

Fecha 02 de abril de 2007

Número 974

REPARCELACIÓN VOLUNTARIA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
DELIMITADA POR AVENIDA PALLARES A 16-24, CALLE BARÓ 31-33 Y
CALLE MARE DE DÉU DELS ÀNGELS 32-36 (UA 1/118), DE SANTA
COLOMA DE GRAMENET

Otorgado por :

MARIA-CRUZ GIL CATALAN

ALOMIR CENTER, S.L.



COPIA para: MARIA-CRUZ GIL CATALAN



AUTORIZADA POR:

JOAN-CARLES FARRES USTRELL

JOSÉ-LUIS PERALES SANZ - JOAN-CARLES FARRES USTRELL

NOTARIOS
Barcelona

Diagonal, 584, 3º
08021 - Barcelona
E-Mail notaria@pfnotarios.net

Teléfono 93 2419858*
Teléfono 93 2419850-Admon
Telefax 93 2008444

7V5358719

01/20 07



de las cuatro únicas fincas que representan el 100% de la superficie de la unidad de actuación, constituyeron la "JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DELIMITADA POR LA AV. PALLARESA 16-24; C/ BARÓ 31-33 Y C/ MARE DE DEU DELS ANGELS 32-36 (UA 1/118)", de Santa Coloma de Gramenet, mediante escritura otorgada el día 7 de julio de 2.006 ante el Notario de Barcelona Don José-Luis Perales Sanz, con el número 1.992 de protocolo, cuya copia auténtica se acompañará, donde proceda, junto con la primera de la presente escritura. ---

Dicha Junta de Compensación fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo de la Generalitat de Catalunya con fecha 9 de septiembre de 2.006, número de registro 2.401, en el expediente número 2006/024743/B.

II.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164.1 del Decreto 305/2006, de 18 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Catalunya, han formulado un proyecto de re-parcelación voluntaria de la referida unidad de actuación. -----

III.- Expuesto cuanto antecede, los señores com-

parecientes, tal como actúan, -----

OTORGAN: -----

Doña María-Cruz Gil Catalán y ALOMIR CENTER, S.L., **ratifican, aprueban y elevan a público** a todos los efectos legales y para su inscripción en el Registro de la Propiedad -previo obtener su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramanet de acuerdo con lo previsto en el artículo 164.2 del citado Decreto 305/2006, de 18 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Catalunya- el **"PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DELIMITADA POR LA AV. PALLARSA 16-24; C/ BARÓ 31-33 Y C/ MARE DE DEU DELS ANGELS 32-36 (UA 1/118)"**, DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, que me entregan y dejo incorporado a esta matriz (**documento unido número 1**), extendido en veintiocho folios de papel común y comprensivo de memoria de actuación, relación de propietarios, fincas aportadas e interesados, descripción de la finca resultante, descripción de la finca de cesión obligatoria, planos e informe-valoración sobre la extinción de un derecho de arrendamiento existente en la finca aportada por Doña Ma-

7V5358720

01/20 07



ría-Cruz Gil Catalán. -----

De acuerdo con el contenido de dicho proyecto, atendido que el derecho aportado por Doña María-Cruz Gil Galán no llega al 15% de la parcela mínima edificable, la única finca resultante se adjudica enteramente a ALOMIR CENTER, S.L., sustituyéndose la adjudicación a Doña María-Cruz Gil Catalán, de conformidad con lo previsto en el artículo 120.1.d) del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo y del artículo 139.5 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento que la desarrolla, por una indemnización en metálico valorada por unanimidad de los propietarios en **NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (975.000 euros)**, suma que la Sra. Gil Catalán recibe en este acto de ALOMIR CENTER, S.L. mediante un cheque bancario nominativo del que extraigo fotocopia que dejo incorporada a esta matriz (**documento unido número 2**), firmando aquélla eficaz carta de pago. Con dicho pago, la Sra. Gil queda totalmente desvinculada de obligaciones y derechos dimanantes de la Junta de Compensación de la UA 1/118, que por tanto

deviene Junta unipersonal, sin perjuicio del apoderamiento que más adelante se efectúa a los efectos que en el mismo se indican. -----

La descripción completa, datos registrales, título de propiedad, referencia catastral y estado de cargas de cada una de las cuatro fincas aportadas a la reparcelación constan en el referido proyecto, así como el estado arrendaticio de la finca aportada por Doña María-Cruz Gil Catalán, declarando ALOMIR CENTER, S.L. que sus tres fincas aportadas están libres de arrendatarios y ocupantes, y ambos que las cuatro fincas se hallan al corriente de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás tributos municipales, sin acreditarlo documentalmente, por lo que hago las oportunas advertencias, en especial que la finca resultante quedaría afecta al pago de las cuotas tributarias que pudieran estar pendientes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. -----

En cuanto al estado de cargas, los otorgantes se remiten al contenido de las informaciones registrales (una por finca) remitidas por fax, las cuales se incorporan a esta matriz (**documento unido número 3**) y

7V5358721

01/2007



que yo, el Notario, explico a los comparecientes. Por lo demás, las cuatro referidas fincas aportadas no tienen otras cargas, gravámenes o limitaciones vigentes que las reseñadas en las informaciones registrales, lo cual ratifican los otorgantes. No obstante yo, el Notario, advierto de la posible existencia de discordancia entre las informaciones registrales y los Libros del Registro, al no producirse el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización por imposibilidad técnica. -----

