants

Lliure d'Arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de 582,34 m2. Aquesta superfície és la que es correspon a la parcel·la cadastral 2986416DF2728F0001UO, parcel·la que inclou les finca registral 1002 juntament amb la 1001 i la 158. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta en la seva totalitat al present projecte de reparcel·lació.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
3,879547 %

FINCA APORTADA Nº7 (Carretera de l'Hospitalet nº 27D)

Descripció

“Casa con entresuelo y patio al detrás, situada en Cornellá, en la carretera provincial que de Barcelona dirige a San Baudilio, hoy calle de Coello, en la que está señalada de numero ciento sesenta y uno, antes número seis; formando parte de esta finca y a su espalda, izquierda, se halla adosada una pequeña porción de terreno de figura irregular; mide en junto, una superficie de ciento ochenta y un metros treinta decímetros cuadrados, de los cuales ocupa el edificio cincuenta y nueve metros noventa y ocho decímetros y linda, por el frente Sur, con dicha calle; por la derecha saliendo, Oeste, con doña Consuelo Blanxart y Miró; por la espalda, Norte, con Don Federico Esteve y Volart y la calle de la Iglesia; y por la izquierda, Este, con el propio Don Federico Esteve Volart”.

Titular

Consta inscrita al 100% a favor de **MARGARITA PUIGDEMONT BARCONS**, per títol d'herència formalitzada mitjançant escriptura autoritzada a Barcelona pel Notari Na Elisabeth Garcia Cueto, nº de protocol 424, amb data 31 de març de 2017.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al tom 1497, Llibre 1497, Foli 196, **finca nº 158**

Referencia Cadastral 2986416DF2728F0001UO, juntament amb les finques registrals nº 1001 i 158.

Càrregues

Es troba gravada amb les següents càrregues, havent-se cancel·lat per caducitat una nota de expedició de certificació per Reparcel·lació de data 5 de febrer de 1977:

1”Como procedente, por mediación de otras, de la finca número 158, con la sustitución que se pasa a relacionar: Por la inscripción 1ª, fecha dieciséis de Septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, de dicha finca número 158, que obra al folio 148 del tomo y libro 3 del archivo, consta que con motivo del matrimonio celebrado entre Don Bruno Vidal y Gil y Doña rosa Batet y Vilafrarrán, se otorgaron capítulos matrimoniales ante Don José Antonio de Paz, Escribano de San Baudilio de Llobregat, a tres de Septiembre de mil ochocientos treinta y tres, en los cuales Don Francisco de Asís Vidal, hizo donación y heredamiento universal de todos sus bienes y derechos a su hijo el nombrado Don Bruno Vidal, queriendo que si el donatario muere sin hijos legítimos y naturales o que ninguno de ellos llegue a la edad de testar solo pueda disponer de doscientas libras catalanas quedando lo restante en dicho caso sujeto a la reversión. La consignada reversión se dispone, en su caso, a favor del donador viviendo y faltando a su heredero y sucesor o a quien de palabra o en escrito habrá dispuesto”.

2 “Afecta per cinc anys al pagament de les liquidacions complementaries que eventualment es puguin girar per l'impost sobre successions i donacions, havent-se satisfet la quantitat corresponent por autoliquidació de la que s'arxiva còpia.”

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 69,06 m2 destinada a cobert habitatge. Aquesta construcció és la mateixa que consta a les finques registrals 1001 i 1002

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent medició, la superfície real d'aquesta finca és de 582,34 m2. Aquesta superfície és la que es correspon a la parcel·la cadastral 2986416DF2728F0001UO, parcel·la que inclou les finca registral 158 juntament amb la 1001 i la 1002. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta en la seva totalitat al present projecte de reparcel·lació.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
3,507340%

FINCA APORTADA Nº 8 (Carretera de l'Hospitalet 25-27)

Descripció

“Casa compuesta de bajos y dos pisos, cubierta de tejado, y a continuación de ella un patio cubierto con uralita y al lado de la misma un pequeño cuerpo de edificio de bajos solamente, edificada sobre una porción de terreno de figura un paralelogramo rectangular, sita en el pueblo de Cornellá, con frente a la carretera provincial de Barcelona a esta villa, que ocupa una extensión de veintidós metros con veinte centímetros de ancho, por treinta metros de largo, o sea en junto una superficie de seiscientos sesenta y seis metros cuadrados, linda por su frente, con dicha carretera provincial; por la derecha entrando y por la espalda con Consuelo Blanchart y Carmen Miró; y por la izquierda, con Francisco Sarret”.

Titular

Consta inscrita al 100% a favor de **MARGARITA PUIGDEMONT BARCONS**, per títol d'herència formalitzada mitjançant escriptura autoritzada a Barcelona pel Notari Na Elisabeth Garcia Cueto, nº de protocol 424, amb data 31 de març de 2017.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al tom 1497, Llibre 1497, Foli 200, **finca nº 1210**

Referencia Cadastral 2986420DF2728F0001HOi 2986421DF2728F0001WO

Càrregues

Es troba gravada amb les següents càrregues:

1“Como procedente, por mediación de otras, de la finca número 158, con la sustitución que se pasa a relacionar: Por la inscripción 1ª, fecha dieciséis de Septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, de dicha finca número 158, que obra al folio 148 del tomo y libro 3 del archivo, consta que con motivo del matrimonio celebrado entre Don Bruno Vidal y Gil y Doña rosa Batet y Vilafrarrán, se otorgaron capítulos matrimoniales ante Don José Antonio de Paz, Escribano de San Baudilio de Llobregat, a tres de Septiembre de mil ochocientos treinta y tres, en los cuales Don Francisco de Asís Vidal, hizo donación y heredamiento universal de todos sus bienes y derechos a su hijo el nombrado Don Bruno Vidal, queriendo que si el donatario muere sin hijos legítimos y naturales o que ninguno de ellos llegue a la edad de testar solo pueda disponer de doscientas libras catalanas quedando lo restante en dicho caso sujeto a la reversión. La consignada reversión se dispone, en su caso, a favor del donador viviendo y faltando a su heredero y sucesor o a quien de palabra o en escrito habrá dispuesto”.

2 “Afecta per cinc anys al pagament de les liquidacions complementaries que eventualment es puguin girar per l'impost sobre successions i donacions, havent-se satisfet la quantitat corresponent per autoliquidació de la que s'arxiva còpia.”

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 742,87 m2 a la parcel·la cadastral nº 2986420DF2728F0001HO i de 330,93 m2 la parcel·la cadastral 2986421DF2728F0001WO destinades a habitatge i magatzem i a nau industrial.

Arrendataris o ocupants

Als baixos consten empadronats:

Vicente Sanchez Carbonell, Blanca Nube Torres Chasi, Julio Daniel Rios Torres, Carmen Stefania Tapia Zamora, Erik Tapia Zamora, Ainara Graciea Chavez Tapia, Shirley Stefania Muso Areaga, Deyna Sanmartin Muso

El pis 1er. 1ª consta arrendat a Witler Bartolo Holguin Zamora pendent de desnonament per falta de pagament.

Hi consten empadronats:

David Blanca Aranda, Ruth Marciavet Samora Leon, Santos Julio Sanchez Bajaña, Julio Segundo Sanchez Zamora, Erika Stefania Tapia Zamora, Jeremy Eugenio Tapia Zamora.

El pis 1er 2ª consta arrendat a Ana Elisa Cabrera Tapia pendent de llançament previst pel 10 de juliol de 2018.

El pis 2on 1ª Consta arrendat a Franz Delgadillo Rioja pendent de llançament previst pel 13 de setembre de 2018.

Hi consten empadronats:

Susana Matito Tornero, Kelly ChristianTrejo Zamora, Lorena del Carmen Zamora Leon, Helen Trejo Zamora

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de 340,23 m2 la parcel·la cadastral nº 2986420DF2728F0001HO i de 337,92 m2 la parcel·la cadastral 2986421DF2728F0001WO. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral S'aporta en la seva totalitat al present projecte de reparcel·lació.

**Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada :
13,1192 %**

FINCA APORTADA Nº 9 (C/ Can Rosés 132)

Descripció

“Casa composta de baixos y un piso con patio al detrás, situada en el pueblo de Cornellá, señalada con el número ciento cuarenta y ocho de la calle de Emilio Castelar, llamada antes de la Iglesia, de superficie ciento cincuenta y cuatro metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados, de los que ocupa el edificio noventa y seis metros y cuatro decímetros, y el resto el patio; linda por su frente Norte, con dicha calle; por la derecha saliendo Este, con la casa señalada antes con el número seis en la carretera de Barcelona a San Baudilio, perteneciente a Don Federico Esteve; por la espalda, Sur, con dicho señor, y por la izquierda, Oeste, con la casa señalada antes con el número cinco en la calle de la Iglesia que perteneció a Consuelo Blanxart y ahora a Manuel Juvé y Torres”.

Titular:

Consta inscrita al 100% a favor de **MARGARITA PUIGDEMONT BARCONS**, per títol d'herència formalitzada mitjançant escriptura autoritzada a Barcelona pel Notari Na Elisabeth Garcia Cueto, nº de protocol 424, amb data 31 de març de 2017.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al tom 1497, Llibre 1497, Foli 204, **finca nº 1758**

Referencia Cadastral

2986415DF2728F0001ZO

Càrregues:

Es troba gravada amb les següents càrregues:

1”Como procedente, por mediación de otras, de la finca número 158, con la sustitución que se pasa a relacionar: Por la inscripción 1ª, fecha dieciséis de Septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, de dicha finca número 158, que obra al folio 148 del tomo y libro 3 del archivo, consta que con motivo del matrimonio celebrado entre Don Bruno Vidal y Gil y Doña rosa Batet y Vilafrarrán, se otorgaron capítulos matrimoniales ante Don José Antonio de Paz, Escribano de San Baudilio de Llobregat, a tres de Septiembre de mil ochocientos treinta y tres, en los cuales Don Francisco de Asís Vidal, hizo donación y heredamiento universal de todos sus bienes y derechos a su hijo el nombrado Don Bruno Vidal, queriendo que si el donatario muere sin hijos legítimos y naturales o que ninguno de ellos llegue a la edad de testar solo pueda disponer de doscientas libras catalanas quedando lo restante en dicho caso sujeto a la reversión. La consignada reversión se dispone, en su caso, a favor del donador viviendo y faltando a su heredero y sucesor o a quien de palabra o en escrito habrá dispuesto”.

2 “Afecta per cinc anys al pagament de les liquidacions complementaries que eventualment es puguin girar per l'impost sobre successions i donacions, havent-se satisfet la quantitat corresponent per autoliquidació de la que s'arxiva còpia.”

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada segons amidament topogràfic ,un habitatge amb cobert de superfície 209,56 m2

Arrendataris o ocupants

El pis baixos dreta consta arrendat a M. Carme Diaz Ballesteros amb data prevista de llançament el 19/7/2018.

El pis primer dreta consta arrendat a Raquel Portillo Morillas, Coral Sanchez Portillo, Juan Andres Sánchez Portillo, Raquel Sánchez Portillo, Rocío Sánchez Portillo, Juan Sánchez Sánchez, Naima Sánchez Portillo amb data prevista de llançament el 17/7/2018.

Al pis 1er esquerra hi consten empadronats: Juan Fco. Fernández Fernández, Carlos Fernández Sánchez, Jose Fernández Sánchez, Juan Fco. Fernández Sánchez, Luis Fernández Sánchez, Paulina Fernández Sánchez, Pedro Fernández Sánchez, Soledad Sánchez Campos.

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de 151,89 m2

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
2,938388%

FINCA APORTADA Nº 10 (c/ Can Rosés 130b, pl.bx, porta 1)

Descripció

“Urbana. Departamento Numero Uno. Bajo, sito en la planta baja de la casa en la calle Victor Pradera número ciento treinta de Cornellá, destinado a vivienda, con una superficie de cuarenta metros cuadrados. Linda: izquierda entrando, sucesores de Consuelo Blanxart; derecha, portal del edificio y Pedro Gelabert Fiet; fondo, patio anejo de éste departamento, y frente, calle Victor Pradera. Le corresponde como elemento anejo, el patio posterior con el que linda. Su cuota es de cincuenta enteros por ciento. Referencia catastral: 2986414DF2728F0001SO”.

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de **OCTAVI ESTEVE VOLART PUIGDEMONT**, per títol de compra, segons escriptura atorgada a Cornellá de Llobregat, el día divuit de juny de dos mil quatre, davant el Notari En Salvador Jacobo García Castrillo, , al foli 181 del libre 1136.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 1136, llibre 1136, foli 181, **finca 33.234**

Referencia Cadastral

2986414DF2728F0001SO

Càrregues: L'esmentada finca de que es certifica, apart dels drets i obligacions derivats del règim de propietat horitzontal en que es va constituir la major finca de que aquesta forma part, es troba gravada amb les següents càrregues,

1. Como procedente, por mediación de otras, de la finca número 158, con la sustitución que se pasa a relacionar: Por la inscripción 1ª, fecha dieciséis de Septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, de dicha finca número 158, que obra al folio 148 del tomo y libro 3 del archivo, consta que con motivo del matrimonio celebrado entre Don Bruno Vidal y Gil y Doña rosa Batet y Vilafrarrán, se otorgaron capítulos matrimoniales ante Don José Antonio de Paz, Escribano de San Baudilio de Llobregat, a tres de Septiembre de mil ochocientos treinta y tres, en los cuales Don Francisco de Asís Vidal, hizo donación y heredamiento universal de todos sus bienes y derechos a su hijo el nombrado Don Bruno Vidal, queriendo que si el donatario muere sin hijos legítimos y naturales o que ninguno de ellos llegue a la edad de testar solo pueda disponer de doscientas libras catalanas quedando lo restante en dicho caso sujeto a la reversión. La consignada reversión se dispone, en su caso, a favor del donador viviendo y faltando a su heredero y sucesor o a quien de palabra o en escrito habrá dispuesto.

2.Gravada ésta finca con el derecho que se estableció a favor del piso primero, finca registral 33.236, que literalmente dice, “el piso primero disfrutará de los derechos de luces y vistas sobre el patio anejo del piso bajo”, según resulta de la inscripción 10ª de la finca matriz registral 1.000, al folio 118 del libro 32, de fecha 3-1-84, causadas por escritura autorizada el 13-10-82, por el Notario de San Juan Despi Don Ladislao Narváez Acero.

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 30,63 m2 destinada a habitatge i magatzem

Arrendataris o ocupants

Consta arrendada a Francisco Morales Iribaren

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de 79,78 m2. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
0,7717%

FINCA APORTADA Nº 11 (c/ Can Rosés 130b planta 1 porta 1)

Descripció

“Número Dos. Piso Primero, sito en la planta primera , destinada a vivienda, de la casa en la calle Victor Pradera, número ciento treinta de Cornellá, destinada a vivienda, con una superficie de cuarenta metros cuadrados. Linda: izquierda entrando, calle Victor Pradera; derecha, patio anejo del bajo; fondo, sucesores de Consuelo Blanxart; y frente, caja de escalera y Pedro Gelabert Fiet. Cuota: cincuenta enteros por ciento. Referencia catastral: 2986414DF2728F0002DP”.

Titular:

L'esmentada finca consta inscrita a favor de **OCTAVI ESTEVE VOLART PUIGDEMONT**, per títol de compra, segons escriptura atorgada a Cornellà de Llobregat, el dia divuit de juny de dos mil quatre, davant el Notari En Salvador Jacobo García Castrillo.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 866, llibre 866, foli 152 **finca 33.236**

Referencia Cadastral

2986414DF2728F0002DP

Càrregues:

L'esmentada finca de que es certifica, a part dels drets i obligacions derivats del règim de propietat horitzontal en que es va constituir la major finca de que forma part, es troba gravada amb les següents càrregues, havent-se cancel·lat per caducitat l'afecció fiscal de la inscripció 3a.

“Como procedente, por mediación de otras, de la finca número 158, con la sustitución que se pasa a relacionar: Por la inscripción 1ª, fecha dieciséis de Septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, de dicha finca número 158, que obra al folio 148 del tomo y libro 3 del archivo, consta que con motivo del matrimonio celebrado entre Don Bruno Vidal y Gil y Doña rosa Batet y Vilafrarrán, se otorgaron capítulos matrimoniales ante Don José Antonio de Paz, Escribano de San Baudilio de Llobregat, a tres de Septiembre de mil ochocientos treinta y tres, en los cuales Don Francisco de Asís Vidal, hizo donación y heredamiento universal de todos sus bienes y derechos a su hijo el nombrado Don Bruno Vidal, queriendo que si el donatario muere sin hijos legítimos y naturales o que ninguno de ellos llegue a la edad de testar solo pueda disponer de doscientas libras catalanas quedando lo restante en dicho caso sujeto a la reversión. La consignada reversión se dispone, en su caso, a favor del donador viviendo y faltando a su heredero y sucesor o a quien de palabra o en escrito habrá dispuesto.”

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció de superfície segons amidament topogràfic de 42,90 m2 destinada a habitatge.

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament, la superfície real d'aquesta finca és de m2 79,78 m2. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
0,7717%

FINCA APORTADA Nº 12 (Carretera de l'Hospitalet 27E-29/ carrer Can Rosés 134)

Descripció

“Urbana.- Sita en el término municipal de Cornellá de Llobregat, consistente en tres casas -hoy en estado ruinoso-, radicadas, una con frente a la calle Victor Pradera número ciento treinta y cuatro, de planta baja; otra, con frente a la calle Mártires de la Santa Cruzada número ciento veinticinco, hoy Carretera de Hospitalet, número veintisiete-E, de bajos y dos pisos; y otra con frente a dicha calle Carretera de l'Hospitalet número ciento veintisiete -hoy número ciento veintinueve-, bajos y un piso; edificadas en una porción de terreno de figura triangular, con frente a la Carretera de Barcelona Sant Boi de Llobregat, hoy calle Mártires de Santa Cruzada, de superficie cuatrocientos treinta metros tres decímetros cuadrados, guales a once mil trescientos ochenta y dos palmos también cuadrados. Linda: al Norte, con calle de la Iglesia, hoy de Victor Pradera; al Este, con la mentada Carretera, hoy calle Mártires de la Santa Cruzada; al Sur, con la vertical del triángulo y al Oeste con resto del terreno de Doña Consuelo Blanchart Miró y Doña Carmen Miró Betriu, hoy sus sucesores. Referencias catastrales: 2986417DF2728F000HO, 2986418DF2728F0001WO y 2986419DF2728F0001AD”.

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de **“COMPANYIA GENERAL MEIA, S.A.”** amb CIF A58411141, per títol de compra, segons escriptura atorgada a Corbera de Llobregat, el día setze de desembre de dos mil cinc davant el Notari En Lluís Gasch Cabot,

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom612, llibre 612, foli 121 **finca 1390**

Referencia Cadastral

2986417DF2728F000HO, 2986418DF2728F0001WO i 2986419DF2728F0001AD

Càrregues Es troba gravada amb les següents càrregues,:

1.Como procedente, por mediación de otras, de la finca número 158, con la sustitución que se pasa a relacionar: Por la inscripción 1ª, fecha dieciséis de Septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, de dicha finca número 158, que obra al folio 148 del tomo y libro 3 del archivo, consta que con motivo del matrimonio celebradero entre Don Bruno Vidal y Gil y Doña Rosa Batet y Vilafarran, se otorgaron capítulos matrimoniales ante Don José Antonio de Paz, Escribano de San Baudilio de Llobregat, a tres de septiembre de mil ochocientos treinta y tres, en los cuales Don Francisco de Asís Vidal, hizo donación y heredamiento universal de todos sus bienes y derechos a su hijo el nombrado Don Bruno Vidal, queriendo que si el donatario muere sin hijos legítimos y naturales o que ninguno de ellos llegue a la edad de testar solo pueda disponer de doscientas libras catalanas quedando lo restante en dicho caso sujeto a la reversión. La consignada reversión se dispone, en su caso, a favor del donador viviendo y faltando a su heredero y sucesor o a quien de palabra o en escrito habrá dispuesto.

Edificació i altres elements constructius existents

Segons recent amidament, a la parcel·la cadastral 2986417DF2728F000HO consta una edificació de 92,66 m2 destinada a habitatge i 46,30 m2 a cobert. A la parcel·la cadastral 2986418DF2728F0001WO consta una edificació de 269,94 m2 destinada a habitatge. A la parcel·la cadastral 2986419DF2728F0001AD consta una edificació de 437,34 m2 destinada a habitatge i magatzem.

Arrendataris o ocupants:

Al pis baixos hi consten empadronats: Juan Sánchez Santiago i Paulina Campos Ortiz

Al pis, 1er. 1a. hi consten empadronats: Antonio Sánchez Santiago i Blas Sánchez Carbonell.

Al pis 1er. 2ª hi consten empadronats: Jose M. Sánchez Carbonell i Yumara Sánchez Sánchez.

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real de la finca és de 157,78 m2 la parcel·la cadastral 2986417DF2728F000HO, 135,72 m2 la parcel·la cadastral 2986418DF2728F0001WO i 146,51 m2 la parcel·la cadastral 2986419DF2728F0001AD. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta el total de la superfície de la finca

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
7,6610%

FINCA APORTADA Nº13 (c/Can Rosés 126)

Descripció

“PORCIÓN DE TERRENO o SOLAR, con frente a la Carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, hoy calle Victor Pradera, ciento veintiséis, antes Mártires de la Santa Cruzada, de Cornellá de Llobregat. Ocupa una superficie de trescientos veintiún metros ochenta y nueve decímetros cuadrados, equivalentes a ocho mil quinientos dieciocho con diecinueve palmos, de los cuales ochenta y cuatro metros son viales. Lindante: frente, Sur, en línea de doce metros sesenta decímetros cuadrados, Carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell; derecha entrando, propiedad de Don Federico Esteve Volart, antes Doña Dolores Miró; izquierda, Don Conrado Viñals; y espalda, resto de las casas ciento veintiséis, ciento veintiocho y ciento treinta de las que se segregó, actualmente ciento veintiséis, ciento veintiocho A y ciento veintiocho B”.

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de **MARIA DEL PILAR I JOSEFINA RIU GELABERT**, amb N.I.F. NÚMEROS 38.356.915-E i 38.368.779-H, per meitat i proindivís, per títol d'herència de Francisca Gelabert Camprubí, segons escriptura atorgada a Barcelona, el dia quatre d'octubre de dos mil quatre, davant el Notari En Gabriel Suau Rosselló.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 1154, llibre 1154, foli 189 **finca 4208**

Referencia Cadastral

2986413DF2728F0001EO. Aquesta parcel·la cadastral ho és també de les finques registrals 1077, 1078 i 1079.

Càrregues

Sense càrregues.

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció segons recent amidament de 366,08 m2 destinada a habitatge. Aquesta superfície es la existent dins de la parcel·la cadastral 2986413DF2728F0001EO, de la que formen part també les finques registrals 1077,1078 i1079

Arrendataris o ocupants

Al pis baixos 1a., consten empadronats: Jose Arturo Sánchez Gonzalez, Manuel Jiménez Moñiz, Maria Francisca Monroy Lopez.

Al pis baixos 2ª, consten empadronats: Manuel Felipe Peñafiel Alcivar, Winter Alberto Valencia Muñoz.

Al pis 1er. 1ª, consten empadronats: Pedro Sánchez Amador, Tamara Fernández Guirado, Nayma Sánchez Fernández, Pedro Jose Sánchez Fernández.

Al pis 1er. 2ª, consten empadronades: Juana Avalos Cuellar, Alberto Alejandro Valencia Vera, Jordan Leonardo Valencia Avalos

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real de la finca és de 625,18 m2 juntament amb la de les finques registrals 1077,1078 i 1079. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta la totalitat de la finca.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
6,5454%

FINCA APORTADA Nº 14 (c/Can Rosés 128b)

Descripció

“Casa compuesta de bajos y primer piso, al que tiene acceso por escalera lateral de un metro de ancho por tres de fondo emplazada a la izquierda entrando de la finca, y patio y jardín detrás, situada en el pueblo de Cornellá de Llobregat, calle Victor Pradera, antes de la Iglesia, señalada con el número siete, después ciento tres y hoy ciento veintiocho B). Ocupa en conjunto una superficie de noventa y nueve metros setenta y seis decímetros cuadrados; ocupa de patio y jardín cuarenta y cinco metros setenta decímetros cuadrados; lindando: frente, Norte, la calle de su situación; derecha entrando, la casa número nuevo de la misma calle; izquierda, propiedad de Doña Dolores Miró y Federica Esteve Volart; y fondo, parte de huerto segregado”.

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de **MARIA DEL PILAR I JOSEFINA RIU GELABERT**, amb N.I.F. NÚMEROS 38.356.915-E i 38.368.779-H, per meitat i proindivís, que van adquirir per herència de la seva mare Francisca Gelabert Camprubí, segons escriptura atorgada a Barcelona, el disset de juny de dos mil tres, davant el Notari Gabriel Suau Rosselló, que va causar la inscripció 6a. , de data vint-i-dos de Setembre de dos mil tres, al foli 139 del llibre 1087.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 1087, llibre 1087, foli 139 **finca 1077**

Referencia Cadastral

2986413DF2728F0001EO. Aquesta parcel·la cadastral ho és també de les finques registrals 4208, 1078 i 1079.

Càrregues

Sense càrregues.

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció segons recent amidament de 366,08 m2 destinada a habitatge. Aquesta superfície es la existent dins de la parcel·la cadastral 2986413DF2728F0001EO, de la que formen part també les finques registrals 4208,1078 i 1079. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real de la finca és de 625,18 m2 juntament amb la de les finques registrals 4208,1078 i 1079.

S'aporta la totalitat de la finca.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
2,0286%

FINCA APORTADA Nº15 (c/Can Rosés 128a)

Descripció

“Casa de bajos y un piso, con su patio y jardín detrás, sita en el pueblo de Cornellá de Llobregat, calle Victor Pradera, antes de la Iglesia, señalada con el número nueve, después ciento veintiocho y hoy ciento veintiocho A). Mide en conjunto una superficie de noventa y seis metros veintidós decímetros cuadrados, ocupando patio y jardín cincuenta y dos metros diez decímetros cuadrados; lindando: frente, Norte, la calle de su situación; derecha entrando, la casa número once de la misma calle; izquierda, la casa número siete de la misma calle; y espalda, la parte de huerto segregada”.

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de **MARIA DEL PILAR I JOSEFINA RIU GELABERT**, amb N.I.F. NÚMEROS 38.356.915-E i 38.368.779-H respectivament, per meitat i proindivís, que la van adquirir per herència de la seva mare Francisca Gelabert Camprubí, segons escriptura atorgada a Barcelona, el disset de juny de dos mil tres, davant el Notari Gabriel Suau Rosselló, que va causar la inscripció 6a. , de data vint-i-dos de Setembre de dos mil tres, al foli 143 del llibre 1087.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 1087, llibre 1087, foli 143 **finca 1078**

Referencia Cadastral

2986413DF2728F0001EO. Aquesta parcel·la cadastral ho és també de les finques registrals 4208, 1077 i 1079.

Càrregues

Sense càrregues.

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció segons recent amidament de 366,08 m2 destinada a habitatge. Aquesta superfície es la existent dins de la parcel·la cadastral 2986413DF2728F0001EO, de la que formen part també les finques registrals 4208,1077 i 1079. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real de la finca és de 625,18 m2 juntament amb la de les finques registrals 4208,1077 i 1079.

S'aporta la totalitat de la finca.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
1,9564%

FINCA APORTADA N°16 (c/Can Rosés 126)

Descripció

“Casa de bajo y un piso, con patio y jardín detrás, sita en el pueblo de Cornellá de Llobregat, calle Victor Pradera, antes de la Iglesia, señalada con el número once, hoy numero ciento veintiséis. Ocupa en conjunto una superficie de setenta y seis metros noventa y dos decímetros cuadrados, ocupando patio y jardín treinta y dos metros ochenta y siete decímetros cuadrados; lindando: frente, Norte, la calle de su situación; derecha entrando, Don Conrado Viñals Velasco; izquierda, la casa número nueve de la misma calle; y fondo, la parte de huerto segregada”.

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de **MARIA DEL PILAR I JOSEFINA RIU GELABERT**, amb N.I.F. NÚMEROS 38.356.915-E i 38.368.779-H respectivament, per meitat i proindivís, que la van adquirir per herència de la seva mare Francisca Gelabert Camprubí, segons escriptura atorgada a Barcelona, el disset de juny de dos mil tres, davant el Notari Gabriel Suau Rosselló, que va causar la inscripció 6a. , de data vint-i-dos de Setembre de dos mil tres, al foli 143 del llibre 1087.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 1087, llibre 1087, foli 147 **finca 1079**

Referencia Cadastral

2986413DF2728F0001EO. Aquesta parcel·la cadastral ho és també de les finques registrals 4208, 1077 i 1078.

Càrregues

Sense càrregues.

Edificació i altres elements constructius existents

Consta edificada una construcció segons recent amidament de 366,08 m2 destinada a habitatge. Aquesta superfície es la existent dins de la parcel·la cadastral 2986413DF2728F0001EO, de la que formen part també les finques registrals 4208,1077 i 1078

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real de la finca és de 625,18 m2 juntament amb la de les finques registrals 4208,1077 i 1078. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta la totalitat de la finca.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
1,5641%

FINCA APORTADA Nº17 (c/Can Rosés 120)

Descripció

“URBANA.- RESTO CASA señalada de número ciento veinte, en la calle Victor Pradera, del pueblo de Cornellá de Llobregat –Barcelona-, con patio al detrás, y terreno en la parte posterior del patio o jardín; mide cuatro metros de largo o fondo, y en su patio igual anchura, por diez y ocho metros cincuenta y cinco centímetros de profundidad, midiendo la aludida porción de terreno situada a la espalda del patio, cinco metros de ancho por treinta metros veinticinco centímetros de fondo, ocupando la finca que se describe una total superficie de doscientos cuarenta y cuatro metros sesenta y tres decímetros cuadrados o aquella mayor que contenga dentro de sus lindes que son los siguientes: por el frente, norte, con la citada calle de Victor Pradera; por la izquierda, entrando este, con propiedad de Conrado Viñals Velasco, antes Jaime Viñals Prats; por la derecha, Oeste, con porción que se segregó de la presente o sea la casa número ciento veintidós de la propia calle Victor Pradera y vendida a Don Manuel Morales; y por la espalda Sur, parte con Conrado Viñals Velasco y parte con la Carretera de Santa Cruz de Calafell”.

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de **JOSE I MONTSERRAT SOLANES ASPEIX**, amb D.N.I. números 37.475.196-P i 37.933.289-X, respectivament, per meitat i proindivís, que la van adquirir per herència dels seus pares, José Solanes Divi i Rita Aspeix Piera, segons escriptura atorgada en data catorze de juliol de dos mil tres, davant el Notari En Antonio López Ceron i Ceron, que va causar la inscripció 9a, de data dinou de gener de dos mil quatre, de la finca 1.162, al foli 148, del llibre 1.111 del arxiu.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 1111, llibre 1111, foli 148 **finca 1162**

Segons l'acord d'aprovació provisional de la modificació puntual del Pla General Metropolità de 1976 a la carretera d'Hospitalet a Cornellà de Llobregat, de data 27 de gener de 2011, la superfície reconeguda per ser la real, és de 300.04 m², tal i com estima l'acord de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat d'aprovació provisional de data 27 de gener de 2001 i tal com consta al plànol 16 del document de la modificació i del quadre 2 de la memòria.

Referencia Cadastral

2986410DF2728F0001XO

Càrregues

No consten càrregues

Edificació i altres elements constructius existents

La finca té edificada una construcció segons amidament recent de 110,52 m² destinada a habitatge i 160,70 m² destinats a cobert.

Arrendataris o ocupants

Hi consten empadronats Lucia Gonzalez Galardon i Juan Sanchez Gonzalez

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real de la finca és de 300,04 m². Com a conseqüència, se sol·licita a l'emptra dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta la totalitat de la finca.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
5,8044%

FINCA APORTADA Nº 18 (c/ Can Rosés 122)

Descripció

“CASITA señalada con el número ciento veintidós de la calle Victor Pradera, de Cornellá de Llobregat, de planta baja y un piso alto, con patio detrás, que mide de ancho cuatro metros sesenta centímetros y de largo diecisiete metros diez centímetros, lo que hace una superficie de ochenta metros treinta y siete decímetros cuadrados, estando edificadas cuarenta y ocho metros sesenta y cuatro decímetros treinta centímetros cuadrados, siendo el resto patio. Linda: por frente, con la calle de Victor Pradera; por la derecha entrando y fondo, con mayor finca del señor Solanas y por la izquierda, con finca de Conrado Viñals”.

Titular: L'esmentada finca consta inscrita a favor de **MANUEL MORALES CUENCA**, qui la va adquirir per compra a José Solanes Divi, segons escriptura atorgada a Barcelona, el onze d'octubre de mil nou-cents seixanta-dos, davant Notari En Ramón Faus, que va causar la inscripció 1a, de data tretze de febrer de mil nou-cents seixanta-tres, al foli 216, del llibre 93 del arxiu.

Dades Registrals

Inscrita al Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat al Tom 93, llibre 93, foli 216 **finca 5596**

Referencia Cadastral

2986411DF2728F0001IO

Càrregues

No consten càrregues

Edificació i altres elements constructius existents

La finca té edificada una construcció segons amidament recent de 97,14 m2 destinada a habitatge i 31,95 m² destinats a cobert.

Arrendataris o ocupants

Lliure d'arrendataris i ocupants

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real de la finca és de 80,37 m2. Com a conseqüència, se sol·licita a l'empara dels articles 7 i 8 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol sobre inscripció en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la adequació de la superfície registral

S'aporta la totalitat de la finca.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada:
1,5548%

FINCA APORTADA Nº 19: (vial c/Can Rosés)

Segons certificat de la Secretaria General de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, el carrer Can Rosés consta a l'Inventari municipal de bens i drets d'aquest Ajuntament amb codi 7858 i amb una superfície de 3,809,04 m2

La superfície total del carrer Rosés es compon de diverses finques:

- a) Finca 1 de superfície 1389,31 m2 provinent de les cessions gratuïtes del projecte de Reparcel·lació del Polígon III del sector Almeda. Es troba pendent d'inscripció al Registre de la Propietat la total finca destinada a vials de 33.588,77 m2, dels quals 1389,31 m2 formen part de la present reparcel·lació.
- b) Finca 2 de superfície 2026,62 m2 de propietat municipal per prescripció adquisitiva i que segons informe de l'Arquitecta municipal de l'Ajuntament de data 14/6/2014 formava part de la xarxa viària local que l'Ajuntament ha vingut posseint en concepte de titular del dret de forma pública, pacífica i ininterrompuda durant més de 20 anys. La seva immatriculació a favor de l'Ajuntament ha estat presentada al Registre de la Propietat pendent d'inscripció.
- c) Finca 3 de superfície 312,30 m2 de propietat municipal en virtut de l'Acta d'Ocupació de data 21/10/1994. És part de la finca registral 328 i es troba pendent de la seva segregació i inscripció al Registre de Cornellà, a favor de l'Ajuntament
- d) Finca 4 de superfície 80,81 m2 de propietat municipal en virtut de l'Acta d'Ocupació de data 21/10/1994 i es troba pendent de la seva segregació i inscripció al Registre de Cornellà, a favor de l'Ajuntament.

Càrregues

No consten càrregues

Edificació i altres elements constructius existents

No en consten.

Arrendataris o ocupants

No

Superfície real aportada

Segons recent amidament la superfície real segregada de la finca és de 1822,67 m² corresponent a la part de superfície de finca que recau dins de l'àmbit del PAU-2 Carretera que s'aporta a la present reparcel·lació sense generar cap aprofitament.

Percentatge de participació en funció de la superfície del terreny aportada: 0%

I.1.10. Projecte d'urbanització

L'objecte del projecte d'urbanització, promogut per la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ DEL PAU-2 Carretera de l'Hospitalet és la definició de les obres necessàries per tal de poder executar la urbanització del polígon "PAU-2 Carretera de l'Hospitalet", per tal que els objectius que es defineixen en la modificació puntual del pla general d'ordenació d'aquest polígon es puguin dur a terme.

El planejament preveu urbanitzar els sòls situats en un emplaçament estratègic d'encreuament entre dues grans vies.

La legislació urbanística aplicable estableix que correspon als propietaris assumir els costos derivats del planejament i urbanització en proporció a l'aprofitament urbanístic de les seves finques.

D'acord amb el que preveu l'article 120 del TRLUCA, aquest projecte de reparcel·lació integra sota el concepte de despeses d'urbanització les següents:

- Les obres d'urbanització determinades pel planejament amb càrrec al polígon.
- El cost d'enderroc dels edificis afectats.
- Les indemnitzacions per l'enderrocament de construccions.
- Els costos de la redacció i tramitació dels instruments urbanístics necessaris per a desenvolupar l'actuació, la seva tramitació i la gestió del procés
- 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 indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals.
- Les indemnitzacions per l'excés d'edificació.

L'àmbit del polígon que es desenvolupa mitjançant aquest Projecte de Reparcel·lació ha de ser objecte d'urbanització. Segons l'Estudi Econòmic i Financer inclòs en la MPPGM en l'àmbit del PAU-2 Ctra. Hospitalet, per a les càrregues urbanístiques associades a la vialitat, es preveia un cost unitari de reurbanització de 90€/m² i d'urbanització de 120€/m², i per a la urbanització de la zona verda, es preveia un cost estimat estàndard de 60€/m² i per a urbanització de zona verda tova de 30€/m². Malgrat aquestes dades, s'ha realitzat un pressupost actualitzat amb dades reals amb el qual queda palès que aquest cost estimat era molt inferior al cost real que suposarà la realització de la urbanització.

Atès l'art.125.5 del RTRLUCA, en supòsits de polígons d'actuació urbanística en sol urbà, l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació, restant supeditada l'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització.

En conseqüència, i en base a les estimacions, estudis i valoracions realitzades, les despeses originades pel projecte d'urbanització es desglossen en els següents conceptes i quanties:

Pressupost d'execució material (PEM)	459.425,45 €
13,00% Despeses generals SOBRE 459.425,45 €.....	59.725,31 €
6,00% Benefici Industrial SOBRE 459.425,45 €.....	27.565,53 €
Subtotal.....	546.716,29 €
Serveis afectats (segons projecte d'urbanització).....	82.239,87 €
Pressupost d'execució contracte (PEC).....	628.956,16 €

L'import total, incorporant el 21% d'IVA aplicable, serà igual a:
 $(628.956,16 + 21\% \text{ d'IVA}) = 761.036,95\text{€}.$

Quadre resum del pressupost de urbanització estimat:

RESUM DE PRESSUPOST

Data: 29/07/18

Pàg.: 1

NIVELL 3: Subcapítol			Import
Subcapítol	01.01.00	DESMUNTATGES	2.476,97
Subcapítol	01.01.01	INICI D'OBRES	1.364,48
Subcapítol	01.01.02	ENDERROCS	41.404,74
Subcapítol	01.01.03	MOVIMENT DE TERRES	23.055,68
Subcapítol	01.01.04	SANEJAMENT	26.126,93
Subcapítol	01.01.05	PAVIMENTS	189.152,41
Subcapítol	01.01.06	MURS I ESCALES	11.471,76
Subcapítol	01.01.07	JARDINERIA	29.092,57
Subcapítol	01.01.08	MOBILIARI URBA	10.130,00
Subcapítol	01.01.09	SENYALITZACIÓ	2.077,09
Subcapítol	01.01.10	OBRA CIVIL ENLLUMENAT	9.968,08
Subcapítol	01.01.11	OBRA CIVIL COMUNICACIONS	1.467,72
Subcapítol	01.01.12	OBRA CIVIL XARXA DE GAS	10.845,87
Subcapítol	01.01.13	OBRA CIVIL XARXA D'AIGUA	3.905,66
Capítol	01.01	OBRA CIVIL	362.539,96
Subcapítol	01.02.01	XARXA ENLLUMENAT PUBLIC	39.041,41
Subcapítol	01.02.02	XARXA DE REG	10.276,95
Subcapítol	01.02.03	XARXA D'AIGUA	0,00
Subcapítol	01.02.04	XARXA ELÈCTRICA	31.319,50
Capítol	01.02	INSTAL·LACIONS	80.637,86
Subcapítol	01.03.01	PROTECCIONS INDIVIDUALS	1.503,45
Subcapítol	01.03.02	PROTECCIONS COL·LECTIVES	6.152,20
Subcapítol	01.03.03	MESSURES PREVENTIVES	751,85
Subcapítol	01.03.04	SENYALITZACIÓ PROVISIONAL	694,27
Subcapítol	01.03.05	EQUIPAMENTS PER A PERSONAL D'OBRA	3.549,86
Capítol	01.03	SEGURETAT I SALUT	12.651,63
Subcapítol	01.04.01	CONTROL DE MATERIALS	3.596,00
Capítol	01.04	CONTROL DE QUALITAT	3.596,00
			459.425,45
NIVELL 2: Capítol			Import
Capítol	01.01	OBRA CIVIL	362.539,96
Capítol	01.02	INSTAL·LACIONS	80.637,86
Capítol	01.03	SEGURETAT I SALUT	12.651,63
Capítol	01.04	CONTROL DE QUALITAT	3.596,00
Obra	01	Presupuesto URBANITZACIÓ PMU-2	459.425,45
			459.425,45
NIVELL 1: Obra			Import
Obra	01	Presupuesto URBANITZACIÓ PMU-2	459.425,45
			459.425,45

La quantia de les despeses d'urbanització s'aplica en proporció a cadascuna de les finques resultants, tal i com es reflexa en els quadres **Q3** i **Q4** del compte de liquidació provisional.

I.1.11. Dades de superfície i sostre de l'ordenació

El Polígon d'Actuació urbanística núm. 2 (PAU 2) té una superfície de sòl, segons planejament, de 6.380,44 m² amb les següents qualificacions:

NÚM.FINCA	CLAU	SUP SÒL (m ²)
	SISTEMES (TOTAL)	3.892,90
V1	5 Sistema viari	1.965,72
V2	5b viari de servei	280,00
E1	6b espais lliures	1.647,18
	ZONES (TOTAL)	2.487,54
R1	18T/H1 Ordenació volumètrica ús terciari/hoteler	933,18
R2	18T/H2 Ordenació volumètrica ús terciari/hoteler	1.554,36
	TOTAL PAU2	6.380,44

Segons l'aixecament topogràfic realitzat, la superfície total de l'àmbit compta amb una superfície de **6.991,83m²**, de manera que el quadre de superfícies reals queda de la següent manera:

NÚM.FINCA	CLAU	SUP SÒL (m ²)
	SISTEMES (TOTAL)	4.504,29
V1	5 Sistema viari	2.468,46
V2	5b viari de servei	388,65
E1	6b espais lliures	1.647,18
	ZONES (TOTAL)	2.487,54
R1	18T/H1 Ordenació volumètrica ús terciari/hoteler	933,18
R2	18T/H2 Ordenació volumètrica ús terciari/hoteler	1.554,36
	TOTAL PAU2	6.991,83

En cap moment s'ha vist modificada la superfície de sòl destinada a zones, tan sols es veu augmentat el sòl destinat a vial i a viari de servei, tal i com es pot observar al següent quadre comparatiu:

NÚM. FINCA	CLAU	Superfície sòl segons planejament (m ²)	Superfície sòl segons topogràfic (m ²)	DIFERÈNCIA (m ²)
	SISTEMES	3.892,90	4.504,29	+ 611,39
V1	5 Sistema viari	1.965,72	2.468,46	+ 502,74
V2	5b viari de servei	280,00	388,65	+ 108,65
E1	6b espais lliures	1.647,18	1.647,18	0
	ZONES	2.487,54	2.487,54	0
R1	18T/H1	933,18	933,18	0
R2	18T/H2	1.554,36	1.554,36	0
	TOTAL PAU2	6.380,44	6.991,83	+ 611,39

En quant al sostre de l'ordenació, les edificabilitats i usos en l'àmbit del PAU 2 són els següents:

m² de Sostre	
APROFITAMENTS	10.000,00
18T/H1 Ordenació volumètrica ús terciari/hoteler	1.850,00
18T/H2 Ordenació volumètrica ús terciari/hoteler	8.150,00
TOTAL PAU2	10.000,00

I.1.12. Sòl de domini públic de cessió gratuïta

El TRLUCA, concreta les càrregues a que estan subjectes els propietaris de sòl afectats per actuacions urbanístiques, entre les quals es troba l'obligació de cedir els terrenys que s'estableixi al planejament que es desenvolupa.

Al present Projecte, es procedeix a la cessió a l'Ajuntament dels terrenys de domini públic que no constin ja cedits o de titularitat de l'Ajuntament. En concret:

Viari (claus 5 i 5b):

Finques resultants	Superfícies
V1	1.965,72
V2	280,00
Total	2.245,72

Espais lliures(claus 6b):

Finques resultants	Superfícies
zv1	1.647,18
Total	1.647,18

I.1.13. Característiques de l'ordenació i tipologies dels nous usos

La Modificació del PGM, al subàmbit 2 - Carretera de l'Hospitalet, preveu una ordenació de volumetria específica destinada a activitats econòmiques de caràcter terciari i hoteler. Es defineixen unes parcel·les mínimes coincidents amb la unitat de zones definides al plànol *O.1 Zonificació* d'aquella modificació de planejament general.

Es planteja una ordenació detallada que determina la innecessarietat d'instrumentar un pla de millora urbana, i l'expressió volumètrica es preveu al plànol *O.4 Ordenació*, amb detall de plantes i alçada reguladora màxima i ocupació màxima.

La MPPGM contempla dues edificacions singulars: una de PB+ 2 (amb 13m d'alçada) i l'altra assolint fita visual des de l'Avinguda de la Fama de PB+8 (de 37m d'alçada). Per a la clau 18t/H els usos permesos són: d'una banda l'ús residencial únicament en la modalitat d'hotel, admetent aquells usos complementaris associats a l'activitat hotelera (comercial, recreatiu, esportiu, cultural...); i d'altra, l'ús terciari incloent tots aquells

previstos a l'art. 306 NNUUPGM excepte habitatge i residencial que estan expressament prohibits, així com l'industrial fins a la tercera categoria definida per les pròpies NNUU. La intensitat permesa és d'un únic establiment hotel·ler i en cas de desenvolupament d'usos terciaris, el paràmetre d'intensitat seria d'1 establiment/100m² sostre.

El planejament vigent estableix una densitat màxima equivalent de dividir el sostre total destinat a habitatge per 80 m².

El projecte de reparcel·lació assigna a les parcel·les resultants la tipologia de terciari-hotel·ler, en conformitat amb el planejament vigent.

I.1.14. Indemnitzacions per les edificacions existents incompatibles

Les construccions existents en l'àmbit són totalment incompatibles amb l'ordenació proposada pel planejament que s'executa. Es declaren doncs incompatibles amb el planejament, així com la totalitat de les activitats els drets i els usos que s'exerceixen en les edificacions afectades.

L'aprovació definitiva del planejament del polígon va suposar la declaració d'incompatibilitat de les activitats, construccions i plantacions existents en la unitat reparcel·lable.

Correspon a aquest concepte el valor dels edificis que s'hauran d'enderrocar per obtenir els solars edificables i els destinats a espais públics.

S'incorporen a l'Annex III.3 les valoracions efectuades per a cada edifici afectat, quin valor de la partida global ascendeix a **175.857,27€**.

I.1.15. Indemnització per l'extinció de drets personals i trasllat o nova instal·lació

L'existència de finques amb activitats, comportaria l'acreditació dels interessats durant la informació pública de la documentació corresponent per a poder determinar quins drets son indemnitzables i, si fos el cas, el càlcul del cost del trasllat dels ocupants de locals en planta baixa en funció de la superfície ocupada. Segons la informació rebuda fins al moment, l'única activitat existent a l'àmbit es tracta de l'empresa Transcornellà. Aquesta activitat no s'haurà d'indemnitzar degut a que existeix una clàusula en el contracte adjunt al present projecte on es recull l'exempció d'indemnització si el tancament o trasllat de l'activitat ve motivat per el desenvolupament del planejament (s'adjunta document de contracte a l'Annex III.8).

Així mateix, l'eventual acreditació d'arrendaments vigents, comportarà la indemnització per la substitució de l'arrendament, equivalent a la diferència de renda en més que hagin de pagar durant el temps de vigència que romangués del contracte que per raó de la reparcel·lació s'extingeix.

Altrament, en consideració d'habitatges ocupats amb dret a indemnització per ocupació, s'estima una quantitat alçada de 3.000€.

Atesa la manca d'acreditació d'aquells drets indemnitzables, s'estima una partida alçada de real·lotjaments i altres indemnitzacions de 21.000€, preveient una

indemnització per a 7 afectats diferents. Aquesta estimació, a la MPPGM era de 2.300.000€ segons l'estudi econòmic que es va realitzar, però aquest valor era molt elevat ja que es considerava la indemnització de l'activitat existent i, aquesta, tal i com s'ha comentat anteriorment, no precisa d'indemnització.

I.1.16. Enderrocs

La previsió de l'estudi econòmic segons la MPPGM, per a un enderroc estàndard, estimava que el cost d'enderrocar les construccions incompatibles amb el planejament seria de 90€/m² de sostre construït.

S'han sol·licitat pressupostos reals a diferents empreses dedicades als enderrocs i el valor més econòmic obtingut per a costejar els treballs d'enderroc és de **150.000,00€**. (s'adjunten a l'Annex III.7 els pressupostos d'enderroc sol·licitats a 3 empreses diferents de la zona que es dediquen a enderrocs).

Per altra banda, s'haurà de contractar la permanència d'un tècnic durant les obres d'enderroc, que s'estima en 4.000€.

I.1.17. Despeses de projectes, gestió i imprevistos

Corresponen a aquesta partida les despeses originades per la redacció i tramitació dels instruments urbanístics necessaris per a desenvolupar l'actuació, la seva tramitació i la gestió del procés. El valor total previst d'aquesta partida era de 60.000€ segons el propi estudi econòmic i financer de la MPPGM.

El valor previst s'estima que és insuficient per tal d'afrontar aquestes despeses, de manera que s'ha realitzat una previsió amb costos reals que ascendeix a la quantitat de 87.865,88€. S'ha de tenir en compte que es poden generar despeses imprevistes fins a la finalització del procés reparcel·ladori.

DESPESES DE GESTIÓ	87.865,88 €
- Redacció del Projecte d'Urbanització i direcció d'obra	22.782,91 €
- Valoració de les edificacions incompatibles	4.899,99 €
- Valoració ús hotel·ler	1.200,00 €
- Redacció Projecte d'enderroc	6.149,40 €
- Redacció Proj. reparcel·lació (GRAM)	11.833,42 €
- Redacció Proj. reparcel·lació (Bufete Maresca)	13.186,16 €
- Estudi de Seguretat i Salut	3.500,00 €
- Estudi Topogràfic	1.714,00 €
- Taxa projecte d'enderrocs	2.000,00 €
- Administració publicacions i honoraris registradors	8.000,00 €
- Seguiment i liquidació quotes urbanístiques	12.600,00 €

I.1.18. Criteris aplicats per la valoració de les finques aportades, distribució de beneficis i càrregues i adjudicació de finques resultants

I.1.18.1. Criteris utilitzats per tal de definir i valorar els drets dels afectats

La definició dels drets dels propietaris es realitza segons el que disposa l'article 124.2 i 126.1.a TRLUCA:

“En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament i a l'administració actuant, si s'escau, els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb aquesta Llei i amb el planejament urbanístic.”

“El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.”

Els drets aportats de cada propietari es descriuen en el quadre de finques aportades inclòs en el capítol 1.9 d'aquest document i en el plànol 3 de “Finques aportades”.

Els drets corresponents a cadascuna de les finques es calcularà referint la superfície de la mateixa a la superfície total de l'àmbit del polígon d'actuació.

La superfície que es considera per calcular els drets dels propietaris, és la superfície real (realitat física), que resulta de l'amidament de les mateixes, grafiades en el plànol 3 de “Finques aportades”, feta digitalment sobre el “Plànol Topogràfic” que serveix de base per al Projecte de reparcel·lació. Aquest aixecament s'ha realitzat expressament per al desenvolupament d'aquest àmbit i, per tant, està actualitzat i té la precisió suficient.

El percentatge de cada una de les finques incloses en el polígon, d'acord amb els criteris exposats anteriorment, es detalla en el **Quadre 2** del compte de liquidació provisional.

I.1.18.2. Criteris utilitzats per l'adjudicació de drets

A l'hora d'adjudicar drets als diferents propietaris afectats, s'ha tingut en consideració, en primer lloc, els drets inicials que els pertocarien segons el criteri descrit anteriorment i, en segon lloc, segons el que estableix l'article 139.5 RTRLUCA:

“Quan, d'acord amb l'article 126.1.d) de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.”

I.1.18.3. Criteris de valoració d'indemnitzacions

Indemnització per el propietaris sense dret a adjudicació:

D'acord amb el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana:

“En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.”

La seva valoració es detalla en el Quadre 1 i 2 del compte de liquidació, així com també s'indica en els Quadres 3 i 4.

Indemnitzacions de construccions i activitats:

D'acord amb l'establert a l'article 126.1.f. del TRLUCA:

“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 propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.(...)”

S'annexa com a Annex III.3 còpia dels informes de les valoracions efectuades.

Indemnitzacions per extinció de càrregues:

De conformitat amb allò que estableix l'article 127. c) TRLUCA, l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació produeix la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per

les noves parcel·les. Per tant, en els casos de subrogació real, les càrregues constituïdes sobre finques aportades que siguin compatibles amb el planejament, continuaran subsistint sobre les finques resultants adjudicades al titular corresponent, els drets que siguin incompatibles amb l'execució del planejament s'han d'extingir per imperatiu legal.

I.1.18.4. Cessions a efectuar

D'acord amb l'establert a l'article 43 TRLUCA, els propietaris o propietàries del sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el polígon urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon.

I.1.18.5. Criteris d'adjudicació de les finques

L'adjudicació de finques resultants als membres de la junta, s'efectuarà en proporció als drets aportats, i tenint en compte el seu percentatge de participació.

El criteri de proximitat, en el present projecte de reparcel·lació, no s'ha tingut en compte d'acord amb el que es va acordar per la Junta de Compensació durant la reunió celebrada el dia 27 de juliol de 2018.

Segons l'acord, a l'adjudicació d'ambdues finques resultants hi participaran tots els propietaris amb el coeficient de participació proporcional als drets aportats. D'aquesta manera, tots els propietaris amb dret d'adjudicació participaran de les dues finques resultants.

I.1.19. Finques resultants

I.1.19.1. Definició de les finques resultants

Les finques resultants han estat definides en funció de la volumetria determinada pel planejament que es desenvolupa.

La volumetria ve definida als plànols 0.4 Ordenació i 0.5 Seccions i alçats, amb els paràmetres de nombre de plantes, punt de referència d'alçada reguladora, distància mínima a límit de parcel·la, gàlils màxims edificables, alineació obligada a façana (s'adjunten plànols a l'Annex III.1: Planejament Vigent).

I.1.19.2. Valoració de les finques resultants

Les finques resultants han estat valorades en funció de la unitats de valor per a l'ús terciari-hoteler.

I.1.19.3. Adjudicació de les finques resultants

En un principi es va proposar que l'adjudicació de les finques resultants s'atengués als criteris del TRLUCA i del seu Reglament. Així, es respectava el criteri de proximitat entre finques aportades i resultants per a totes aquelles aportades que es trobaven situades en sòl que esdevenia edificable.

En conformitat amb el planejament, només resulten dues finques independents edificables, i en aplicació de l'article 139.4 del RTRLUCA, relatiu a les determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques, és preceptiu que en l'adjudicació en indivís es procuri la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

No obstant, i tal i com s'ha comentat al punt I.1.18.5, els propietaris van arribar a l'acord de que tots els propietaris amb dret d'adjudicació participessin d'ambdues finques resultants en proporció als drets de cada un d'ells.

Tenen dret a l'adjudicació de sostre edificable, d'acord amb allò que disposa l'article 126 TRLUCA, els propietaris que tenen drets superiors al 15% de la parcel·la mínima, essent aquesta de 933,18 m². de superfície edificable en Terciari-Hoteler lliure, assenyalada com a finca resultant R1, en conseqüència superior a 139,98m².

Efectuats els càlculs d'aprofitament corresponents, resulta que compleixen la condició ara esmentada la totalitat dels titulars excepte les propietats identificades com a finques aportades 10 i 11 i 18, no assolint la condició de tenir dret al 15% de

l'aprofitament de la parcel·la mínima, per la qual cosa se'ls hi assigna una indemnització substitutòria d'edificabilitat.

I.1.19.4. Finques sense dret d'adjudicació de sostre

Els propietaris que tenen drets inferior al 15% de la parcel·la mínima, essent aquesta de 933,18 m² de superfície edificable en Terciari-Hoteler lliure, assenyalada com a finca resultant R1, en conseqüència superior a 139,98m², no tenen dret a l'adjudicació de sostre edificable, d'acord amb allò que disposa l'article 126 TRLUCA.

Tal i com s'ha comentat, les finques aportades 10, 11 i 18 no assoleixen aquesta condició mínima, per la qual cosa se'ls hi assigna una indemnització substitutòria d'edificabilitat.

Les finques aportades 10 i 11, propietat del Sr. Octavi Esteve Volart Puigdemont, compten amb una superfície total de 79,78m², per la qual els corresponen 138,90 u.a. (unitats d'aprofitament), molt inferior al 15% de la parcel·la mínima que compta amb 1.850 u.a., el 15% de la qual correspondria a 277,50 u.a.

Per altra banda, la finca aportada número 18, propietat del Sr. Manuel Morales Cuenca, compta amb una superfície de 80,37m², i li correspon 139,93 u.a. també inferior a les 277,50 u.a. corresponents al 15% de la parcel·la mínima.

I.1.19.5. Quadre resum d'adjudicació de les finques resultants

Finques resultants	Adjudicataris	% propietat	Ús	Superfície parcel·la	Sostre Total	Aprofitament
				m²sòl	m²st	ua
R1	Edificio Alpes SL	16,90%	TERCIARI / HOTELER	933,18	1.850,00	1.850,00
	Rosario Ayala Trujillo	27,64%				
	Jose Carlos Pino Ayala					
	Eva Maria Pino Ayala					
	Maria del Mar Pino Ayala					
	Margarita Puigdemont Barcons	28,20%				
	Compañía General de Meia,SA	8,78%				
	M Pilar Riu Gilabert	12,48%				
	Josefina Riu Gilabert					
Montserrat Solanes Aspeix	5,99%					
Jose Solanes Aspeix						
		100,00%				
R2	Edificio Alpes SL	16,90%	TERCIARI / HOTELER	1.554,36	8.150,00	8.150,00
	Rosario Ayala Trujillo	27,64%				
	Jose Carlos Pino Ayala					
	Eva Maria Pino Ayala					
	Maria del Mar Pino Ayala					
	Margarita Puigdemont Barcons	28,20%				
	Compañía General de Meia,SA	8,78%				
	M Pilar Riu Gilabert	12,48%				
	Josefina Riu Gilabert					
Montserrat Solanes Aspeix	5,99%					
Jose Solanes Aspeix						
		100,00%				
	AJUNTAMENT (Cornellà Ll.)					
				2.487,54	10.000,0000	10.000,0000

I.1.19.6. Descripció de les finques resultants d'aprofitament privat

FINCA RESULTANT N° 1- R1

Descripció

“Porció de terreny edificable en forma rectangular, ubicada al terme municipal de Cornellà de Llobregat de superfície 933,18 m2, qualificada com a Zona Volumètrica us terciari/hoteler clau 18T/H1 segons la Modificació del Pla General Metropolità a la Carretera de l'Hospitalet, a la que correspon una edificabilitat de 1850 m2 de sostre d'us terciari/ hoteler. Limita: al Nord amb carrer de Can Rosés, al Sud amb Carretera de l'Hospitalet, a l'Est amb viari de nova creació i a l'Oest amb”

Adjudicació

S'adjudica en comú i proindivís a Rosario Ayala Trujillo, Jose Carlos Pino Ayala, Eva Maria Pino Ayala y Maria del Mar Pino Ayala un percentatge del 27,64 % per subrogació de la finca aportada n° 1; a Edificio Alpes, SL un percentatge de 16,90 % per subrogació de les finques aportades 2 a 4; a Margarita Bracons Puigdemont un percentatge del 28,20 % per subrogació de les finques aportades n° 5 a 9; a Companyia General Meia, SA un percentatge del 8,78 % per subrogació de la finca aportada n° 12; a M. Pilar Riu Gilabert i a Josefina Riu Gilabert un percentatge de 12,48 % per subrogació de les finques aportades 13 a 16; a Montserrat Solanes Aspeix i Jose Solanes Aspeix un percentatge del 5,99 % per subrogació de les finca aportada n° 17, en virtut del present projecte de reparcel·lació

Carregues per la seva procedència

La participació de Rosario Ayala Trujillo, Jose Carlos Pino Ayala, Eva Maria Pino Ayala y Maria del Mar Pino Ayala, no en té.

La participació de Companyia General Meia, SA no en té.

La participació de M. Pilar Riu Gilabert i a Josefina Riu Gilabert, no en té.

La participació de Montserrat Solanes Aspeix i Jose Solanes Aspeix, no en té.

La participació de Margarita Bracons Puigdemont per raó de les finques aportades 5 a 9:

“Afecta per cinc anys al pagament de les liquidacions complementaries que eventualment es puguin girar per l'impost sobre successions i donacions, havent-se satisfet la quantitat corresponent por autoliquidació de la que s'arxiva còpia.”

Càrregues de nova creació

De conformitat amb el que preveuen els articles 127b TRLUCA i 19 del Reial Decret Legislatiu 1093/1997 de 4 de juliol, la finca queda afecta amb caràcter real, al

pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de Reparcel·lació, en la quantia determinada inicialment de 164.987,08 € corresponent al 18,5% de coeficient de participació, i en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que a l'efecte s'aprovi.

FINCA RESULTANT N° 2- R2

Descripció

“Porció de terreny edificable en forma trapezoïdal, ubicada al terme municipal de Cornellà de Llobregat de superfície 1.554,36 m², qualificada com a Zona Volumètrica us terciari/hoteler clau 18T/H2 segons la Modificació del Pla General Metropolità a la Carretera de l'Hospitalet, a la que correspon una edificabilitat de 8.150 m² de sostre d'us terciari/ hoteler. Limita: al Nord amb carrer de Can Rosés i sistemes d'espai lliure, al Sud amb Carretera de l'Hospitalet, a l'Est amb sistema d'espai lliure i a l'Oest amb vial de nova creació.”

Adjudicació

S'adjudica en comú i proindivís a Rosario Ayala Trujillo, Jose Carlos Pino Ayala, Eva Maria Pino Ayala y Maria del Mar Pino Ayala un percentatge del 27,64 % per subrogació de la finca aportada n° 1; a Edificio Alpes, SL un percentatge de 16,90 % per subrogació de les finques aportades 2 a 4; a Margarita Bracons Puigdemont un percentatge del 28,20 % per subrogació de les finques aportades n° 5 a 9; a Companyia General Meia, SA un percentatge del 8,78 % per subrogació de la finca aportada n° 12; a M. Pilar Riu Gilabert i a Josefina Riu Gilabert un percentatge de 12,48 % per subrogació de les finques aportades 13 a 16; a Montserrat Solanes Aspeix i Jose Solanes Aspeix un percentatge del 5,99 % per subrogació de les finca aportada n° 17, en virtut del present projecte de reparcel·lació

Càrregues per la seva procedència

La participació de Rosario Ayala Trujillo, Jose Carlos Pino Ayala, Eva Maria Pino Ayala y Maria del Mar Pino Ayala, no en té.

La participació de Companyia General Meia, SA no en té.

La participació de M. Pilar Riu Gilabert i a Josefina Riu Gilabert, no en té.

La participació de Montserrat Solanes Aspeix i Jose Solanes Aspeix, no en té.

La participació de Margarita Bracons Puigdemont per raó de les finques aportades 5 a 9:

“Afecta per cinc anys al pagament de les liquidacions complementaries que eventualment es puguin girar per l'impost sobre successions i donacions, havent-se satisfet la quantitat corresponent per autoliquidació de la que s'arxiva còpia.”

Càrregues de nova creació

De conformitat amb el que preveuen els articles 127b del Text Refós de la llei d'Urbanisme 1/2010 de 3 d'agost i 19 del Reial Decret Legislatiu 1093/1997 de 4 de juliol, la finca queda afectada amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de Reparcel·lació, en la quantia determinada

inicialment de 726.834,96 € corresponent al 81,5% de coeficient de participació, i en el deu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que a l'efecte s'aprovi.

Descripció de les finques resultants de domini públic:

FINCA RESULTANT ZONA VERDA 6b

Descripció

“Porció de terreny en forma irregular, ubicada al terme municipal de Cornellà de Llobregat de superfície 1.647,18 m², qualificada com a Zona Verda clau 6b segons la Modificació del Pla General Metropolità a la Carretera de l'Hospitalet. Limita: al Nord part amb vial de servei, part amb vial, al Sud amb Carretera de l'Hospitalet, a l'Est amb vial i rotonda i a l'Oest part amb vial de servei i part amb finca resultant R2”

S'adjudica a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat a títol de cessió obligatòria i gratuïta en virtut del present projecte de reparcel·lació.

FINCA RESULTANT 5 VIALS 5

Descripció

“Porció de terreny en forma irregular, ubicada al terme municipal de Cornellà de Llobregat de superfície 2468,46 m², qualificada com a Vials clau 6b segons la Modificació del Pla General Metropolità a la Carretera de l’Hospitalet. Limita: al Nord amb carrer Can Rosés (abans Victor Pradera), al Sud amb Carretera de l’Hospitalet, a l’Est amb finca resultant R2 i amb finca resultant R1”

S’adjudica a l’Ajuntament de Cornellà de Llobregat a títol de cessió obligatòria i gratuïta en virtut del present projecte de reparcel·lació.

FINCA RESULTANT 6 VAIL SERVEI 5b

Descripció

“Porció de terreny en forma irregular, ubicada al terme municipal de Cornellà de Llobregat de superfície 388,65 m², qualificada com a Vial Servei clau 5b segons la Modificació del Pla General Metropolità a la Carretera de l'Hospitalet . Limita: al Nord part amb carrer Can Roses (abans Victor Pradera) i part amb finca de Edificios Alpes,SA; al Sud, part amb finca resultant R2, part amb zona verda; a l'Est, part amb vial, part amb zona verda i Oest amb vial”

S'adjudica a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat a títol de cessió obligatòria i gratuïta en virtut del present projecte de reparcel·lació.

I.1.20. Justificació del compte de liquidació

I.1.20.1. Compte de liquidació provisional

De conformitat amb el que estableix l'article 134 del TRLUCA i l'article 149.1 del RTRLUCA, *"En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte."*

El compte de liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon abonar o percebre als propietaris afectats en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues.

D'acord amb l'article 149.2 *"Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació."*

I.1.20.2. Criteris de valoració

A.- Finques aportades

D'acord amb l'article 126 TRLUCA, els drets dels propietaris són proporcionals a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Així, el valor total de l'aprofitament lucratiu atorgat pel planejament es repartirà en funció del percentatge de sòl aportat respecte al total.

B.- Càlcul de l'aprofitament urbanístic

1. Determinació del valor residual del sòl

El càlcul del valor residual del sòl s'efectua d'acord amb l'article 40 del Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, d'acord amb allò que disposa l'article 126 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012.

El sòl de les finques sotmeses a actuacions de transformacions urbanístiques en règim d'equidistribució, es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes establerts per l'article 22 del Reglament de Valoracions Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

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:

$$VS = \Sigma(E_i \cdot VRS_i)$$

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats.

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

En el supòsit de fet, només existeix un únic ús terciari-hoteler. Per tal d'obtenir el valor de repercussió del sòl de l'ús a considerar, es recull el procediment establert pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

VRS = Valor de repercussió del sòl.

V_v = 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 com a caràcter general un valor de **1,40**.

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.

V_c = 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 dels tributs que graben la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció del immoble.

Tal i 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. I, d'aquest valor total del sòl urbanitzat, un cop descomptat el deure de cessió del 10%, els propietaris de sòl aportat tenen dret al 90% del valor total.

Aquest serà el valor del sòl que correspon als propietaris que participen en el procés, en aplicació dels criteris del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana..

En detall, per tal de determinar el valor de repercussió del sòl, es plantegen els valors referencials establerts per l'Agència Tributària de Catalunya al document Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció índexs correctors 2018.

Com a referència, en el càlcul dels valors de repercussió del sòl, l'Agència Tributària de Catalunya determina uns valors referencials a partir de valors de mercat observat en diverses fonts d'informació immobiliària i, també, a partir de valors declarats en l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Aquesta informació es distribueix en quadres de municipis, en funció del valor mitjà del sòl i de la diversitat de valors dins un mateix municipi.

Al municipi de Cornellà de Llobregat, segons el document de l'Agència Tributària, li correspon la tipologia **A06**, discriminant diferents categories d'ubicació:

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús hotel·ler, €/m²

Categoria d'ubicació														
Quadre	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	3.660	2.895	2.545	2.223	1.936	1.680	1.452	1.225	1.038	885	755	645	535	425
A02	2.545	1.936	1.452	1.225	1.038	885	755							
A03	1.936	1.452	1.225	1.038	885	755	645							
A04	1.680	1.225	1.038	885	755	645	535							
A05	1.452	1.038	885	755	645	535	425							
A06	1.225	885	755	645	535	425	340							
A07	1.038	755	645	535	425	340	272							
A08	755	645	535	425	340	272	206							
A09	645	535	425	340	272	206	147							
A10	535	425	340	272	206	147	94							
A11	425	340	272	206	147	94	67							
A12	340	272	206	147	94	67	54							
A13	272	206	147	94	67	54	41							

(Font: Agència Tributària de Catalunya. Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció índexs correctors 2018)

Per tal de determinar la categoria de la ubicació, s'especifiquen les següents característiques:

Quadres	Categoria	Característiques
A02 a A13	1a	categoria màxima
	2a	categoria sensiblement superior a la mitja
	3a	categoria lleugerament superior a la mitjana
	4a	categoria similar a la mitjana
	5a	categoria lleugerament inferior a la mitjana
	6a	categoria sensiblement inferior a la mitjana
	7a	categoria mínima

Tal com s'indica, s'estableixen diferents categories en funció de la localització del producte hotel·ler en una zona "prime" o representativa, zones adjacents a les anteriors amb major valor quan més properes als eixos anteriors, (...), i categories d'ubicació

La ubicació de l'àmbit objecte del present projecte es troba és una zona encara molt industrial, on actualment hi coexisteixen naus i oficines de nova creació i indústries desactualitzades i de baixa qualitat constructiva.



Per l'expressat, i atesa la categoria de la ubicació en una zona molt industrial, es considera una categoria d'ubicació 5a, amb un valor lleugerament inferior a la mitja del municipi, al no trobar-se ni en una ubicació de centralitat, ni d'especial interès i ubicada en un teixit encara molt industrial tal i com es pot observar a la imatge anterior. Així, el valor de construcció que es pren com a referència és de **535 €/m²st.**

Tot i que aquest valor és pren com a referència, a continuació s'adjunta la valoració detallada que s'ha realitzat per tal de comprovar la informació abans definida mitjançant tant un estudi de mercat actualitzat així com un segon càlcul del valor pel mètode de capitalització de rendes.

I.1.21. Criteris de valoració

S'estableixen els criteris de valoració d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i el Reial 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 40 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana:

Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

- 1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.*
- 2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.*

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 abans esmentada:

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

I.1.22. Càlcul del valor del sòl urbanitzat pel mètode residual estàtic

En aquest capítol, es determinen cada un dels paràmetres necessaris per calcular el valor residual del sòl de cada un dels usos, per tal d'obtenir el valor total del sòl urbanitzat:

- Vv: Valor de venda a preu de mercat de l'edifici acabat
- Vc: Valor de construcció de l'ús considerat
- K: Coeficient de ponderació
- VRS: Valor de repercussió del sòl

Vv: Valor en venda a preu de mercat de l'edifici acabat

Cal determinar el valor de venda del producte d'ús hotel·ler.

Per tal de determinar el valor de venda, s'ha realitzat un estudi de mercat estadísticament significatiu de l'ús hotel·ler amb diferents testimonis de la zona de característiques similars, pel mètode de comparació.

Estudi de mercat: Ús Hotel·ler

Testimonis de venda d'hotels a la província de Barcelona. 2018							
Test.	Situació	Descripció	Font	Preu	Superf. Constr.	Núm. Hab.	Preu / m²ct
1	ST JOAN DESPI HOTEL 4****	Hotel 4**** Características básicas HOTEL 4**** Superficie Solar 1.344,00 m2 Superficie construida 8.395,60 m2 Bajo rasante 2,311,26 m2 Sobre rasante 6,384,34 m2 Altura 2 PS + P Baja + 7 PP (22,40mts.) Habitaciones 117 Habitaciones Dobles 5 Habitaciones Minusválidos 9 Suites Total 131 Habitaciones Características básicas: *Zona piscina y gimnasio. *Terraza Chill out. *Restaurante de autor *Salas de convenciones	YAENCONTRE.COM	15.500.000	8.396	131	1.846,21
2	BARCELONA 3*	CONSTRUCCIÓN EN BARCELONA ciudad. Junto a un parking de 450 plazas.Dispone de 3.480 m2 de techo. Planta Baja más 5 alturas. 50 habitaciones dobles, para 100 camas. Restaurante con terraza. Categoría 3* superior. 6 meses para finalizar obras. Precio terminado (sin equipamiento): 11,2.-M	STARSFOUR.COM	11.200.000	3.480	50	3.218,39
3	BARCELONA 3*	Hotel en Barcelona Capital en Venta 32.000.000 euros (2.666 euros / m2) (Barcelona Capital) Barcelona Hotel con alta rentabilidad. con una gran ocupación inmejorable situación en Barcelona	inmobiliaria.com	32.000.000	12.000	24	2.666,67
4	BARCELONA 4*	Edificio uso hotelero en pleno centro de Barcelona. 7.000m2 construidos. CON PARKING. pARA HOTEL DE UNAS 100 HABITACIONES.	STARSFOUR.COM	15.500.000	7.000	100	2.214,29
5	BARCELONA 4*	construccion de un hotel 4/5*. Total edificable 8.000-10.000m2. 112 hab + gran Centro Convenciones. Fantasticas vistas al mar desde todas habitaciones. proximo a Barcelona costa.	STARSFOUR.COM	20.000.000	9.000	112	2.222,22
6	BARCELONA	HOSTAL EN VENTA DE 2500M²		6.590.000	2.500	32	2.636,00

On:

M: 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 determinat per cada un dels usos per fer-lo “igual” al model.

MM: 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 cada un dels usos per fer-lo “igual al model”.

MMM: 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 cada un dels usos 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.

P: 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 cada un dels usos per fer-lo “igual” al model.

PP: 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 cada un dels usos per fer-lo “igual” al model.

PPP: 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 cada un dels usos per fer-lo “igual” al model.

Els paràmetres de comparació utilitzats i que s'indiquen en el quadre anterior, es descriuen a continuació:

Situació: La millor o pitjor qualitat de la situació d'un immoble es valora 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. A més, en aquest cas en que els hotels es troben en diferents municipis, s'ha tingut en compte l'alta demanda hotelera que existeix al municipi de Barcelona tant pel fet de l'atracció turística que suposo com pel fet de que actualment existeix una suspensió de llicències hoteleres al municipi (el qual fa que es doni més valor a aquesta ubicació). En canvi, St. Joan Despí es troba en una ubicació similar a Cornellà en quant a connexions i proximitat a la capital, i per últim, Sant Boi es troba en una ubicació pitjor que Cornellà respecte la proximitat amb Barcelona.

Categoria hotelera (Característiques constructives, distribució, instal·lacions i equipament): S'ha de valorar, la qualitat de la construcció així com els seus acabats, la funcionalitat de la distribució en funció de la demanda del mercat, si tenen unes instal·lacions i equipaments adients a la demanda actual del mercat i de les energies que s'utilitzen per al seu subministrament,... I la categoria de l'hotel engloba aquestes característiques. És per aquest motiu que es valorarà segons si es tracta d'un hotel de 1,2,3,4,5 estrelles o 5* superior.

Antiguitat, estat de conservació: Els testimonis de segona mà, s'han de comparar en funció de la seva edat i el seu estat de conservació i de les intervencions de rehabilitació o reforma que s'hi hagin executat.

Oferta: Per últim, s'ha previst un coeficient de negociació del 5% que correspon al coeficient que per experiència es preveu que es podrà rebaixar el preu final respecte el preu de venda publicat.

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 promig de mercat homogeneïtzat que es correspon a una indicació del valor de mercat o preu més probable de venda.

Quadre de comparació i homogeneïtzació dels testimonis de mercat

Quadre de comparació i homogeneïtzació dels testimonis de mercat d'hotels, per equiparar-los a l'objecte de valoració a nou.

Quadre de comparació i homogeneïtzació dels testimonis de mercat a nou. HOTELS. Cornellà de Llobregat.							
Test.	Valor unitari testimoni €/m²ct	Coeficient d'homogeneïtzació				Coeficient homogeneïtzador	Valor homogeneïtzat €/m²ct
		Factor de negociació	Situació i comunicacions	Antiguitat, estat de conservació	Categoria (inclou característiques, instal·lacions, ...)		
1	1.846,21	oferta 0,95	= 1,00	= 1,00	4* 0,98	0,93	1.718,82
2	3.218,39	oferta 0,95	M 0,98	P 1,05	3* 1,00	0,98	3.146,14
3	2.666,67	oferta 0,95	M 0,98	PP 1,10	3* 1,00	1,02	2.730,93
4	2.214,29	oferta 0,95	M 0,98	= 1,00	4* 0,98	0,91	2.020,27
5	2.222,22	oferta 0,95	M 0,98	= 1,00	4* 0,98	0,91	2.027,51
6	2.636,00	oferta 0,95	M 0,98	PP 1,10	2* 1,05	1,08	2.834,50
7	3.500,00	oferta 0,95	P 1,02	= 1,00	3* 1,00	0,97	3.391,50
Valor de mercat homogeneïtzat: és el valor de mercat o preu més probable de venda							2.552,81

Una vegada comparats i homogeneïtzats els testimonis de l'estudi de mercat en funció dels paràmetres detallats anteriorment, el valor de mercat o preu més probable de venda per a un immoble de característiques similars a l'immoble objecte de referència per a hotel i equiparat a nova construcció és el següent:

Edifici d'ús Hoteler: **2.552,81 €/m²construït**

Per tal de determinar el valor de venda de l'ús hoteler, s'ha estudiat el mercat immobiliari de la zona, i s'ha observat que el nombre de testimonis en venda no és

gaire significatiu ja que no és un tipus d'immoble que compti amb una gran oferta (s'adjunta per a la comprovació dels valors l'estudi de mercat a l'Annex III.4).

No obstant, s'han pres com a mostres 7 testimonis en venda d'edificis d'ús hotel·ler existents en un radi màxim de 8 km (s'han trobat testimonis a Barcelona, Sant Boi i Sant Joan Despí) i s'han homogeneïtzat per tal d'assimilar-les a l'objecte de la present valoració.

Vc: Valor de construcció de l'ús considerat

Per a determinar el valor de construcció d'aquests tipus d'edificació s'ha pres de referència la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya de 2018, dels "Valors bàsics d'immobles urbans, sòl, construcció, índex de correcció".

Al document de l'Agència Tributària, s'hi estableix un mòdul M, que expressa el cost de m² d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana. L'import d'aquest cost està integrat pel cost d'execució material, el benefici industrial, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació.

En conseqüència, "M" fa referència als costos unitaris dels edificis d'habitatges plurifamiliars de caràcter urbà, en illa tancada, equivalents als considerats de categoria quarta en el quadre de coeficients de valor de les construccions del Reial decret 1020/93, pel qual s'aproven les normes tècniques i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions a fi de determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

La quantia del mòdul M es corregeix, en cada cas, per coeficients o factors expressius de l'ús i de la qualitat o categoria de les construccions.

D'acord amb el número 165 de la publicació "EME DOS, Agenda de la construcció", corresponent al 3r trimestre de 2017, el cost per m² d'execució material d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana, entre mitgeres, similar a la dels habitatges plurifamiliars en illa tancada de caràcter urbà de la categoria quarta del quadre de coeficients del valor del Reial decret 1020/1993 oscil·la, a Catalunya, entre un màxim de 770,91 € i un mínim de 638,38 €, segons la superfície de l'habitatge.

Si s'afegeix a aquesta última xifra de 638,38 €, un 14% en concepte de despeses del constructor i un 6% corresponent al benefici industrial propi de l'activitat empresarial, i també s'afegeix un 10% per honoraris dels tècnics que intervenen en la construcció, llicències i assegurances, resulta un cost unitari mínim de $638,38 \times 1,30 = 829,89$ €. Això no obstant i atesa la ponderació amb què s'actua, el valor del mòdul **M** es fixa en 800 €. En conseqüència, el mòdul s'incrementa lleugerament respecte el d'anys anteriors, de manera que passa a ser **M** = 800 €.

Al valor del mòdul M, se li apliquen dos factors multiplicadors que es refereixen, respectivament, a la tipologia i a la qualitat de les construccions a partir dels quals s'obté un valor de la construcció de cada un dels usos apte per prendre com a referència.

A l'hora de determinar el valor, s'ha considerat com a guia el quadre de coeficients de valors de les construccions del Reial decret 1020/93, així com els costos d'edificació de les diferents tipologies de les publicacions tècniques "Boletín Económico de la Construcción", "Construc" i "Eme Dos"; també s'han considerat els preus de referència

per al visat del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, els costos de construcció d'edificis tipus dels "Preus de referència d'obra nova d'edificació" de l'Institut de Tecnologia de Catalunya i els "Indicadors de referència de costos de l'edificació d'habitatge protegit de Catalunya" del Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016.

El primer factor multiplicador és segon la tipologia, que per al nostre cas és Hotelera i el factor per a aquesta tipologia d'edifici és = 1,35.

El segon factor és la qualitat de l'edificació, que per a un hotel de 3* és igual a 1,20.

Per tant, per determinar el valor de construcció d'un hotel de 3* s'ha realitzat el següent càlcul: $(800 \times 1.35 \times 1.2 = 1.296 \text{ €/m}^2\text{ct})$. Així, el valor de construcció que s'ha pres per a la present valoració és el següent:

$$V_c: \text{ Hoteler} = \mathbf{1.296 \text{ €/m}^2\text{ct}}$$

VRS: Valor de repercussió del sòl

El valor unitari de repercussió del sòl, calculat pel mètode residual estàtic, s'obté per aplicació de la formulació corresponent, amb totes les variables calculades anteriorment.

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

L'aplicació dels paràmetres anteriorment calculats permet l'aplicació de la metodologia residual, amb el següent resultat:

Valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat	
Usos	HOTEL
Valor de venda (Vv)	
Vv (€/m²st construït)	2.552,81
Valor de construcció (Vc)	
Vc (€/m²st construït)	1.296,00
Coeficient (K)	
K	1,4
VRS (€/m²st construït)	527

El valor resultant es tracta doncs d'un valor coherent amb el marc referencial inicialment plantejat, que es prenia com a valor coherent el de 535 €/m²st. Per tant, el valor obtingut de **527 €/m²st** es considera com un valor coherent, al trobar-se proper al valor considerat com a correcte per a l'ús i la categoria de la ubicació del present estudi.

Tot i que es dona compliment amb el nombre mínim de 6 testimonis comparables exigits per la llei, degut a que no existeixen gaires testimonis de venda d'edificis d'ús hotel·ler, s'ha considerat oportú comprovar el valor que tindria l'ús hotel·ler calculat mitjançant un altre mètode, per tant, partint de diversos exemples reals, s'ha realitzat una aproximació d'un compte d'explotació anual a partir del qual, a través del mètode de capitalització, s'ha obtingut un valor de venda.

S'ha realitzat una recerca d'informes, notícies, estadístiques i comentaris relacionats amb l'ocupació d'hotels de la zona, per tal de poder obtenir un valor de renda anual real segons l'ocupació observada al llarg dels anys. Un document d'interès i que ens proporciona unes dades molt lligades a l'àmbit d'estudi és l'Informe Trimestral d'Ocupació Hotelera del Baix Llobregat. Es tracta d'un informe realitzat per l'Observatori de Turisme del Baix Llobregat, que es va posar en funcionament amb l'objectiu de disposar d'informació completa sobre la dinàmica i característiques del mercat turístic del Baix Llobregat, de manera que empresaris, administracions, i altres entitats que operen al sector puguin actuar i planificar amb un millor coneixement.

L'Observatori de Turisme del Baix Llobregat realitza una enquesta on es recullen, entre d'altres, les dades de les tarifes i l'ocupació hotelera de la comarca i les característiques de la mateixa. L'ocupació hotelera és una de les variables més emprades a l'hora d'analitzar el sector hotel·ler, és per aquest motiu que en aquest informe s'estudia l'evolució i les característiques de l'ocupació segons les zones territorials de la comarca i segons les categories dels diferents establiments hotelers.

De l'últim Informe d'ocupació Hotelera del Baix Llobregat es desprenen les següents dades:

Ocupació

	2012	2013	2014	2015	2016	Promig
Gener	44,8%	34,9%	31,1%	39,2%	35,7%	
Febrer	61,6%	57,1%	54,1%	54,6%	69,7%	
Març	60,3%	44,8%	52,9%	69,8%	54,9%	
Abril	67,3%	56,5%	60,1%	68,6%	72,3%	
Maig	64,5%	65,2%	68,6%	72,1%	73,4%	
Juny	74,8%	84,2%	68,6%	80,3%	87,7%	
Juliol	89,3%	89,8%	81,6%	76,1%	78,5%	
Agost	90,6%	84,2%	87,0%	79,7%	84,8%	
Setembre	72,6%	71,0%	68,5%	66,5%	72,3%	
Octubre	61,5%	64,1%	63,7%	69,1%	69,1%	
Novembre	45,8%	37,6%	43,8%	47,2%	47,2%	
Desembre	38,9%	28,4%	38,9%	43,8%	43,8%	
Promig anual	64,3%	59,8%	59,9%	63,9%	65,8%	62,74%

Tarifes en euros (nit)

	2012	2013	2014	2015	2016	Promig
Gener	54,5	60,8	56,4	60,5	56,9	
Febrer	62,0	66,3	72,4	63,4	72,0	
Març	62,2	53,0	58,6	76,0	63,0	
Abril	66,4	55,1	74,3	66,8	70,9	

Maig	52,2	63,7	61,0	76,6	77,2	
Juny	68,9	69,8	92,4	90,5	94,7	
Juliol	85,8	101,4	92,1	114,4	110,5	
Agost	82,0	97,1	101,1	111,1	111,5	
Setembre	70,1	87,2	75,2	74,1	87,5	
Octubre	62,4	68,6	65,7	63,8	63,8	
Novembre	64,0	58,1	64,4	61,4	61,4	
Desembre	59,6	65,4	62,0	64,6	64,6	
Promig anual	65,8	70,5	73,0	76,9	77,8	72,8 €

A partir del preu mig i l'ocupació mitja, es determinen els ingressos bruts de les habitacions.

Al total d'ingressos d'aquest tipus d'explotació s'han de descomptar les despeses tant fixes com variables que suposa l'explotació i que es detallen més endavant, obtenint així un valor final d'ingressos nets que s'utilitza per tal d'obtenir un valor final de venda de **2.629,51 €/m²st** mitjançant el mètode de capitalització.

El mètode de capitalització determina el Valor de Mercat a partir del valor actual que s'obté capitalitzant, a les taxes de mercat, el benefici net atribuït a l'immoble. Per tal de realitzar aquest càlcul, en aquesta valoració s'utilitza la següent fórmula:

$$VNA = \sum_{i=1}^n \frac{valores_i}{(1 + tasa)^i}$$

On n és el número de fluxos efectius i i és el descompte de la taxa de risc en aquest cas.

En aquesta valoració, en tots els casos els fluxos efectius són positius, ja que es capitalitza la renda suposant un increment anual de renda. Especialistes en el mercat de renda d'immobles refereixen que habitualment la renda anual augmenta un màxim del 10% sobre la quantitat vigent, i generalment es basen en l'índex d'inflació anual per definir l'augment. L'increment anual de la renda que es pren en aquesta valoració es determina al 3%, increment habitualment utilitzat en informes de valoració d'aquest tipus.

L'horitzó temporal (n) és el número d'anys durant el qual es considera la generació de rendes. Aquest període depèn d'una sèrie de factors, com són: l'entorn econòmic, l'activitat desenvolupada per l'empresa, la posició de l'empresa en el mercat, la dimensió de l'empresa, el nivell d'informació o la vinculació de l'empresa amb el seu propietari.

En el cas d'una explotació d'hotel ubicada en la zona objecte de valoració s'espera una evolució favorable i l'activitat desenvolupada, que no requereix una elevada tecnologia i per tant es pot considerar que un període de temps adequat per a la capitalització és de 20 anys.

S'ha fet un estudi del preu mig d'habitació/nit per a comprovar els valors recollits i s'assimilen als utilitzats per a la valoració:

Testimonis de renda per habitacions en hotels ****				
Test	Situació	Descripció	Font	Preu Hab. doble/nit
1	Hotel NH Cornellà 3* Av. Can Corts, 11-13 08940 Cornellà de Llobregat	Este hotel, construido en el año 2002, dispone de un total de 77 habitaciones dobles y una suite repartidas en siete plantas. En el hall de entrada hay un ascensor y un área de recepción abierta las 24 horas del día que le ofrece servicio de caja fuerte y de cambio de divisa. También cuenta con una cafetería, un bar, una sala de televisión, un restaurante a la carta climatizado, una sala de conferencias y una terminal de Internet. A su disposición tendrá el servicio de habitaciones y de lavandería del hotel. El hotel dispone también de aparcamiento y de garaje. Las acogedoras habitaciones están dotadas de baño con secador de pelo, teléfono de línea directa, radio, minibar, cama doble, conexión a Internet, caja fuerte de alquiler y calefacción central. En la parte exterior podrá encontrar una piscina y una terraza para tomar el sol con tumbonas y sombrillas. Los huéspedes podrán degustar el desayuno en forma de buffet.	NH HOTEL GROUP	87,12
2	Campanile Barcelona Sud - Cornellà 3* Avinguda Maresme, 7 08940 Cornellà de Llobregat	El hotel de 3 estrellas ofrece 138 habitaciones con baño privado, aire acondicionado, calefacción y acceso a Internet sin cables. Además el hotel ofrece diferentes servicios e instalaciones como restaurante, servicio de lavandería, sala de reuniones y aparcamiento.	HOTUSA	62,90
3	Exe Hotels 4**** Carrer Maria Tàrrida, 6 Sant Joan Despí 08970	Un hotel de negocios muy cerca de los principales centros de congresos de Barcelona. Restaurante, gimnasio, salón para eventos... El Exe Barcelona Gate ofrece una amplia gama de servicios para aquellos que viajan por negocios y desean disfrutar de todas las comodidades muy cerca de la ciudad de Barcelona. Ubicado en el centro de Sant Joan Despí, uno de los principales accesos a Barcelona, el Exe Barcelona Gate es la opción idónea para aquellos hombres y mujeres de negocios que buscan cercanía al Palau de Congressos de Barcelona, a la Fira de Barcelona o al Palau de Congressos de Catalunya. Sus 90 amplias habitaciones disponen de un diseño moderno y funcional para proporcionarte un mayor descanso y toda la tranquilidad que buscas durante tu estancia. Asimismo, gracias a su proximidad a las principales vías de comunicación y red de transportes, podrás acercarte al centro de Barcelona en pocos minutos.	WEB OFICIAL EXE HOTELS	57,42
4	Hotel Hesperia Sant Joan Suites 3* Josep Trueta 2 Sant Joan Despí	El hotel Hesperia Sant Joan Suites se encuentra en el extremo norte de la Avenida Diagonal en Barcelona, lo que otorga a los huéspedes un acceso rápido a las áreas de negocios y de compras de la ciudad. El hotel está a sólo diez minutos en automóvil desde el aeropuerto, junto al distrito de compras Diagonal, con sus restaurantes, bares y clubes. El hotel Hesperia Sant Joan ofrece instalaciones para aprovechar al máximo el tiempo libre. Estas instalaciones incluyen una piscina, sauna, y gimnasio. El hotel dispone además de un Bar y Restaurante. Este hotel, con Apartamentos cómodos y agradables, con uno o dos dormitorios, sala de estar y cocina americana separada, es la elección ideal para visitas prolongadas en Barcelona para personas que viajan solas, familias y grupos. Asegurate de ir al Restaurante para disfrutar de platos de estilo casero con ingredientes saludables y bien equilibrados de la cocina mediterránea.	HOTELES.COM	58,00
5	Hotel NH Sant Boi 3* Ctra. Sta. Creu de Calafell, 101 08830 Sant Boi de Llobregat	Este hotel cuenta con un total de 124 habitaciones, 4 de ellas adaptadas para personas minusválidas, que se reparten en 2 plantas. Tiene a su disposición el restaurante "Nhube", un bar-cafetería, 5 salas de conferencias (para un máximo de 400 personas), un centro de negocios, instalaciones para personas minusválidas, servicio de lavandería y de habitaciones 12 horas al día, máquinas expendedoras, servicio de alquiler de coches y un aparcamiento con cargo. Las habitaciones dobles, incluidas las habitaciones de categoría superior, están dotadas de cuarto de baño con secador de pelo, kit de baño "Agua de la Tierra", teléfono de línea directa, televisión vía satélite o por cable, canal Plus, hilo musical y conexión a Internet (WiFi). También cuentan con aire acondicionado central, calefacción y caja fuerte de alquiler. Además, puede elegir el tipo de almohada. Las habitaciones son exteriores, amplias, luminosas y decoradas con un estilo actual, por lo que proporcionan una sensación de calidez y bienestar. A su disposición tiene diversas ofertas en el centro Spa, gimnasio y una sauna.	NO HOTELES	79,20
6	Hotel NH Porta Barcelona 3* Avda. Generalitat de Catalunya, 2-6 08960 Sant Just Desvern	Este hotel, construido en el año 2002, dispone de cuatro plantas y un total de 99 habitaciones, 14 de ellas individuales, 84 dobles y una suite. El edificio cuenta con un hall de entrada con recepción abierta las 24 horas del día, ascensor, servicio de caja fuerte y de cambio de divisa. Dispone también de una sala de televisión, un bar, una cafetería y un restaurante a la carta. Además, tiene una sala de conferencias y una terminal de Internet. Los huéspedes no se tendrán que preocupar por su vehículo ya que el hotel dispone de aparcamiento y garaje. Para completar el número de prestaciones ofrecidas, tendrá a su disposición servicio de lavandería y de habitaciones. Habitaciones exteriores, con gran luminosidad y espaciosas. Son modernas pero a la vez cálidas, ideales para su descanso. Todas están equipadas con una amplia mesa de trabajo y WIFI. Disponen de un amplio baño, equipado con bañera. El hotel cuenta con una sauna, un spa y un gimnasio propio. Dispone de un amplio y luminoso restaurante donde ofrece uno de los mejores desayunos buffet de toda la zona. También ofrece cenas a la carta, basada en cocina mediterránea.	BOOKING	77,40
7	Novotel Cornellà 4* Avenida del Maresme, 79 008940 Cornellà de Llobregat	Las habitaciones del Novotel ofrecen un confort moderno, una sensación única de amplitud y una decoración moderna para el viaje tanto de negocio como de ocio. CLARAVIA - disfrute del nuevo concepto de restaurante de Novotel en España, cocina abierta en un ambiente agradable, platos de especialidades españolas elaborados con ingredientes frescos, saludables y de temporada. TRENCADIS CAFE. Está rodeado de una zona verde que incluye aparcamiento privado y una piscina externa. Es moderno y grande, muy luminoso, y tiene una decoración muy moderna. El novotel Barcelona Cornellà está situado cerca del Centro de comercio Internacional y del Centro de Exposiciones de Cornellà de Llobregat. A ocho minutos del aeropuerto de Barcelona, a 14 minutos de la famosa Plaza de España y a 10 minutos en coche hasta el Centro de Exhibiciones, este hotel de cuatro estrellas es ideal para hacer un viaje de turismo a Barcelona. Dispone de 153 habitaciones, cinco salas de conferencias, un restaurante regional, un bar, un centro de negocios, un jardín, así como una piscina al aire libre.	EXPEDIA	91,00
8	Hotel Eurostars Lex 4**** Hospital del Llobregat	El Eurostars Lex es un hotel funcional y elegante situado muy cerca del Camp Nou. Las habitaciones están insonorizadas para que los huéspedes disfruten de la máxima tranquilidad y sosiego. Los detalles rompedores y llamativos son una constante en los distintos ambientes del establecimiento: mostradores iluminados en color lila, sillones fucsia, muebles en pistacho... El Eurostars Lex dispone de un pequeño gimnasio y de una sala de desayunos que sirve un desayuno buffet muy completo, con embutidos, suntuo de quesos, frutas y bollería variada. El moderno lobby bar dispone también de una carta de bebidas y refrescos variados.	EUROSTARS HOTELS	84,15
9	Hotel Travelodge Barcelona Fira Carrer de la Botànica 25 L'Hospitalet de Llobregat	Su excelente relación calidad-precio convierte al hotel Travelodge Barcelona Fira en la propuesta ideal tanto para el cliente que viaja por placer como para el que lo hace por negocios. Este hotel en Fira Gran Vía, se encuentra ubicado en una de las zonas más con mayor desarrollo de Barcelona y muy cerca del centro comercial Gran Vía 2. Todas sus instalaciones están perfectamente adaptadas y accesibles para personas de movilidad reducida. El hotel cuenta con Wifi gratuito e ilimitado de alta velocidad (Ver condiciones) y si lo deseas puedes alojarte con tu mascota con un recargo de 20 euros por estancia. En el Hotel Travelodge Fira Gran Vía, tu hotel que acepta mascotas en Barcelona, estaremos encantados de ofrecerte a ti y a tu	EXPEDIA	77,00
12	Hotel City Park St. Just 4* Carrer Reial, 132 08960 Sant Just Desvern	Este hotel, construido en el año 2003, tiene un total de 120 habitaciones repartidas en seis plantas. De las habitaciones, 100 son dobles, 6 son estudios y una es una suite. Cuenta con un área de recepción abierta las 24 horas, servicio de caja fuerte y de cambio de divisa, ascensores, una cafetería, un bar y un restaurante a la carta, climatizado y con zona para no fumadores. Además, el hotel cuenta con sala de conferencias y de televisión, una terminal de Internet, servicio de lavandería e instalaciones en las que podrá aparcar su vehículo. Parte de las instalaciones es también al pequeño jardín. El hotel tiene una piscina.	HOTELES.COM	66,00
Valor promig (no és una indicació de valor, en tractar-se de mostres no homogènies)				74,02

L'aplicació dels paràmetres anteriorment calculats permet l'aplicació de la metodologia residual, amb el següent resultat:

Valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat	
Usos	HOTEL
Valor de venda (Vv)	
Vv (€/m²st construït)	2.591,16
Valor de construcció (Vc)	
Vc (€/m²st construït)	1.296,00
Coeficient (K)	
K	1,4
VRS (€/m²st construït)	555

El valor resultant es tracta doncs d'un valor coherent amb el marc referencial inicialment plantejat, que es prenia com a valor coherent els 535 €/m²st. Per tant, el valor obtingut de **555 €/m²st** és un valor coherent, i es pren com a valor correcte al trobar-se lleugerament per sobre de la mitja del valor de la categoria considerada.

Comprovació millor ús

S'ha realitzat un segon estudi per tal de determinar el millor ús aplicable a la parcel·la, ja que, a més de l'ús hotel·ler, s'admet l'ús terciari (que engloba tant oficines com l'ús comercial).

Per aquest motiu, s'ha realitzat la valoració calculant el valor de la finca segons aquest ús terciari, tal i com es defineix a continuació:

Vv: Valor en venda a preu de mercat de l'edifici acabat

Cal determinar el valor de venda del producte d'ús terciari.

Per tal de determinar el valor de venda, s'ha realitzat un estudi de mercat estadísticament significatiu de l'ús comercial i d'oficines amb diferents testimonis de la zona de característiques similars, pel mètode de comparació.

Estudi de mercat de locals comercials

Testimonis de mercat de locals comercials. Oferta de venda a Cornellà de Llobregat.						
Test .	Situació	Descripció comercial	Font	Preu euros.	Superfície construïda	Preu unitari €/m²ct
1	Ferrocarrils catalanes, 117 Almeda Cornellà de Llobregat	Fantástico local a pie de calle al lado del Mc Donalls con posibilidad de licencia para restauración, gimnasio etc. 666 m2 contruidos, 650 m2 útiles. 1 planta. Segunda mano/buen estado. Distribución 3 estancias. 2 aseos o baños, adaptados para minusválidos. 4 escaparates. Construido en 1995	911 795 439 Profesional Luis	800.00 0	665	1.203,01
2	Ferrocarrils catalanes, 117 Almeda Cornellà de Llobregat	Local con salida de humos, diafano de 280 m2 junto al mac donalls esquinero zona de paso. Todo acristalado, muy buena visibilidad. Dispone de vigilancia las 24 horas. 280 m2 contruidos, 275 m2 útiles. Segunda mano/buen estado. Distribución 1-2 estancias. Hace esquina. Situado a pie de calle.	932 752 695 Profesional Fincas Ebro	385.00 0	280	1.375,00
3	Carretera de l'Hospitalet Almeda Cornellà de Llobregat	Local comercial situado en calle Arnau Mercader, esquina Ctra. de l'Hospitalet. Planta baja de 173 m2 y altillo de 219 m2. Con puerta de acceso a pie de calle. 402 m2 contruidos. Segunda mano/buen estado. Distribución diáfana. Construido en 2011.	932 935 294 Profesional Guimar Consulting	285.60 0	402	710,45
4	Carretera de l'Hospitalet Almeda Cornellà de Llobregat	Local comercial situado en calle Arnau Mercader, esquina Ctra. de l'Hospitalet. Planta baja de 64 m2 y altillo de 66 m2. Con puerta de acceso a pie de calle. 130 m2 contruidos. Segunda mano/buen estado. Distribución diáfana. Construido en 2011.	932 936 723 Profesional - Francesc Praderas	107.10 0	130	823,85
5	Carretera de l'Hospitalet Almeda Cornellà de Llobregat	Local comercial situado en calle Arnau Mercader, esquina Ctra. de l'Hospitalet. Planta baja de 78 m2 y altillo de 61 m2. Con puerta de acceso a pie de calle. 139 m2 contruidos. Segunda mano/buen estado. Distribución diáfana. Construido en 2011.	932 935 294 Profesional Guimar Consulting	116.60 0	139	838,85
6	Calle Lepanto, 18 Almeda Cornellà de Llobregat	Local en venta con inquilino duracion del contrato 5 años renta 1000 euros mensuales. 190 m2 contruidos, 178 m2 útiles. Segunda mano/buen estado. Distribución diáfana. 2 aseos o baños. Situado a pie de calle. Aire acondicionado.	608 749 171 Particular Jaime	225.00 0	190	1.184,21
7	Almeda Cornellà de Llobregat	Excelente Local comercial bien comunicado con mucha visibilidad y para todo tipo de negocio. 126 m2 contruidos. Distribución diáfana. Construcción en bruto, sin acabados.	932 935 294 Profesional Guimar Consulting	115.00 0	126	912,70
8	Calle Joaquim Rubió i Ors Centro, Cornellà de Llobregat	Perfecto estado, suelo de gres porcelánico, aire acondicionado, WC minusválidos, despacho y almacen. 210 m2 contruidos, 185 m2 útiles. Distribución diáfana. Situado a pie de calle. 2 escaparates.	Particular Martí	250.00 0	210	1.190,48

9	Calle Sant Lluís, 46 Centro, Cornellà de Llobregat	Local comercial dedicado panadería / cafetería equipado con horno, vitrinas, estanterías, botellero, almacén y cámara de congelación. 140 m2 construidos, 115 m2 útiles. Segunda mano/buen estado. Distribución 3 estancias. 2 aseos o baños. Situado a pie de calle. Aire acondicionado. Última actividad: cafetería/panadería.	608 135 426 Particular Laura	160.00 0	140	1.142,86
10	Calle Eduard Gibert i Riera, 55 Centro, Cornellà de Llobregat	Este local se encuentra en Calle EDUARD GIBERT, BAJOS, Cornellà De Llobregat, Barcelona. Es un local que tiene 82 m2 construidos. Situado a pie de calle. Distribución en planta baja y planta altillo. Segunda mano/buen estado.	918 003 106 Profesional - Aliseda inmob.	101.76 0	82	1.240,98
11	Centro Cornellà de Llobregat	Local de 300 m2 con 1 sala de reuniones, 2 despachos, 1 parking, aseos y almacén de 180 m con salida de humos.	932 931 289 Profesional - Fincas Picasso	302.00 0	300	1.006,67
12	Calle Joaquim Rubió i Ors Centro, Cornellà de Llobregat	Local con uso como oficina y sin acceso directo, se sitúa en planta entresuelo de un edificio de siete plantas sobre rasante, en el municipio de Cornellà de Llobregat, provincia de Barcelona. Cuenta con 67,50 m² construidos y 50,97 m2 útiles. Se distribuye en un salón, una habitación y un baño. Año de construcción 1968. El edificio dispone de ascensor. Se distribuye en un local y servicios sanitarios.	918 314 224 Profesional - Outlet de viviendas	98.400	68	1.447,06
13	Calle Ramon Sala i Massaguer Centro, Cornellà de Llobregat	Local diáfano y exterior en venta, a pie de calle con la entrada desde el portal de la comunidad, tiene 45m de superficie y 1 baño. Muy bien situado en el barrio Riera de Cornellà, cerca de transportes públicos, centros comercial Splau y campo de l'Espanyol. EL Local tiene suelo de gres, altura de techo de 2,80m, las ventanas tienen rejas. Es necesario dar de alta los suministros. Muy versátil, adecuado para almacén, oficina y otros usos.	932 993 109 Profesional - Miguel Morchón	54.000	45	1.200,00
14	Calle Joaquim Rubió i Ors Centro, Cornellà de Llobregat	Local comercial a pie de calle. 307 m2 construidos. Distribución diáfana. Segunda mano/buen estado.	688 629 873 Profesional - IHG Inmobiliaria	350.90 0	307	1.143,00
15	Calle Joaquim Rubió i Ors Centro, Cornellà de Llobregat	Local Comercial en Zona del Castell de Cornellà. El inmueble consta de un área comercial diáfana, 2 salas de almacenamiento, cuarto de contadores, baño y patio. La propiedad está dotada con entrada de puerta de cristal, más escaparate junto al acceso, persianas de seguridad, suelos de gres y estanterías provenientes de uso anterior, como supermercado. La ubicación ofrece comunicación a través de transporte público. También ofrece una variedad de comercios y servicios en los alrededores.	932 887 905 Profesional - Solvia Store	199.00 0	170	1.170,59
16	Centro Cornellà de Llobregat	Local comercial diáfano en dos plantas de 132 + 124 m2, planta nivel calle más altillo, para cualquier tipo de actividad, tiene salida de humos. Junto parada de Ferrocarrils de Cornellà-Riera. En edificio nuevo. Distribución diáfana. 3 aseos o baños. Situado a pie de calle. Construido en 1996. Aire acondicionado.	932 938 460 Profesional - Inmomoart S.L.	350.00 0	256	1.367,19

Valor promig (no es una indicació de valor, al tractar-se de mostres no homogènies)	1.122,30
--	----------

Estudi de mercat d'edificis d'oficines

Testimonis de mercat d'oficines. Oferta i venda a Cornellà de Llobregat.						
Test	Situació aproximada	Descripció	Font	Preu euros	Sup.co nst.	Preu unitari €/m²ct
1	psj. josep recort, 15. Centre 08940, Cornellà de Llobregat	Vendo despacho con almacén barri centre despacho de 203 m2, completamente equipados, facilmente adaptable vivienda-almacén o despacho-almacén, 3 aseos, 2 entradas independientes una a los despacho y otra al almacén. Con montacargas. Zona de carga y descarga pública en la misma puerta. Céntrico, muy buena comunicación ff. Cc, tramvía, metro, renfe. Entrada y salidas a ronda litoral, autopista y autovia. A 400m. Nuevo estadio español. La oficina dispone de: portero automático.	659 982 740 particular	345.000	203,00	1.699,51

2	C/Vigo, Hospitalet de Llobregat	Oficina en inversión con una superficie de 90 m². Dispone de un aseo, aire acondicionado frío calor, termo eléctrico, parte del mobiliario, red de datos perimetral eléctrica y telefónica, divisiones acristaladas, cristal doble en ventanas de de aluminio, agua instalada. Buen inquilino	932 884 026 Fincas siglo XXI	189.000	104,00	1.817,31
3	C/Federic Mompou, Sant Just Desvern	Oficina en Centro de Oficinas - Zona Novotel. 190 m² construidos, 186 m² útiles. Distribución mamparas. Cocina/office. 2 baños y aseos completos dentro de la oficina. Segunda mano/buen estado. Orientación sur Planta 2ª exterior. Edificio de 5 plantas. 3 ascensores. Uso exclusivo de oficina. Conserje y control de accesos. Puerta de seguridad. Extintores Detectores de incendios. Puerta cortafuegos. Salida de emergencia. Luces de salida emergencia. Calefacción. Agua caliente. Aire acondicionado de frío/calor. Ventanas con doble acristalamiento. Falso suelo. Falso techo.	972 936 507 RS Costa Brava	355.300	190,00	1.870,00
4	Passeig Ferrocarrils Catalans, 103 08940, Cornellà de Llobregat	Se vende oficinas en cornella del llobregat con 125m2 de superficie y con particiones nuevas. con dos aseos, con vigilancia 24h. y portero. Aire acondicionado	608 730 093 Parcicular Emilio	150.000	125,00	1.200,00
5	C/Joan de la Cierva Sant Just Desvern	Edificio exclusivo de oficinas en entorno empresarial en Sant Just Desvern en alquiler o venta. Cerca de la ITV y del edificio Walden. Edificio emblemático de nueva construcción de PB+ 4 plantas. Dispone de sistema de videovigilancia, 1 ascensor y 1 montacargas. Accesos adaptados. Fibra óptica y parking. Oficinas exteriores, luminosas. Accesos directo desde la calle. 2 puertas de acceso. Disponen de climatización frío-calor, suelo técnico, falso techo registrable, puerta blindada, sistema antiincendios y alarma. Techos altos, 2 núcleos dobles de aseos por planta. Azotea. Posibilidad de rotulación exterior. Oficinas diáfanas. Distribución superficies del edificio: Sótano: 660 m², PB: 660 m², P1: 560m², P2: 560 m² y P3: 560 m²	932 933 863 Forcadell oficinas	6.250.00 0	3.000,0 0	2.083,33
6	Carretera de l'Hospitalet 147 08940, Cornellà de Llobregat	Edificio de oficinas dentro del Parque Emrpesarial. Las oficinas se encuentran para entrar, buen nivel de acabados y de gran funcionalidad. Servicios terciarios dentro del complejo. Entorno ajardinado. Distribución diáfana. 1 plaza de garaje incluida en el precio. 1 baño	933 012 010 BNP PARIBAS REAL ESTATE	2.227.00 0	1148,00	1.939,90
7	Carrer Rubio i Ors 08940, Cornellà de Llobregat	Oficina situada en la planta entresuelo de un edificio de siete plantas sobre rasante, de 48 años de antigüedad aproximadamente. La finca dispone de ascensor. Oficina ubicada cercana a los Juzgados del municipio y al parque de Rosa Sensat y Vila, rodeada de comercios y despachos profesionales. Bien comunicada mediante autobús urbano y metro, dispone de todo tipo de servicios. Distribución: Actualmente dispone de dos salas y de un baño. Acabados: suelos de parquet, carpintería exterior de aluminio blanco, carpintería interior de madera, y climatización por conductos.	932 931 725 Profesion al - IMPLICA	98.400	67,00	1.468,66
8	Calle Mossèn Jacint Verdaguer, 6 08940, Cornellà de Llobregat	Oficina en muy buen estado y completamente equipada en el centro de Cornellà de Llob. muy bien ubicada, con conexión de Trambaix, renfe Metro FFCC y líneas de autobús a menos de 5 minutos. 81 m2 construidos, 80 m2 útiles. Distribución con mamaparas. 1 baño dentro de la oficina. Aire acondicionado frío/calor	609 530 320 Particular - Oscar	115.000	81,00	1.419,75
9	Calle de Sant Jeroni 08940, Cornellà de Llobregat	Edificio residencial de planta baja y cinco plantas altas Local en planta baja, distribuido en cuatro estancias, un aseo y un trastero. 207 m2 construidos. 1 baño o aseo completo. Segunda mano/buen estado	918 314 224 Outlet de viviendas	344.483	207,00	1.664,17
10	Calle Tomás Breton, 31 08940, Cornellà de Llobregat	Local en planta baja, a pie de calle. 237m2 construidos, 224 m2 útiles. 14m de fachada. Distribución tabicada. Oficina de 2 pisos. 2 baños. Segunda mano/buen estado. Dispone de calefacción y aire acondicionado.	615 873 344 Particular - Elibicenco	385.000	237,00	1.624,47
Valor promig (no és una indicació de valor, en tractar-se de mostres no homogènies)						1.678,71

Una vegada fet el recull de diversos testimonis de la zona, s'ha de procedir a aplicar coeficients d'homogeneïtzació en funció de cada un dels paràmetres que més influència tenen sobre el valor de l'immoble, ja que el valor mitjà 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 a l'immoble objecte de valoració.

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.

Els paràmetres de comparació i els coeficients d'homogeneïtzació utilitzats per cada un dels usos es detalla a continuació:

Locals comercials

Situació i comunicacions	MM						
	M	MM	M	=	P	PP	PPP
	0,90	0,95	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15
Característiques constructives, distribució.	MM						
	M	MM	M	=	P	PP	PPP
	0,90	0,95	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15
Antiguitat, estat de conservació				=	P	PP	PPP
				1,00	1,05	1,10	1,15
Instal·lacions i equipaments	MM						
	M	MM	M	=	P	PP	PPP
	0,90	0,95	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15
Condicions de façana, distribució i superfície	MM						
	M	MM	M	=	P	PP	PPP
	0,90	0,95	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15

Oficines

Situació, representativitat de l'emplaçament i comunicacions	MM						
	M	MM	M	=	P	PP	PPP
	0,90	0,95	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15
Distribució, superfície	MM						
	M	MM	M	=	P	PP	PPP
	0,90	0,95	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15
Instal·lacions i equipaments	MM						
	M	MM	M	=	P	PP	PPP
	0,90	0,95	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15
Antiguitat, estat de conservació				=	P	PP	PPP
				1,00	1,05	1,10	1,15

On:

M: 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 determinat per cada un dels usos per fer-lo "igual" al model.

MM: 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 cada un dels usos per fer-lo "igual al model".

MMM: 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 cada un dels usos 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.

P: 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 cada un dels usos per fer-lo “igual” al model.

PP: 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 cada un dels usos per fer-lo “igual” al model.

PPP: 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 cada un dels usos per fer-lo “igual” al model.

Els paràmetres de comparació utilitzats i que s’indiquen en el quadre anterior, es descriuen a continuació:

Situació: La millor o pitjor qualitat de la situació d’un immoble es valora 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.

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.

Antiguitat, estat de conservació: Els testimonis de segona mà, s’han de comparar en funció de la seva edat i el seu estat de conservació i de les intervencions de rehabilitació o reforma que s’hi hagin executat.

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.

Superfície, metres de façana: En el cas dels locals comercials, un dels paràmetres que més influeix en la seva valoració, és els metres lineals de façana a carrer, i d’accessibilitat del client potencial al seu interior, així com la possibilitat de tenir accés independent per al desplaçament de mercaderies.

Situació, representativitat de l’emplaçament: En el cas de les oficines un paràmetre que influeix decisivament en la formació del valor d’una oficina, si es tracta de la seu corporativa d’una empresa, si es troba en un emplaçament fàcilment identificable per a un públic objectiu, etc.

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 mitjà de mercat homogeneïtzat que es correspon a una indicació del valor de mercat o preu més probable de venda.

Quadre de comparació i homogeneïtzació dels testimonis de mercat a nou. Locals comercials. Cornellà de Llobregat.									
Test.	Valor unitari testimoni €/m²ct	Coeficient d'homogeneïtzació						Coeficient homogeneïtzador	Valor homogeneïtzat €/m²ct
		Factor de negociació	Situació i comunicacions	Característiques constructives, distribució.	Antiguitat, estat de conservació	Instal·lacions i equipaments	Condicions de façana, distribució i superfície		
1	1.203,01	oferta 0,95	= 1,00	= 1,00	P 1,05	P 1,05	= 1,00	1,05	1.260,00
2	1.375,00	oferta 0,95	M 0,98	= 1,00	P 1,05	P 1,05	= 1,00	1,03	1.411,34
3	710,45	oferta 0,95	= 1,00	PP 1,10	P 1,05	P 1,05	P 1,05	1,21	859,44
4	823,85	oferta 0,95	= 1,00	PP 1,10	P 1,05	P 1,05	= 1,00	1,15	949,16
5	838,85	oferta 0,95	= 1,00	PP 1,10	P 1,05	P 1,00	= 1,00	1,10	920,43
6	1.184,21	oferta 0,95	= 1,00	= 1,00	P 1,05	= 1,00	= 1,00	1,00	1.181,25
7	912,70	oferta 0,95	= 1,00	PP 1,10	P 1,05	P 1,05	= 1,00	1,15	1.051,53
8	1.190,48	oferta 0,95	M 0,98	P 1,05	P 1,05	P 1,05	= 1,00	1,08	1.283,03
9	1.142,86	oferta 0,95	M 0,98	P 1,05	P 1,05	P 1,05	= 1,00	1,08	1.231,71
10	1.240,98	oferta 0,95	M 0,95	= 1,00	P 1,05	= 1,00	= 1,00	0,95	1.175,98
11	1.006,67	oferta 0,95	= 1,00	P 1,05	P 1,05	P 1,00	= 1,00	1,05	1.054,36
12	1.447,06	oferta 0,95	M 0,98	P 1,05	P 1,05	P 1,05	= 1,00	1,08	1.559,57
13	1.200,00	oferta 0,95	M 0,98	P 1,05	P 1,05	P 1,05	P 1,05	1,13	1.357,96
14	1.143,00	oferta 0,95	M 0,98	= 1,00	P 1,05	= 1,00	= 1,00	0,98	1.117,34
15	1.170,59	oferta 0,95	M 0,98	P 1,05	P 1,05	P 1,05	= 1,00	1,08	1.261,60
16	1.367,19	oferta 0,95	M 0,98	P 1,05	= 1,00	P 1,05	= 1,00	1,03	1.403,32
Valor de mercat homogeneïtzat: és el valor de mercat o preu més probable de venda									1.192,38

Quadre de comparació i homogeneïtzació dels testimonis de mercat a nou. Oficines Cornellà de Llobregat.								
Test.	Valor unitari testimoni €/m²ct	Coeficient d'homogeneïtzació					Coeficient homogeneïtzador	Valor homogeneïtzat €/m²ct
		Factor de negociació	Situació, representativitat de l'emplaçament i comunicacions	Distribució, superfície	Antiguitat, estat de conservació	Instal·lacions i equipaments		
1	1.699,5	oferta	=	PP	P	PP	1,21	2.051,26

	1	0,95	1,00	1,10	1,05	1,10		
2	1.817,3	oferta	=	P	PP	P	1,15	2.093,74
	1	0,95	1,00	1,05	1,10	1,05		
3	1.870,0	oferta	P	=	P	=	1,05	1.958,59
	0	0,95	1,05	1,00	1,05	1,00		
4	1.200,0	oferta	P	PP	PP	PP	1,33	1.593,21
	0	0,95	1,05	1,10	1,10	1,10		
5	2.083,3	oferta	P	=	=	=	1,00	2.078,13
	3	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00		
6	1.939,9	oferta	P	=	P	P	1,10	2.133,39
	0	0,95	1,05	1,00	1,05	1,05		
7	1.468,6	oferta	=	P	PP	PP	1,21	1.772,63
	6	0,95	1,00	1,05	1,10	1,10		
8	1.419,7	oferta	=	P	PP	PP	1,21	1.713,61
	5	0,95	1,00	1,05	1,10	1,10		
9	1.664,1	oferta	=	P	PP	PP	1,10	1.826,01
	7	0,95	1,00	1,05	1,10	1,00		
10	1.624,4	oferta	=	PP	P	P	1,15	1.871,58
	7	0,95	1,00	1,10	1,05	1,05		
Valor de mercat homogeneïtzat: és el valor de mercat o preu més probable de venda								1.909,21

Una vegada comparats i homogeneïtzats els testimonis de cada un dels estudis de mercat en funció dels paràmetres detallats anteriorment, el valor de mercat o preu més probable de venda de cada un dels immobles de característiques similars al immoble objecte de referència i equiparat a nova construcció és el següent:

Locals comercials: **1.192,38 €/m²construït**

Oficines: **1.909,21 €/m²construït**

Vc: Valor de construcció de l'ús considerat

Pel que fa al valor del construcció, s'han tingut el compte els aspectes considerats en la valoració de cost de construcció per a l'ús hotel·ler.

En el cas del valor de construcció (Vc) dels locals comercials, es consideren d'una qualitat mitjana (800 €/m²). Ara bé, al tractar-se de locals comercials que manquen de distribució interior o d'acabats, el valor unitari anterior, es redueix fins a un 50% obtenint finalment un valor de construcció de 400 €/m².

Per altra banda, en referència al valor de construcció (Vc) dels edificis d'oficines, es consideren d'una qualitat mitjana-modesta, el qual ens dona un valor de 864 €/m², corresponent al valor de construcció d'un edifici d'oficines de qualitat mitjana (que és de 960€/m² i un de qualitat modesta (de 768 €/m²).

Finalment, els valors presos per al cost de construcció dels diferents usos són els següents:

Locals comercials: **400 €/m²construït**

Oficines: **864 €/m²construït**

VRS: Valor de repercussió del sòl

Tal i com s'ha indicat anteriorment, el valor unitari de repercussió del sòl, calculat pel mètode residual estàtic, s'obté per aplicació de la formulació corresponent, amb totes les variables calculades anteriorment.

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

L'aplicació dels paràmetres anteriorment calculats permet l'aplicació de la metodologia residual, amb el següent resultat:

Valors unitaris de repercussió del sòl urbanitzat		
Usos	COMERCIAL	OFICINES
Valor de venda (Vv)		
Vv (€/m²st construït)	1.192,38	1.909,21
Valor de construcció (Vc)		
Vc (€/m²st construït)	400,00	864,00
Coeficient (K)		
K	1,4	1,4
VRS (€/m²st construït)	452	500
	476	

El valor residual per a edificis d'ús comercial és de 452€/m², per a l'ús d'oficines és de 500€/m², i el valor mitjà és de **476€/m²**.

Per tant, queda comprovat que el millor ús a considerar per a la finca objecte de la present valoració és l'ús hotel·ler, amb un valor residual igual a **555€/m²**.

2. Determinació del valor per a determinar la indemnització substitutòria d'edificabilitat

L'article 40. del Reial Decret Legislatiu 7/2015 TRLSRU, determina el següent:

Art. 40 TRLSRU. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

En el cas present, diversos propietaris que aporten finca i que es troben actualment en règim de propietat horitzontal, degut a la insuficiència de la seva aportació, no tenen dret a resultar adjudicatari en la reparcel·lació, d'acord amb allò que disposa l'article 126.1d) del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

L'ordenament urbanístic faculta al Projecte de Reparcel·lació l'eventual determinació d'una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable. En el qual cas de que l'adjudicació s'hagi de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, el càlcul d'aquesta s'efectuarà en base als valors indicats a continuació:

El quadre d'Indemnització Substitutòria per no participar a la reparcel·lació reflecteix el valor que li correspon al sòl en el cas que estigués acabada l'actuació. A aquest valor se li ha de deduir la càrrega d'urbanització, que ja incorpora l'increment indicat a l'art. 40 abans esmentat, resultant una prima de risc de l'11% per a destinació hotel segons reglament de valoracions. La taxa lliure de risc que s'ha calculat en base a la rendibilitat mitja anual del tipus mig del deute de l'Estat al termini entre 2 i 6 anys, adoptat el percentatge estimat a mes de maig és de 0,107%.

Per a determinar el valor que correspon a cada propietari que no rep adjudicació, es multiplica el valor resultant per les unitats de valor aportades per cada propietari, reflectides a cadascuna de les fitxes de finca aportada, calculades en funció del coeficient de participació de la superfície de solar aportat.

3. Cessió del 10% d'aprofitament

L'expedient de modificació puntual de planejament general, determina l'obligatorietat de cessió del 10% d'aprofitament mig, per bé que d'acord a l'art. 18.5 de les NNUU, s'admet la possibilitat que la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic s'efectuï d'acord amb el supòsit de l'article 43.3 del TRLUC, si resulta materialment impossible individualitzar l'aprofitament a cedir, en quin cas pot ser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

L'aprofitament total del PAU2, de 10.000 m² sostre terciari, compta amb 10.000 unitats d'aprofitament, que equival a un total de 5.550.000,00 u.v. ja que cada unitat d'aprofitament equival a 555,00 u.v./u.a.

Total a Cedir: 10% de 5.550.000,00 uv = 555.000,00 uv el que equival a 555.000€.

I.1.22.1. Despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, de conformitat amb l'establert a l'article 120 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, han de contenir els següents conceptes: La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització; les indemnitzacions procedents per valor i enderrocament de construccions i destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per l'execució dels plans; les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística; les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística; les despeses de gestió; les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals; i les despeses generades per l'efectivitat del dret de reallotjament.

El valor de les indemnitzacions i construccions que han esdevingut incompatibles amb el planejament han estat objecte de valoració per tècnics competents en cada una de les matèries, incorporant-se com annex els diferents informes emesos al respecte.

El compte de liquidació provisional ha tingut en consideració com a despeses d'urbanització el previst en el projecte d'urbanització de l'àmbit d'un total de **628.956,16€**, com a despeses d'enderroc de les construccions incompatibles de **154.000,00€**, més el total de despeses corresponents a honoraris i despeses generals previst en un total de **87.865,88€**, obtenint un total de despeses d'urbanització de **870.822,04€**. A aquesta quantitat s'haurà d'afegir les despeses d'indemnitzacions.

Quadre resum del total de despeses a repercutir:

DESPESES DE GESTIÓ	87.865,88 €
- Redacció del Projecte d'Urbanització i direcció d'obra	22.782,91 €
- Valoració de les edificacions incompatibles	4.899,99 €
- Valoració ús hotel·ler	1.200,00 €
- Redacció Projecte d'enderroc	6.149,40 €
- Redacció Proj. reparcel·lació (GRAM)	11.833,42 €
- Redacció Proj. reparcel·lació (Bufete Maresca)	13.186,16 €
- Estudi de Seguretat i Salut	3.500,00 €
- Estudi Topogràfic	1.714,00 €
- Taxa projecte d'enderrocs	2.000,00 €
- Administració publicacions i honoraris registradors	8.000,00 €
- Seguiment i liquidació quotes urbanístiques	12.600,00 €

DESPESES D'URBANITZACIÓ		
	Pressupost d'execució material (PEM)	459.425,45 €
	13% despeses generals sobre PEM	59.725,31
	6 % Benefici industrial sobre PEM	27.565,53
	SERVEIS AFECTATS	82.239,87
	Pressupost d'execució contrata (PEC)	628.956,16 €
	Pressupost d'execució contrata (PEC) ENDERROC edificacions + permanència tècnic	154.000,00
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ + enderroc i permanència		782.956,16

INDEMNITZACIONS		
Edificacions incompatibles	F01	17.362,30
	F02	9.547,86
	F03	8.531,75
	F04-05-06	1.100,54
	F07	39.756,31
	F08	12.600,45
	F09	3.115,69
	F10	2.734,70
	F11	45.346,18
	F12	19.447,29
	F13	8.721,98
	F14	7.582,22
		175.847,27
Activitats: Transcornellà		0 - NO indemnització
Reallotjaments	3000 per unitat (previsió 7)	21.000,00
TOTAL		196.847,27
TOTAL INDEMNITZACIONS		196.847,27 €

I.1.22.2. Càlcul del valor del sòl sense urbanitzar

Càlcul del valor del sòl sense urbanitzar. Compensacions entre propietaris.

El valor del sòl sense urbanitzar, en l'estat actual, es calcula per aplicació de la formulació descrita anteriorment, d'acord amb el RD 7/2015, deduïdes les despeses d'urbanització (incloses les indemnitzacions) del valor del sòl urbanitzat actualitzat.

La diferència entre ambdues quantitats és el valor del sòl en l'estat actual.

Les despeses d'urbanització i les indemnitzacions són a càrrec dels propietaris, sense repercutir sobre el 10% de cessió.

Les despeses d'urbanització previstes en el corresponent projecte d'urbanització, són les anteriorment referides.

El càlcul del valor total del sòl deduïdes les despeses d'urbanització és el següent:

Valor del sòl sense urbanitzar (compensació per diferències d'adjudicació)		
Valor del sòl urbanitzat (VS)	5.550.000,000 €	10.000,00 UA
Despeses d'urbanització (G)	1.067.669,310 €	
Valor del sòl abans d'urbanitzar (VS-G)	4.482.330,690 €	10.000,00 UA
Valor del sòl urbanitzat susceptible d'apropiació privada (VSpriv)	4.995.000,000 €	9.000,00 UA
Despeses d'urbanització (G)	1.067.669,310 €	
Valor del sòl urbanitzat susceptible d'apropiació privada abans d'urbanitzar	3.927.330,690 €	9.000,00 UA

El repartiment per unitats de valor és el següent:

Compensació per diferència d'adjudicació

VSpriv / UApriv	555,00 €/UA	per cada UA urbanitzada
G / UApriv	118,63 €/UA	per cada UA privatitzable
Compensacions diferències adjudicació	436,37 €/UA	per cada UA sense urbanitzar

Aquests valors unitaris són els que correspon utilitzar per les compensacions entre propietaris al compte de liquidació provisional, en cas de que les adjudicacions presentin diferències sobre els drets dels propietaris participants: 436,37 €/UA.

El cost que té la dilació en el temps de la disposició del sòl urbanitzat, que no és immediata, i que es pot fer per aplicació directa de les despeses financeres sobre l'import total de les despeses és només imputable en el càlcul de les indemnitzacions als propietaris exclosos, si s'escau.

Càlcul del valor del sòl sense urbanitzar. Indemnització als propietaris exclosos

El valor que correspon als propietaris que no participin per insuficiència de la seva aportació, és el valor actual del sòl urbanitzat, i per calcular-lo s'haurà d'aplicar la formulació descrita en els criteris de valoració, d'acord amb l'aplicació dels criteris de l'art. 27.2 de la llei de sòl 1/2008 i l'apartat 2) de l'article 22 del Reglament de valoracions de la llei de sòl.

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

Sent:

VSo = Valor del sòl descomptat els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc adoptada és la prevista a l'article 22.3 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, corresponent a la *"última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años"*.

L'última referència vàlida ve donada per la resolució de 3 de maig de 2018 publicada al BOE número 108 i és de 0,107.



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

6041 Resolución de 3 de mayo de 2018, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Abril de 2018

Tipos de referencia ¹		Porcentaje
1.	Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	0,107
2.	Referencia interbancaria a un año (euríbor)	-0,190
3.	Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años	0,388
4.	Tipo interbancario a un año (Míbor) ²	-0,190

Madrid, 3 de mayo de 2018.—El Secretario General del Banco de España, Francisco-Javier Priego Pérez.

¹ La definición y forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio).

² Este tipo dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la OM de 1 de diciembre de 1999 (BOE de 4 de diciembre).

La prima de risc aplicable és variable segons l'ús que correspongui, d'acord amb el quadre de l'Annex IV del Reglament de valoracions de la llei de sòl en funció de l'ús i tipologia corresponent.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

El valor del sòl sense urbanitzar, en l'estat actual, es calcula per aplicació de la formulació descrita anteriorment, d'acord amb l'article 27.2 de la LS 2/2008 i l'apartat 2) de l'article 22 del RD 1492/2011, deduïdes les despeses d'urbanització (incloses les indemnitzacions) del valor del sòl urbanitzat actualitzat, aplicant sobre aquestes la taxa lliure de risc i la prima de risc, per determinar el valor actual del sòl.

La diferència entre ambdues quantitats és el valor del sòl en l'estat actual. Base unitària per a calcular el valor de les indemnitzacions dels propietaris exclosos.

Les despeses d'urbanització i les indemnitzacions són a càrrec dels propietaris, sense repercutir-les sobre el 10% de cessió. El càlcul que correspon per les indemnitzacions als propietaris exclosos, si s'escau, és el següent:

TLR (Segons resolució de 3 de maig de 2012, del Banc d'Espanya)	0,1070%
PR	11,0000%
(1 + TLR + PR)	1,111070
G	1.067.669,31 €
G x (1+TLR+PR)	1.186.255,34 €

VSpriv / UApriv	555,00 €/UA
[G x (1+TLR+PR)] / UApriv	131,81 €/UA
Compensació propietaris exclosos (€/UA sense urbanitzar)	423,19 €/UV

Aquests valors unitaris són els que correspon utilitzar per les indemnitzacions als propietaris exclosos. 423,19 €/UA.

I.1.22.3. Valor unitari del sòl

El valor total d'aprofitament és de 5.550.000 €. Per tal d'obtenir el valor unitari del sòl, es pren el valor total d'aprofitament i es descompta el 10% d'aprofitament mig corresponent a la cessió obligatòria a l'administració actuant, el qual no participa en les despeses d'urbanització, obtenint un valor del sòl urbanitzat de 4.995.000€. Un cop descomptades les despeses totals d'urbanització, les indemnitzacions i la resta de despeses addicionals que suposa el desenvolupament del polígon a aquest valor, obtenim un valor del sòl sense urbanitzar de 3.927.330,69€. Aquest valor es divideix per la superfície generadora de drets del polígon, corresponent a la superfície total del polígon, menys la superfície total dels sistemes de domini públic de l'Ajuntament, obtenint així un valor unitari del sòl de 759,76 €/m²sòl.

Valor sòl urbanitzat (90%)	Sòl aportat amb dret a aprofitament	Valor unitari del sòl
3.927.330,69 €	5.169,16 €/m²sòl	759,76 €/m²sòl

I.1.22.4. Resum del compte de liquidació (Q3 i Q4)

Finalment, indicar que els quadres **Q3** i **Q4** del compte de liquidació provisional són un resum de fàcil consulta d'aquells aspectes que més interessin als propietaris en el quals s'indica l'adjudicació individualitzada tant per finca resultant com per propietari.

Els conceptes més destacables que s'indiquen en aquests quadres són els següents:

- Tant per cent de la propietat de cada finca resultant
- Sostre total
- Valor urbanístic
- Càrregues de nova creació (Liquidació provisional)
- Quota de participació en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

I.2. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ PAU-2 CARRETERA DE L'HOSPITALET (CORNELLÀ DE LLOBREGAT)

Q1. RESIDUAL ESTÀTIC

RESIDUAL ESTÀTIC TOTAL									
Zones	Ús	Sostre	VRS	Valor total sòl urbanitzat	Coeficients homogenització	APROFITAMENT (st.homogenitzat)	Valor unitat d'aprofitament	Valor total aprofitament	Sostre a adjudicar
		m2st	€/m2st	€		u.a.	€/ u.a.	€	m2st
18T/H	Tercian / Hoteler	10.000,0000	555,0000	5.550.000,00	1,0000	10.000,0000	555,00	5.550.000,00	10.000,0000
		10.000,0000		5.550.000,00		10.000,0000	555,00	5.550.000,00	10.000,0000

Valor residual del sòl per mètode residual estàtic d'acord amb el Reglament de valoracions de la Llei de sòl
Article 27 i 22 del reglament referent a la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues

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

VRS = Valor de repercusió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat
Vv= Valor de venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable
K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de financiació, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat. (K=1,40)

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

VRS (€/m²st construït)	555,00
	555,00 €/m²st
Coeficient d'homogeneïtzació (CH)	
CH	1,0000

VS = ΣEi · VRSi

VS= Valor del sòl urbanitzat no edificat
Ei= Edificabilitat corresponent a cada un dels usos
VRS= Valor de repercussió del sòl

VS urbanitzat (€)	5.550.000,00	5.550.000,00 €
U.A.	10.000,00	10.000,00 UA
10% cessió (€)	555.000,00	555.000,00 €
VS privatitzable 90% (€)	4.995.000,00	4.995.000,00 €
UV privatitzable 90%	9.000,00	9.000,00 UA

Valor del sòl sense urbanitzar (compensació per diferències d'adjudicació)		
Valor del sòl urbanitzat (VS)	5.550.000,000 €	10.000,00 UA
Despeses d'urbanització (G)	1.067.669,310 €	
Valor del sòl abans d'urbanitzar (VS-G)	4.482.330,690 €	10.000,00 UA
Valor del sòl urbanitzat susceptible d'apropiació privada (VSpriv)	4.995.000,000 €	9.000,00 UA
Despeses d'urbanització (G)	1.067.669,310 €	
Valor del sòl urbanitzat suceptible d'apropiació privada abans d'urbanitzar	3.927.330,690 €	9.000,00 UA

Compensació per diferència d'adjudicació	
VSpriv / UApriv	555,00 €/UA per cada UA urbanitzada
G / UApriv	118,63 €/UA per cada UA privatitzable
Compensacions diferències adjudicació	436,37 €/UA per cada UA sense urbanitzar

Valor del sòl sense urbanitzar (indemnitzacions propietaris exclosos)				
		$VS_0 = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$		
Ponderació de la prima de risc (segons annex IV RD 1492/2011)				
Usos	HOTELER / terciari			Total
Sostre (m²st)	10.000,00			10.000,00
PR (%)	11,00			11,00
Ponderació	110.000,00			110.000,00 €

TLR (Segons resolució de 3 de maig de 2012, del Banc d'Espanya)	0,1070%
PR	11,0000%
(1 + TLR + PR)	1,111070
G	1.067.669,31 €
G x (1+TLR+PR)	1.186.255,34 €

VSpriv / UApriv	555,00 €/UA
[G x (1+TLR+PR)] / UApriv	131,81 €/UA
Compensació propietaris exclosos (€/UA sense urbanitzar)	423,19 €/UV

Detall del total de despeses a repercutir i quotes de pagament per fases d'urbanització

INDEMNITZACIONS		
Edificacions incompatibles	F01	17.362,30
	F02	9.547,86
	F03	8.531,75
	F04-05-06	1.100,54
	F07	39.756,31
	F08	12.600,45
	F09	3.115,69
	F10	2.734,70
	F11	45.346,18
	F12	19.447,29
	F13	8.721,98
	F14	7.582,22
		175.847,27
Activitats:	Magatzem	NO indemnització
Reallotjaments	3000 per unitat	21.000,00
TOTAL		196.847,27

DESPESES D'URBANITZACIÓ		
Pressupost d'execució material (PEM)	459.425,45 €	
13% depeses generals sobre PEM	59.725,31	
6 % Benefici industrial sobre PEM	27.565,53	
SERVEIS AFECTATS	82.239,87	
Pressupost d'execució contratal (PEC)	628.956,16 €	
Pressupost d'execució contrata (PEC) ENDERROC edificacions	154.000,00	
TOTAL		782.956,16

HONORÀRIS TÈCNICS I DESPESES GENERALS	
Despeses totals de planejament	
Projecte de reparcel·lació	
Projecte d'urbanització	
Direcció d'obres projecte urbanització	
Honoraris topogràfic	
Honoraris geotècnic	
Honoraris valoració edificacions i activitats	
Registre de la propietat	
Gestió i administració del projecte de reparcel·lació	
Gestió projecte d'urbanització (3% sobre el PEC)	
Taxa gestió urbanística (89,79€ per unitat registral)	
Tramitació de la urbanització (0,61% sobre el PEM)	
Inscripció al registre del projecte de reparcel·lació	
TOTAL	87.865,88

Total a pagar urbanització	TOTAL
Indemnitzacions	196.847,2700
Despeses d'urbanització (PEC)	782.956,1600
Honoraris tècnics i despeses generals	87.865,8800
TOTAL	1.067.669,3100

% DEPESES URBANITZACIÓ PER FASE
% HONORARIS I DESPESES GENERALS PER FASE 100,0000%

Parcel·la mínima

Dades de planejament	
Superfície del sector (m²s)	6.991.8300
Total	6.991,8300

Parcel·la mínima (m²sòl)	933,1800
15% parcel·la mínima (m²sòl)	139,9770
Superfície de sòl d'aprofitament privat total (m²sòl)	2.487,54
Drets adjudicats mínims una vegada descomptat el 10% d'AM	5,6271%

Càlcul del valor unitari del sòl

Valor sòl urbanitzat total	10,00% AM	Total despeses d'urbanització	Valor sòl sense urb.	sòl amb drets	Valor unitari del sòl
5.550.000,0000 €	555.000,0000 € =	4.995.000,0000 €	1.067.669,310 €	= 3.927.330,690 € / 5.169,160 m²sòl	= 759,7619 €/m²sòl

Número adjudicatari <i>JC PROV.</i>	TITULARS REGISTRALS	Finques aportades	Finques aportades	Propietats		SUPERFÍCIES SÒL			SUPERFÍCIE APORTADA	Drets aportats	Drets a adjudicar	UA a adjudicar	Valor a adjudicar	UA adjudicades total	Valor adjudicat TOTAL	Drets adjudicats TOTALS	Excès/ Defecte dret a adjudicar	Repartiment de despeses dels propietaris amb dret a adjudicació	Indemnització reallojaments a percebre	Indemnització reallojaments a devengar	Indemnització edificac. a percebre	Indemnització edificac. a devengar	Indemnització propietaris sense dret a adjudicació a percebre	Indemnització propietaris sense dret a adjudicació a devengar	Cessió del 10% d'aprofitament (a percebre)	Cessió del 10% d'aprofitament (a devengar)	Honoraris tècnics i despeses generals	Despeses d'urbanització	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL
		<i>nº en el plànol</i>	<i>nº registral</i>	%	<i>IDUFIR RP</i>	<i>Registre m2</i>	<i>Cadastral m2</i>	<i>Topogràfic m2</i>	<i>Adoptada m2</i>	%	%	<i>ua</i>	(€)	<i>ua</i>	(€)	%	<i>uv</i>	(€)											
	1 Rosario Ayala Trujillo Jose Carlos Pino Ayala Eva Maria Pino Ayala Maria del Mar Pino Ayala	1	517	50,0000% 16,6667% 16,6667% 16,6667%	08023000000537	1.881,00	1.432,00	1.384,71	1.384,71	26,787911%	24,1091%	2.410,91	1.338.056,17																
									1.384,71	26,787911%	24,1091%	2.410,91	1.338.056,17	2.764,44	1.534.263,36	27,6444%	353,53	27,64%	5.905,32	-17.362,30	48.614,66		32.620,89		153.426,34	24.289,98	216.443,41	463.838,30	
	2 Edificio Alpes SL	2	2.503	100,0000%	08023000491045	311,67	289,00	349,26	349,26	6,756610%	6,0809%	608,09	337.492,69																
		3	671	100,0000%	08023000490949	311,77	264,00	292,85	292,85	5,665331%	5,0988%	509,88	282.983,26																
		4	54126	100,0000%				204,54	204,54	3,956929%	3,5612%	356,12	197.648,61																
									846,65	16,378870%	14,740983%	1.474,10	818.124,56	1.690,25	938.091,06	16,9025%	216,16	16,90%	3.549,53	-18.079,62	29.724,35		19.945,31		93.809,11	14.851,57	132.339,49	276.139,74	
	3 Margarita Puigdemont Barcons	5	1.001	100,0000%	08023000531642	406,30	567,00	582,38	200,54	3,879547%	3,4916%	349,16	193.783,38																
		6	1.002	100,0000%	08023000531659	406,30			200,54	3,879547%	3,4916%	349,16	193.783,38																
		7	158	100,0000%	08023000531666	181,30			181,30	3,507340%	3,1566%	315,66	175.191,62																
		8	1.210	100,0000%	08023000531086	666,00	355,00	337,92	678,15	13,119153%	11,8072%	1.180,72	655.301,68																
								327,00																					
		9	1.758	100,0000%	08023000530065	154,84	152,00	151,89	151,89	2,938388%	2,6445%	264,45	146.772,50																
									1.412,42	27,323975%	24,591578%	2.459,16	1.364.832,56	2.819,76	1.564.966,13	28,1976%	360,60	28,20%	5.921,49	-53.457,30	49.587,51		33.273,68		156.496,61	24.776,06	220.774,75	437.372,80	
	4 Octavi Esteve Volart Puigdemont	10	33.234	100,0000%	08023000471436	no definida	87,00	79,78	39,89	0,771692%	0,6945%	69,45	38.546,02																
		11	33.236	100,0000%	08023000451490	no definida	87,00		39,89	0,771692%	0,6945%	69,45	38.546,02																
									79,78	1,543384%	1,389046%	138,90	77.092,04	0,00	0,00	0,0000%	-138,90	0,00%	0,00	-5.850,39	0,00	-58.783,56		0,00	0,00	0,00	-64.633,96		
	5 Compañia General de Meia,SA	12	1.390	100,0000%	08023000046276																								
						430,03	148,00	157,78	440,01	8,512215%	7,6610%	766,10	425.185,13																
							146,00	135,72																					
							150,00	146,51																					
									440,01	8,512215%	7,660993%	766,10	425.185,13	878,44	487.532,57	8,7844%	112,34	8,78%	1.844,72	-45.356,18	15.447,95		10.365,72		48.753,26	7.718,46	68.777,77	107.551,70	
	6 M Pilar Riu Gilabert Josefina Riu Gilabert	13	4208	50,0000% 50,0000%	08023000516267	321,89	666,00	338,34	338,34	6,546357%	5,890822%	589,08	326.940,61																
		14	1077	50,0000% 50,0000%	08023000531369	99,76		104,86	104,86	2,028569%	1,825712%	182,57	101.327,04																
		15	1078	50,0000% 50,0000%	08023000531376	96,22		101,13	101,13	1,956411%	1,760770%	176,08	97.722,72																
		16	1079	50% 50%	08023000531383	76,92		80,85	80,85	1,564084%	1,407676%	140,77	78.125,99																
									625,18	12,094422%	10,884979%	1.088,50	604.116,36	1.248,11	692.701,55	12,4811%	159,61	12,48%	2.621,03	-19.447,29	21.948,94		14.727,94		69.270,16	10.966,64	97.721,61	197.809,03	
	7 Montserrat Solanas Alpeix Jose Solanas Alpeix	17	1.162	50,0000% 50,0000%	08023000531185	244,63	260,00	300,04	300,04	5,804425%	5,223982%	522,40	289.931,01																
									300,04	5,804425%	5,223982%	522,40	289.931,01	599,00	332.445,33	5,9900%	76,60	5,99%	1.257,90	-8.721,98	10.533,86		7.068,32		33.244,53	5.263,17	46.899,12	95.544,92	
	8 Manuel Morales Cuenca	18	5.596	100,0000%	08023000507395	80,37	136,00	80,37	80,37	1,554798%	1,399318%	139,93	77.662,16																
									80,37	1,554798%	1,399318%	139,93	77.662,16	0,00	0,00	0,0000%	-139,93	0,00%	0,00	-7.582,22	0,00	-59.218,29		0,00	0,00	0,00	-66.800,51		
	9 AJUNTAMENT (CORNELLA DE LL.)	19		100,0000%			1822,67	1822,67	1822,67	0,000000%	0,000000%																		
									1822,67	0,000000%	0,000000%																		
	9 ADMINISTRACIÓ ACTUANT (AJUNTAMENT DE CORNELLA)									0,000000%	10,000000%	1.000,00	555.000,00	0,00	0,00	0,00%	-1000,00	0,00%	0,00					-555.000,00				-555.000,00	
										100,000000%	100,000000%	10.000,00	5.550.000,00	10.000,00	5.550.000,00	100,00%	0,00	100,00%	21.000,00	21.000,00	-175.857,27	175.857,27	-118.001,85	118.001,85	-555.000,00	555.000,00	87.865,88	782.956,16	

QUADRE 4: AJUDICIACIÓ FINQUES RESULTANTS

drets teòrics		% repartiment				(*)manca quantificació dret real·lotjament/ ocupació.							
Num. Adjudicatari	Propietari	valor adjudicable teòric (€)		valor adjudicat (€)		PARCEL·LA RESULTANT				sostre adjudicat (m2)	Indemnitzacions	despeses a devengar	Q.L.P.
						% participació parcel·la	Id. Parcel·la	Valor parcel·la adjudicada	Valor adjudicat				adj-desp.urb.+indem.
1	Rosario Ayala Trujillo Jose Carlos Pino Ayala Eva Maria Pino Ayala Maria del Mar Pino Ayala	24,11%	1.338.056,17	27,64%	1.534.263,36	27,64%	R1	1.026.750,00	283.838,72	511,42	223.104,91	240.733,40 €	463.838,30 €
						27,64%	R2	4.523.250,00	1.250.424,64	2.253,02			
2	Edificio Alpes SL	14,74%	818.124,56	16,90%	938.091,06	16,90%	R1	1.026.750,00	173.546,85	312,70	128.948,68	147.191,06 €	276.139,74 €
						16,90%	R2	4.523.250,00	764.544,21	1.377,56			
3	Margarita Puigdemont Barcons	24,59%	1.364.832,56	28,20%	1.564.966,13	28,20%	R1	1.026.750,00	289.518,73	521,66	191.821,99	245.550,81 €	437.372,80 €
						28,20%	R2	4.523.250,00	1.275.447,40	2.298,10			
4	Octavi Esteve Volart Puigdemont	1,39%	77.092,04	0,00%	0,00			0	0	0,00	-64.633,96	0,00 €	-64.633,96 €
5	Compañía General de Meia,SA	7,66%	425.185,13	8,78%	487.532,57	8,78%	R1	1.026.750,00	90.193,52	162,51	31.055,47	76.496,23 €	107.551,70 €
						8,78%	R2	4.523.250,00	397.339,04	715,93			
6	M Pilar Riu Gilabert Josefina Riu Gilabert	10,88%	604.116,36	12,48%	692.701,55	12,48%	R1	1.026.750,00	128.149,79	230,90	89.120,78	108.688,25 €	197.809,03 €
						12,48%	R2	4.523.250,00	564.551,76	1.017,21			
7	Montserrat Solanas Alpeix Jose Solanas Alpeix	5,22%	289.931,01	5,99%	332.445,33	5,99%	R1	1.026.750,00	61.502,39	110,82	43.382,63	52.162,29 €	95.544,92 €
						5,99%	R2	4.523.250,00	270.942,95	488,19			
8	Manuel Morales Cuenca	1,40%	77.662,16	0,00%	0,00			0	0	0,00	-66.800,51	0,00 €	-66.800,51 €
9	AJUNTAMENT	10,00%	555.000,00	0,00%	0,00			0	0	0,00	-555.000,00	0,00 €	-555.000,00 €
totals		100,00%	5.550.000,00	100,00%	5.550.000,00	5.550.000,00				10.000,00	21.000,00	870.822,04 €	891.822,04 €
	% PROP. AMB ADJUDICACIÓ	87,21%								Els 21.000 són una previsió per a real·lotjaments			
	% PROP. SENSE ADJUDICACIÓ	12,79%	0,127883641			100,00%							

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU-2 CTRA. DE L'HOSPITALET (CORNELLÀ DE LLOBREGAT)

Q3. ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS

Finques resultants				Superfície parcel·la	Sostre Total	Aprofitament	Vr valor urb.	Valor urbanístic (Valor total sòl urbanitzat) = ua x €/ua	Valor del sòl sense urbanitzar	
Adjudicatari				Ús			€/ua	= ua x €/ua	% ua respecte el total	
					m²sòl	m²st	ua	(€)	%	(€)
R1	Edificio Alpes SL	16,90%	TERCIARI / HOTELER	933,18	1.850,00	1.850,00		173.546,85	3,13%	122.806,4603
	Rosario Ayala Trujillo	27,64%						283.838,72	5,11%	200.851,9857
	Jose Carlos Pino Ayala									
	Eva Maria Pino Ayala									
	Maria del Mar Pino Ayala									
	Margarita Puigdemont Barcons	28,20%						289.518,73	5,22%	204.871,3172
	Compañía General de Meia,SA	8,78%						90.193,52	1,63%	63.823,3870
	M Pilar Riu Gilabert	12,48%						128.149,79	2,31%	90.682,2688
Josefina Riu Gilabert										
Montserrat Solanas Alpeix	5,99%		61.502,39	1,11%	43.520,7587					
Jose Solanas Alpeix										
		100,00%						1.026.750,00	18,50%	726.556,1777
R2	Edificio Alpes SL	16,90%	TERCIARI / HOTELER	1.554,36	8.150,00	8.150,00		764.544,21	13,78%	541.012,2441
	Rosario Ayala Trujillo	27,64%						1.250.424,64	22,53%	884.834,4234
	Jose Carlos Pino Ayala									
	Eva Maria Pino Ayala									
	Maria del Mar Pino Ayala									
	Margarita Puigdemont Barcons	28,20%						1.275.447,40	22,98%	902.541,2081
	Compañía General de Meia,SA	8,78%						397.339,04	7,16%	281.167,8941
	M Pilar Riu Gilabert	12,48%						564.551,76	10,17%	399.492,1571
Josefina Riu Gilabert										
Montserrat Solanas Alpeix	5,99%		270.942,95	4,88%	191.726,5856					
Jose Solanas Alpeix										
		100,00%						4.523.250,00	81,50%	3.200.774,5124
	AJUNTAMENT (CORNELLÀ DE LL.)							0,00	0,00%	0,0000
				2.487,54	10.000,0000	10.000,0000	555,0000	5.550.000,00	100,0000%	3.927.330,6900

PL

EXP.11E_1737

II. Plànols

II.1 Llistat de plànols

II.2 Plànols

II.1. LLISTAT DE PLÀNOLS

Nº	Títol	Escala
01	SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1:3000
02	ZONIFICACIÓ	1:500
03	FINQUES APORTADES	1:500
04	FINQUES RESULTANTS D'APROFITAMENT PRIVAT	1:500
05	FINQUES RESULTANTS DE DOMINI PÚBLIC	1:500
06	PLÀNOL DE SUPERPOSICIÓ DE F. APORTADES I F. RESULTANTS	1:500
07	CONSTRUCCIONS VALORADES	1:500
08	FINQUES RESULTANTS APROF. PRIVAT - ADJUDICACIÓ	1:500

II.2. PLÀNOLS

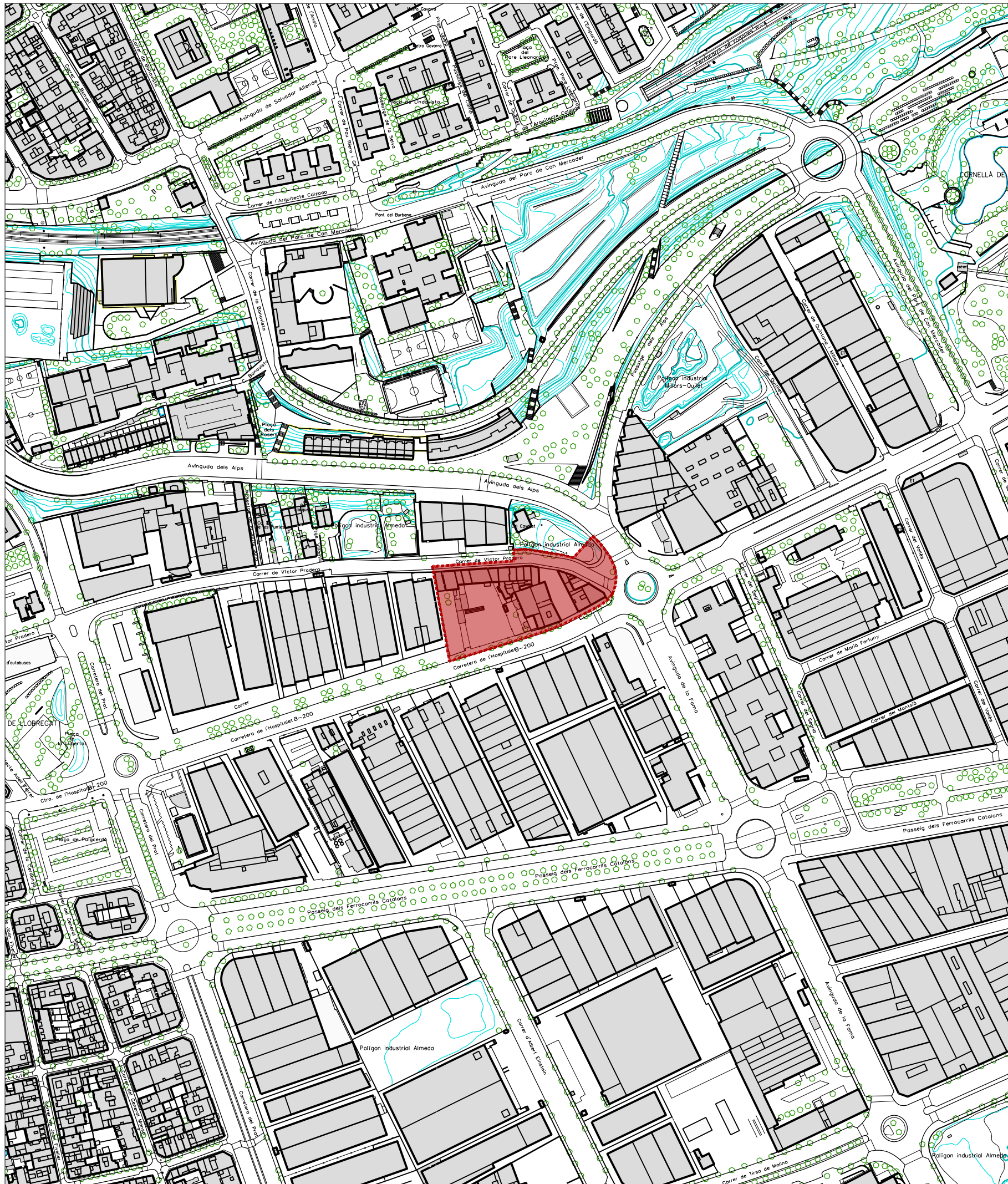
DATA: HORA: 06/09/2018 17:15:47
NOM ARXIU: Y:\0_ATI\1_PRO2017\1737_PR\PU - PMU-2-Ctra. L'Hospitalet\Cornellà\02_REPARCEL_LACIÓ\021_Empaquetament_1_Situació.dwg



PROVINCIA:
Barcelona



COMARCA:
Baix Llobregat



Àmbit d'actuació 6.991,83 m²

P1737 CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Projecte

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT
PMU2 INCLÓS AL PLA DE MILLORA URBANA
CARRETERA DE L'HOSPITALET 19-29 DE LA
MODIFICACIÓ DEL PGM A DIVERSOS ÀMBITS DE
CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Títol del plànol

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

Escala
DIN A1 1 / 1500
DIN A3 1 / 3000

Núm. plànol

01

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ
PAU-2 CTRA. DE L'HOSPITALET
CIF: V-66363573

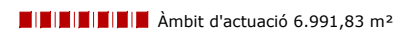
REPRESENTANT:
EVA MARIA PINO AYALA
DNI: 52629101-K

Arquitecte

GUILLERMO MUÑOZ BARDUZAL
Arquitecte col·legiat N° 37.266/8
Signatura:



Calle Josep Argemí, nº 4, pl 2 nº 12 - 08950 Espinosa de Llobregat
Tel: Fax: 93 473 06 63 gram@gramarquitectura.com
El presente documento es copia de su original, del cual es autor GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.
Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización
expresa del autor, restando en todo caso prohibida toda modificación unilateral del mismo.



———— Límit finca aportada

FA	FR	FA: Finca Aportada FR: Finca Registral
SUP. SÒL		SUP. SÒL: sup. sòl aportat

SECTOR PMU2 CARRETERA DE L'HOSPITALET A CORNELLA			
Nº FINCA	TITULARS REGISTRALS	Nº FR	SUP. SÒL
1	ROSARIO AYALA TRULLIOU JOSE CARLOS PINO AYALA EVA PINO AYALA Mª PILAR PINO AYALA	517	1.384,71 m
2	EDIFICIO ALPES, S.L.	2.505	349,26 m
3	EDIFICIO ALPES, S.L.	671	29,85 m
4	EDIFICIO ALPES, S.L.	54.126	204,54 m
05 06 07	EDMUNDO ESTEVE VOLART DANIEL MARIA DANIEL BLANXAT R	1.002 1.001 158	582,38 m²
8a	EDMUNDO ESTEVE VOLART DANIEL MARIA DANIEL BLANXAT R		337,92 m
8b	EDMUNDO ESTEVE VOLART DANIEL MARIA DANIEL BLANXAT R	1.210	340,23 m
9	EDMUNDO ESTEVE VOLART DANIEL MARIA DANIEL BLANXAT R	1.758	151,89 m
10	OCTAVI ESTEVE VOLART PUIGDEMONT	33.234 33.236	79,78 m²
11a			157,78 m
12	COMPANHIA GENERAL DE MEIA, S.A.	1.390	135,72 m
12a		4.208	146,51 m
12a		1.077	
13 14 15 16	MARIA PILAR RIU GELABERT JOSEFINA RIU GELABERT	1.078 1.079	625,18 m²
17	JOSÉ SOLANES ASPEIK MONTSEIRAT SOLANES ASPEIK	1.162	300,04 m
18	MANUEL MORALES CUENCA	5.596	80,37 m
19	AJUNTAMENT DE CORNELLA	D. públic	1.822,67 m
TOTAL FINQUES APORTADES			6.991,83 m

P1737
CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Projecte

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT
PMU2 INCLÓS AL PLA DE MILLORA URBANA
CARRETERA DE L'HOSPITALET 19-29 DE LA
MODIFICACIÓ DEL PGM A DIVERSOS ÀMBITS DE
CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Títol del plànol

FINQUES APORTADES

100-100

Escala		Núm. plànol
DIN A1	1 / 250	03
DIN A3	1 / 500	

0 5 10 25

Promoter

Data

NOVEMBRE 2018

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ
PAU-2 CTRA. DE L'HOSPITALET
CIF: V-66363573

REPRESENTANT:
EVA MARIA PINO AYALA
DNI: 52629101-K

Arquitecto

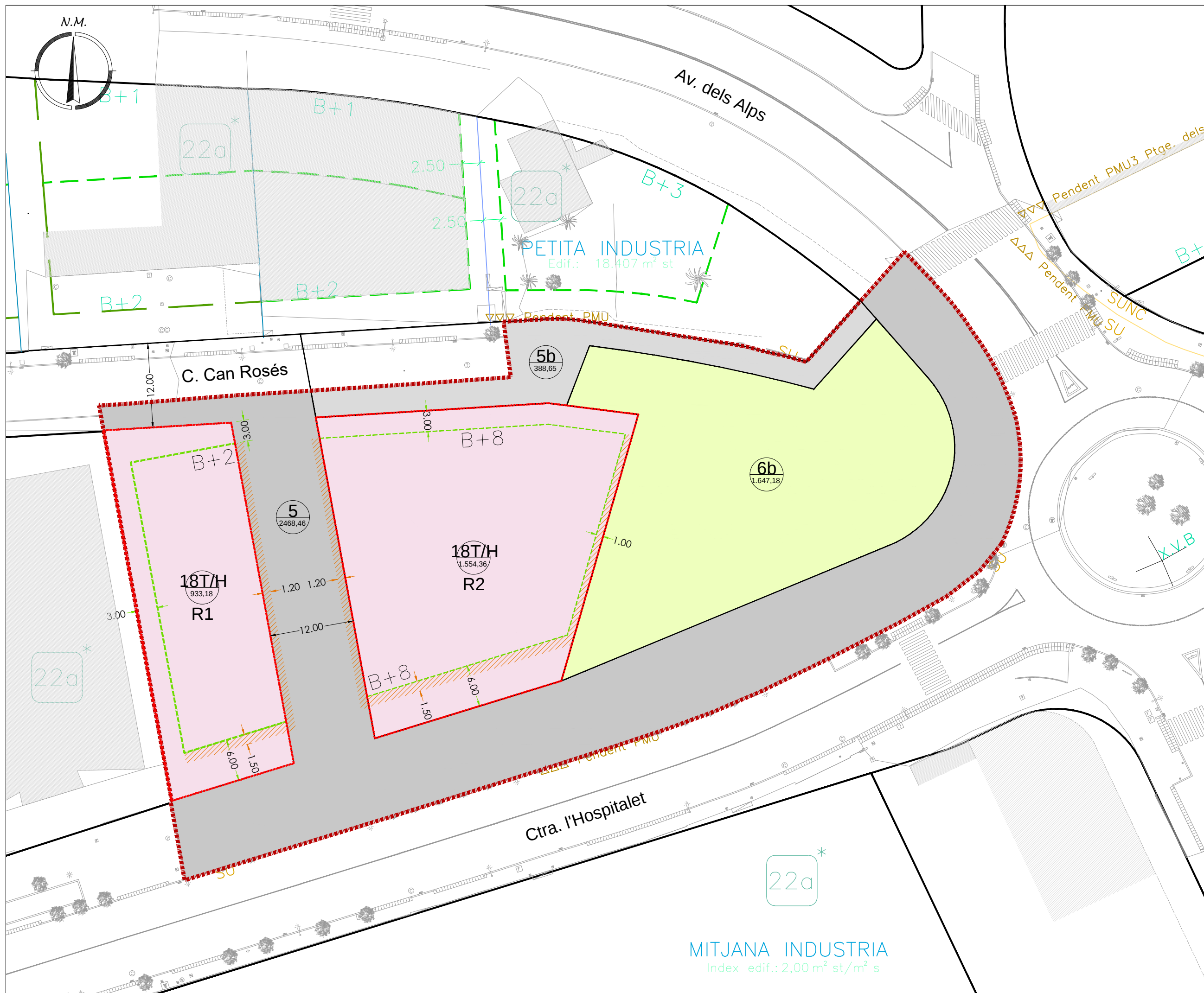
GUILLERMO MUÑOZ BARDUZAL
Arquitecte col·legiat N° 37.266/8
Signatura:



Calle Josep Argemí, nº 4, pl 2 nº 12 - 08950 Esplugues de Llobregat
Tel/ Fax. 93 473 66 63 gram@gramarquitectura.com

El presente documento es copia de su original, del cual es autor **GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.**
Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa del autor, restando en todo caso prohibida toda modificación unilateral del mismo.

DATA: 14/09/2024 12:11:02 018 16:36:48
NOM ARXIU: \GRAM-SERVIDOR\Documents\llo_01_ATT1_PROJ2021\1737_P1_PU - PMU-2-Ctra. L'Hospitalet (Cornellà)02 - PROJECTE REPARCEL·LACIÓ02 - REPARCEL·LACIÓ05.DWG
NOM ARXIU: \GRAM-SERVIDOR\Documents\llo_01_ATT1_PROJ2021\1737_P1_PU - PMU-2-Ctra. L'Hospitalet (Cornellà)02 - PROJECTE REPARCEL·LACIÓ02 - REPARCEL·LACIÓ05.DWG



Àmbit d'actuació 6.991,83 m²

C Clau urbanística

SISTEMES

5	VIALS	2.448,33 m ²
5b	VIAL SERVEI	408,78 m ²
6b	ZONA VERDA	1.647,18 m ²
TOTAL SISTEMES		4.504,29 m ²

ZONES

18T/H	ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'US TERCIARI / HOTELER	
FINCA RESULTANT R1	933,18 m ²	
FINCA RESULTANT R2	1.554,36 m ²	
TOTAL ZONES		2.487,54 m ²

TOTAL ÀMBIT 6.991,83 m²

P1737 CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Projecte

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT PMU2 INCLÓS AL PLA DE MILLORA URBANA CARRETERA DE L'HOSPITALET 19-29 DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM A DIVERSOS ÀMBITS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Títol del plànol

ZONIFICACIÓ

Escala

DIN A1 1 / 250
DIN A3 1 / 500



Núm. plànol

02

Promotor

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ PAU-2 CTRA. DE L'HOSPITALET
CIF: V-66363573

REPRESENTANT:
EVA MARIA PINO AYALA
DNI: 52629101-K

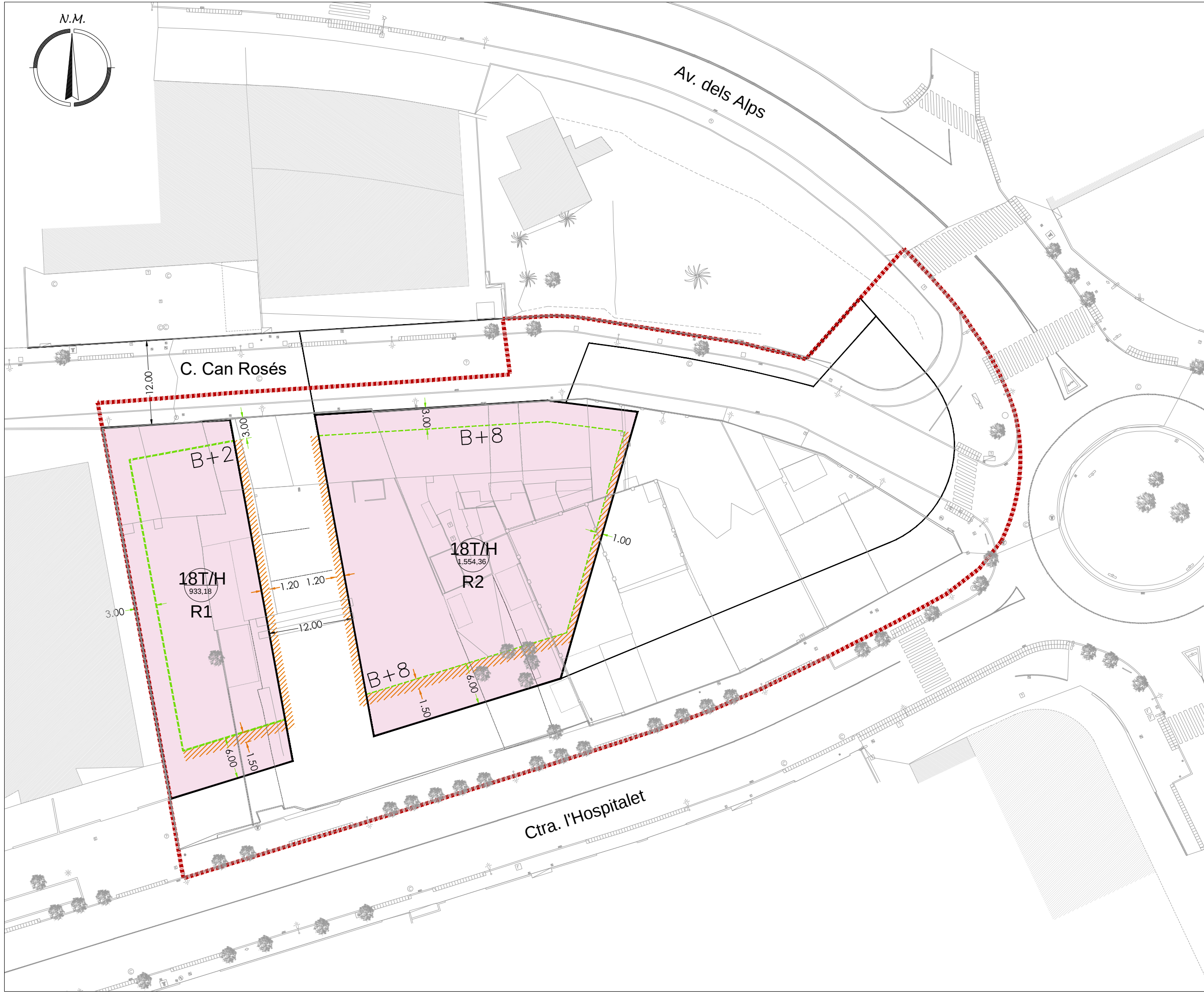
Arquitecte

GUILLERMO MUÑOZ BARDUZAL
Arquitecte col·legiat N° 37.266/8
Signatura:



Calle Josep Argemí, nº 4, 2º 12 - 08950 Espiguera de Llobregat
Tel / Fax: 93 473 66 63 gram@gramarquitectura.com
El presente documento es copia de su original, del cual es autor GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.
Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa del autor, restando en todo caso prohibida toda modificación unilateral del mismo.

DATA: 14/09/2018 16:37:09
NOM ARXIU: \GRAM-SERVIDOR\Documents\llo_01_ATT1_PROJ20171737_P1_PU - PMU-2-Ctra. l'Hospitalet (Cornellà)02_REPARCEL.LACIÓ05.D304-05-06-07-08_Finques Resultants.dwg



■■■■■■■■■■ Àmbit d'actuació 6.991,83 m²

————— Límit finca aportada

C Clau urbanística
xxxxxx Superfície (m²sòl)
XX Número de finca resultant

FINQUES RESULTANTS D'APROFITAMENT PRIVAT

18T/H m²sòl	ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'US TERCIARI / HOTELER
FINCA RESULTANT R1	933,18 m²
FINCA RESULTANT R2	1.554,36 m²
TOTAL ZONES	2.487,54 m²

P1737
CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Projecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT
PMU2 INCLÓS AL PLA DE MILLORA URBANA
CARRETERA DE L'HOSPITALET 19-29 DE LA
MODIFICACIÓ DEL PGM A DIVERSOS ÀMBITS DE
CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Títol del plànol

FINQUES RESULTANTS
APROFITAMENT PRIVAT

—

Escala
DIN A1 1 / 250
DIN A3 1 / 500

Núm. plànol
04

Data
NOVEMBRE 2018

Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ
PAU-2 CTRA. DE L'HOSPITALET
CIF: V-66363573

Representant:
EVA MARIA PINO AYALA
DNI: 52629101-K

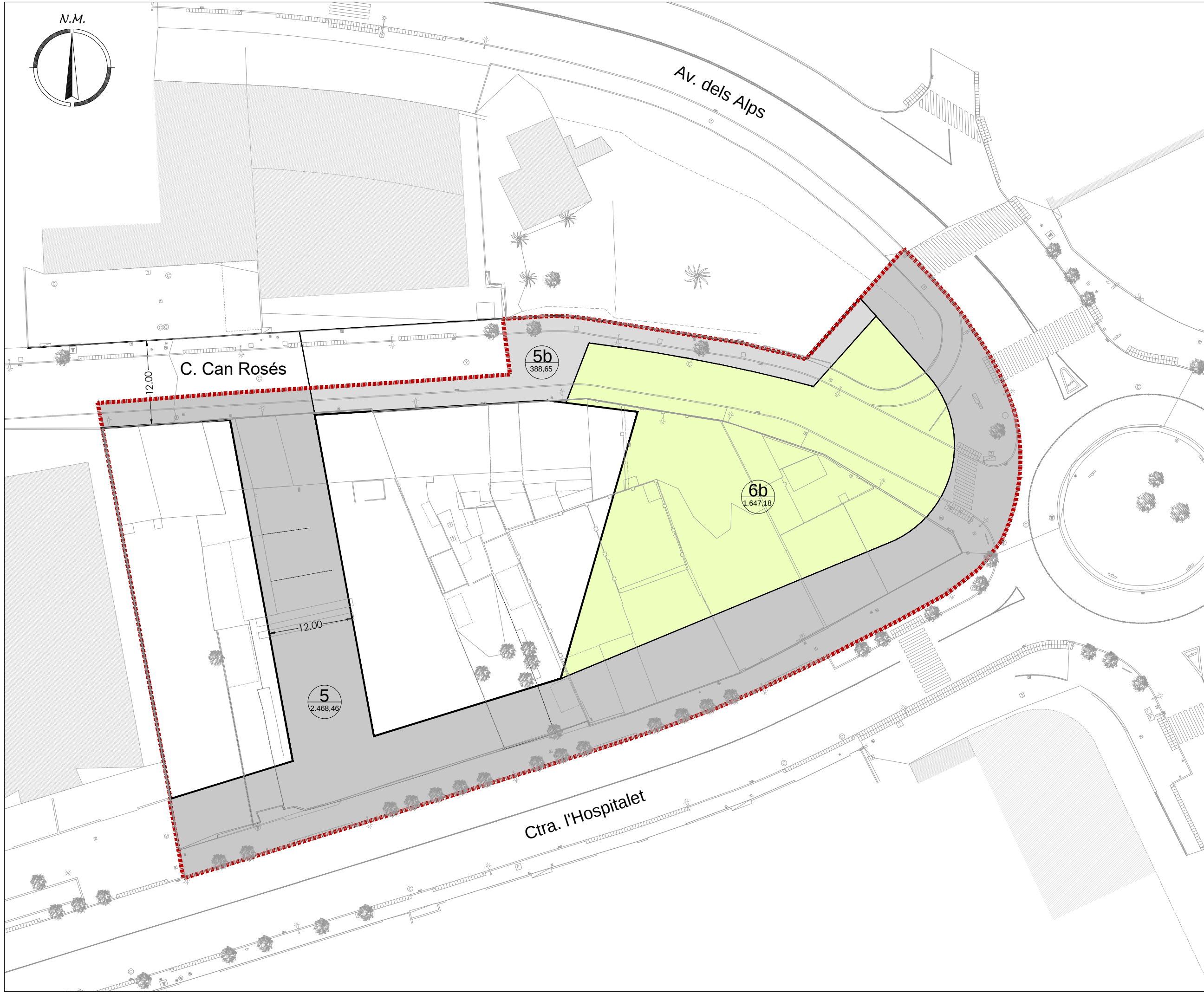
Arquitecte
GUILLERMO MUÑOZ BARDUZAL
Arquitecte col·legiat N° 37.266/8
Signatura:

GRAM
ARQUITECTURA
I URBANISME

Calle Josep Argemí, nº 4, 2º 12 - 08950 Espiguera de Llobregat
Tel / Fax: 93 473 66 63 gram@gramarquitectura.com

El presente documento es copia de su original, del cual es autor GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.
Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización
expresa del autor, restando en todo caso prohibida toda modificación unilateral del mismo.

DATA: 14/09/2018 16:36:49
NOM ARXIU: \GRAM-SERVIDOR\Documents\llo_01_ATT1_PROJ2017\1737_P1_PU_PMU2-Ctra. l'Hospitalet (Cornellà)02_REPARCEL.LACIÓ05.D304-05-06-07-08_Finques Resultants.dwg



■■■■■■■■■■ Àmbit d'actuació 6.991,83 m²

— Límit finca aportada

C Clau urbanística
xxxx.xx Superfície (m²sòl)

SISTEMES		
5 m²sòl	VIALS	2.448,33 m²
5b m²sòl	VIAL SERVEI	408,78 m²
6b m²sòl	ZONA VERDA	1.647,18 m²
TOTAL SISTEMES		4.504,29 m²

P1737
CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Projecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT
PMU2 INCLÓS AL PLA DE MILLORA URBANA
CARRETERA DE L'HOSPITALET 19-29 DE LA
MODIFICACIÓ DEL PGM A DIVERSOS ÀMBITS DE
CORNELLÀ DE LLOBREGAT
Títol del plànol

FINQUES RESULTANTS
APROFITAMENT PÚBLIC

Escala
DIN A1 1 / 250
DIN A3 1 / 500

Núm. plànol
05

Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ
PAU-2 CTRA. DE L'HOSPITALET
CIF: V-66363573

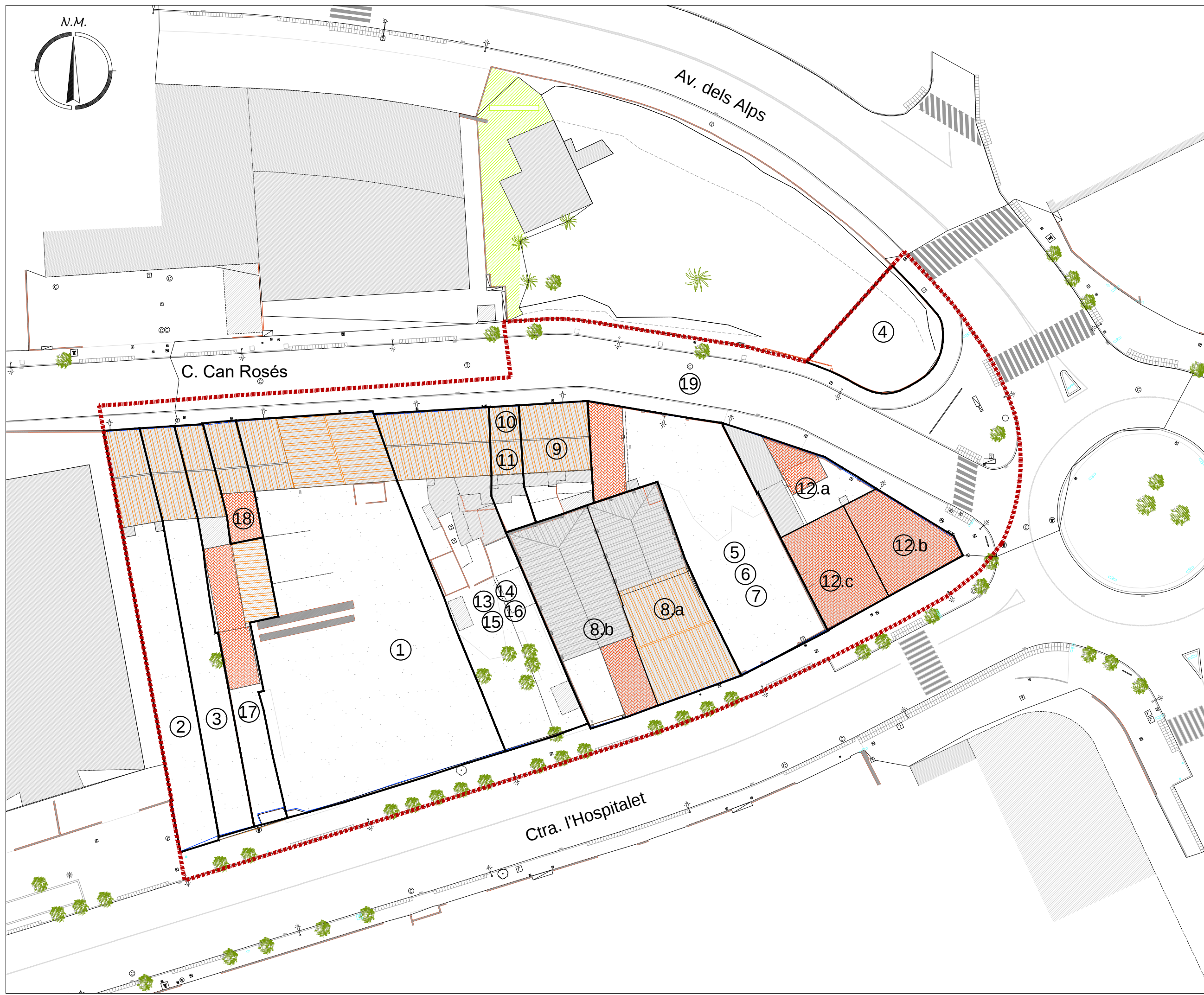
Representant:
EVA MARIA PINO AYALA
DNI: 52629101-K

Arquitecte
GUILLERMO MUÑOZ BARDUZAL
Arquitecte col·legiat N° 37.266/8
Signatura:



Calle Josep Argemí, nº 4, 2º 12 - 08950 Espiguera de Llobregat
Tel / Fax: 93 473 66 63 gram@gramarquitectura.com
El presente documento es copia de su original, del cual es autor GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.
Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización
expresa del autor, restando en todo caso prohibida toda modificación unilateral del mismo.

DATA: 1/10/2018 15:46:18
NOM ARXIU: \GRAM-SERVIDOR\Documents\110_ATT11_PROJ2017\1737_PRI PU - PMU-2-Ctra. l'Hospitalet (Cornellà)02_REPARCEL.LACIÓ05.D3V7_valorades_Construccions.dwg



- Àmbit d'actuació 6.991,83 m²
- Límit finca aportada
- Edificis amb coberta inclinada
- Edificis amb coberta plana
- Edificis amb coberta de fibrociment
- Solar

P1737

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Projecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT
PMU2 INCLÓS AL PLA DE MILLORA URBANA
CARRETERA DE L'HOSPITALET 19-29 DE LA
MODIFICACIÓ DEL PGM A DIVERSOS ÀMBITS DE
CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Títol del plànol
CONSTRUCCIONS VALORADES

Escala
DIN A1 1 / 250
DIN A3 1 / 500

Núm. plànol
07

Data
NOVEMBRE 2018

Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ
PAU-2 CTRA. DE L'HOSPITALET
CIF: V-66363573

Representant:
EVA MARIA PINO AYALA
DNI: 52629101-K

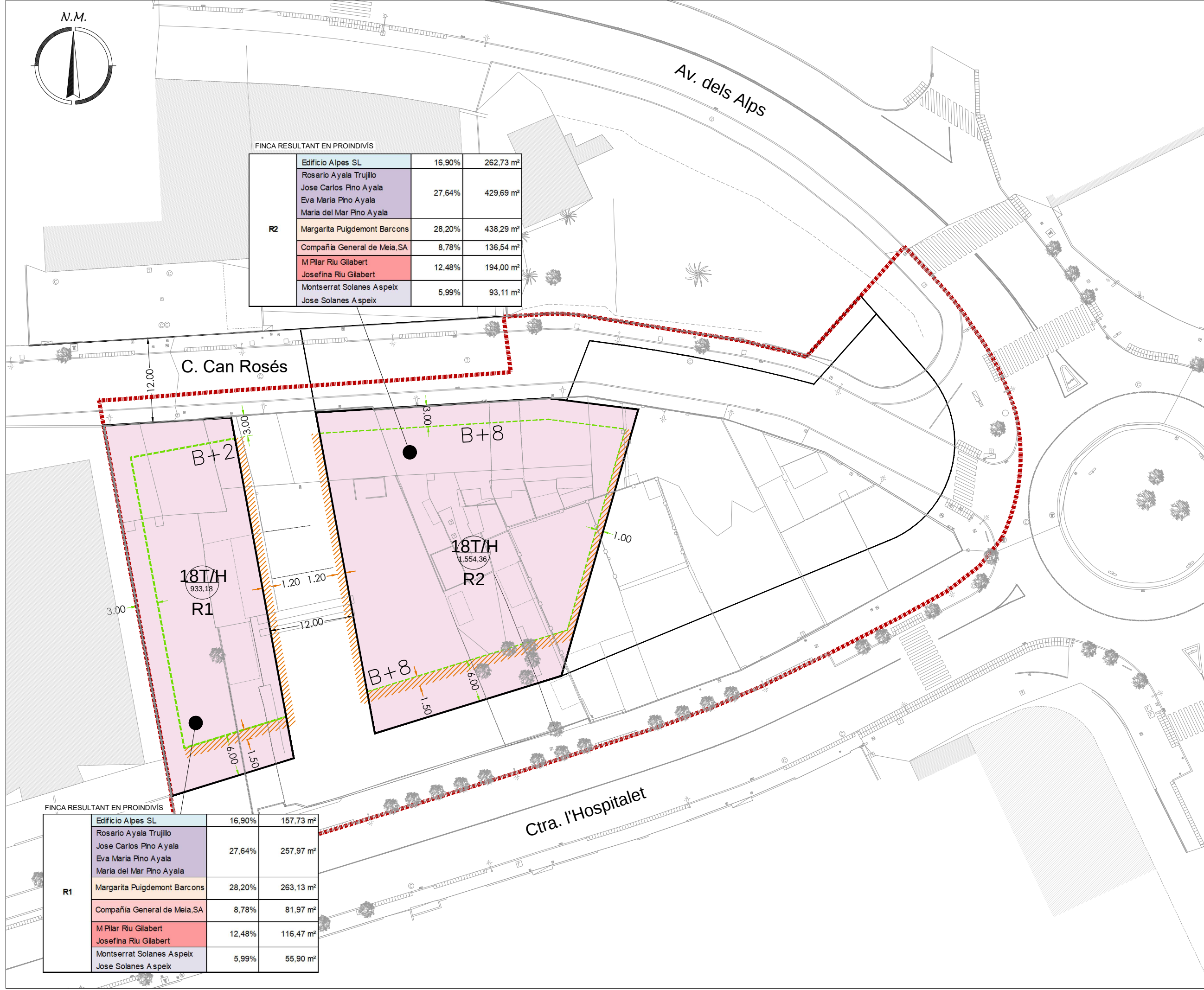
Arquitecte
GUILLERMO MUÑOZ BARDUZAL
Arquitecte col·legiat N° 37.266/8
Signatura:



Calle Josep Argemí, nº 4, 2º 12 - 08950 Espiguera de Llobregat
Tel / Fax: 93 473 66 63 gram@gramarquitectura.com

El presente documento es copia de su original, del cual es autor GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.
Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización
expresa del autor, restando en todo caso prohibida toda modificación unilateral del mismo.

DATA: 14/09/2024 12:11:02:08 15:40:56
NOM ARXIU: \GRAM-SERVIDOR\Documents\llo_01_ATT1_1_PROJ2021\1737_P1 PU - PMU-2-Ctra. l'Hospitalet (Cornellà)02_REPARCEL LACIÓ05.DWG-05-06-07-08_Finques Resultants.dwg



FINCA RESULTANT EN PROINDIVIS			
R2	Edificio Alpes SL	16,90%	262,73 m²
	Rosario Ayala Trujillo		
	Jose Carlos Pino Ayala	27,64%	429,69 m²
	Eva Maria Pino Ayala		
	Maria del Mar Pino Ayala		
	Margarita Puigdemont Barcons	28,20%	438,29 m²
	Compañia General de Meia,SA	8,78%	136,54 m²
	M Pilar Riu Gilabert	12,48%	194,00 m²
	Josefina Riu Gilabert		
	Montserrat Solanes Aspeix	5,99%	93,11 m²
	Jose Solanes Aspeix		

FINCA RESULTANT EN PROINDIVIS			
R1	Edificio Alpes SL	16,90%	157,73 m²
	Rosario Ayala Trujillo		
	Jose Carlos Pino Ayala	27,64%	257,97 m²
	Eva Maria Pino Ayala		
	Maria del Mar Pino Ayala		
	Margarita Puigdemont Barcons	28,20%	263,13 m²
	Compañia General de Meia,SA	8,78%	81,97 m²
	M Pilar Riu Gilabert	12,48%	116,47 m²
	Josefina Riu Gilabert		
	Montserrat Solanes Aspeix	5,99%	55,90 m²
	Jose Solanes Aspeix		

■■■■■■■■■■ Àmbit d'actuació 6.991,83 m²

— Límit finca aportada

C Clau urbanística
xxxxxx Superfície (m²sòl)
XX Número de finca resultant

FINQUES RESULTANTS D'APROFITAMENT PRIVAT			
18T/H m²sòl	ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA D'US TERCIARI / HOTELER		
	FINCA RESULTANT R1		933,18 m²
	FINCA RESULTANT R2		1.554,36 m²
	TOTAL ZONES		2.487,54 m²

Finques resultants	Adjudicatari	% propietat	Superfície adjudicada parcel·la
			m²sòl
R1	Edificio Alpes SL	16,90%	157,73
	Rosario Ayala Trujillo		
	Jose Carlos Pino Ayala	27,64%	257,97
	Eva Maria Pino Ayala		
	Maria del Mar Pino Ayala		
	Margarita Puigdemont Barcons	28,20%	263,13
	Compañia General de Meia,SA	8,78%	81,97
	M Pilar Riu Gilabert	12,48%	116,47
	Josefina Riu Gilabert		
R2	Montserrat Solanes Aspeix	5,99%	55,90
	Jose Solanes Aspeix		
		100,00%	933,18
	Edificio Alpes SL	16,90%	262,73
	Rosario Ayala Trujillo		
	Jose Carlos Pino Ayala	27,64%	429,69
	Eva Maria Pino Ayala		
	Maria del Mar Pino Ayala		
	Margarita Puigdemont Barcons	28,20%	438,29
	Compañia General de Meia,SA	8,78%	136,54
	M Pilar Riu Gilabert	12,48%	194,00
	Josefina Riu Gilabert		
	Montserrat Solanes Aspeix	5,99%	93,11
	Jose Solanes Aspeix		
		100,00%	1554,36

P1737

CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Projecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT PMU2 INCLÓS AL PLA DE MILLORA URBANA CARRETERA DE L'HOSPITALET 19-29 DE LA MODIFICACIÓ DEL PGM A DIVERSOS ÀMBITS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

Títol del plànol

FINQUES RESULTANTS
APROFITAMENT PRIVAT - ADJUDICACIÓ PROPIETARIS

Escala
DIN A1 1 / 250
DIN A3 1 / 500

Núm. plànol
08

Promotor
NOVEMBRE 2018

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ PAU-2 CTRA. DE L'HOSPITALET
CIF: V-66363573

REPRESENTANT:
EVA MARIA PINO AYALA
DNI: 52629101-K

Arquitecto
GUILLERMO MUÑOZ BARDUZAL
Arquitecte col·legiat N° 37.266/8
Signatura:



Calle Josep Argemí, nº 4, 2º 12 - 08950 Espiguera de Llobregat
Tel / Fax: 93 473 66 63 gram@gramarquitectura.com

El presente documento es copia de su original, del cual es autor GRAM ARQUITECTURA I URBANISME, S.L.P.
Su utilización total o parcial así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa del autor, restando en todo caso prohibida toda modificación unilateral del mismo.

A

EXP.11E_1837

III. annexes