En cuanto a las referencias catastrales, la correspondiente a la finca aportada por Doña María-Cruz Gil Catalán resulta de una certificación catastral electrónica obtenida por mí, el Notario, por procedimiento telemático y que dejo incorporada a esta matriz (**documento unido número 4**) y las correspondientes a las tres fincas aportadas por ALOMIR CENTER, S.L. constan ya en el Registro de la Propiedad. -----

Y respecto a la finca aportada por Doña María-Cruz Gil Catalán, manifiesta la Sra. Gil que dicha finca no tiene para ella el carácter de vivienda familiar, ni común de una unión estable de pareja, ni su

uso ha sido atribuído legalmente a persona distinta de su titular y, por tanto, no es necesario para este otorgamiento el consentimiento de persona alguna no compareciente, a los efectos del artículo 9 del Código de Familiar y los artículos 11 y 28 de la Ley de Parejas Estables de Catalunya. -----

EXENCIONES FISCALES..- Se solicita para esta escritura la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como del I.V.A., al amparo de lo dispuesto en el artículo 45 apartado I, letra B), punto 7 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, R.D. Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre y del artículo 20.uno.21° de la Ley 37/1992 del I.V.A. -----

APODERAMIENTO ESPECIAL. -----

Doña María-Cruz Gil Catalán **confiere poder especial** a favor de ALOMIR CENTER, S.L. para que por medio de su Administrador Don David Balcells Lansaque o de cualquier otro representante con cargo suficiente o facultades o delegación especial para ello, pueda dentro del plazo que se dirá: -----

7V5358722

01/20 07



-Realizar todos los trabajos que corresponderían a la Junta de Compensación referida en el expositivo I de esta escritura. -----

-Realizar cualquier rectificación, subsanación y/o corrección del Proyecto de Reparcelación, exigida por cualquier Administración o necesaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, pudiendo otorgar cualquier documento público o privado a tal fin, incluso escrituras o actas complementarias o aclaratorias, siempre y cuando no afecte al derecho reconocido a la poderdante en el Proyecto de compensación. -----

Plazo del mandato: Hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte de la Administración correspondiente, inscripción del Proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad y extinción de la Junta de Compensación. -----

Hago a los otorgantes las RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES. -----

También advierto que los datos de los otorgantes y, en su caso, intervinientes en este documento público van a ser incorporados al fichero de protocolo y

documentación notarial y al fichero de administración y organización de la Notaría, así como del hecho de que tales datos pueden ser cedidos a aquellas Administraciones Públicas que, de conformidad con una norma con rango de Ley, tengan derecho a ellos. -----

Los otorgantes manifiestan su voluntad de que el Notario no presente esta escritura en el Registro de la Propiedad por el procedimiento establecido en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial. -----

La liquidación arancelaria de esta escritura, realizada con los valores declarados, según el Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre, asciende a 2.388,05 euros, por aplicación de los números de arancel 2, 5,6 y 7. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. -----

Así lo DICEN y OTORGAN los comparecientes ante mí, el Notario, que DOY FE: de haberse dado lectura a esta escritura de conformidad con el artículo 193 del Reglamento Notarial; de que los comparecientes prestan libremente su consentimiento al contenido de la misma; de que firman conmigo; y de todo lo demás comprendido en el otorgamiento de esta escritura, que se adecúa a

PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DELIMITADA POR LA AV. PALLARESA 16-24; C/ BARÓ 31-33 Y C/ MARE DE DEU DELS ANGELS 32-36 (UA 1/118)", DE SANTA COLOMA DE GRAMENET.

DOCUMENTO I.

MEMORIA DE LA ACTUACIÓN.

I.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.

El Plan General Metropolitano (PGM), tras la modificación aprobada definitivamente el 27/12/1988, derivada de la aprobación definitiva, en fecha 20/03/1986, del "Pla Especial del Marge Esquerre del Besós" (PEMERB-86), califica el sector sobre el que ahora se actúa de zona 13B "Residencial en densificación urbana semi-intensiva"

La Unidad de Actuación que ahora se ejecuta se encuentra delimitada por la Av. Pallaresa 16-24; C/ Baró 31-33 y C/ Mare de Déu dels Angels 32-36 (UA1/118), en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet.

La unidad viene determinada por el "PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA AV. PALLARESA 10-24; C/ BARÓ 31-33 Y C/ MARE DE DEU DELS ANGELS 32-44", aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona en fecha 20 de mayo de 2.005 (DOGC núm. 4456, de 26/08/2005), el cual previó su ejecución por el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación básica (Apartado 8.2 del PE), calificando el suelo del ámbito como Clave 18 "Volumetría-específica".

A su vez, el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2.006, aprobó inicialmente las Bases de Actuación y Estatutos por los que se ha de regir la Junta de Compensación de la referida Unidad de Actuación UA 1/118.

El acuerdo de dicha aprobación inicial y los textos íntegros de las citadas Bases y Estatutos se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia Numero 76, del día 30 de marzo de 2006, cuyo expediente se sometió a información pública, notificándose individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación.

Transcurridos los plazos reglamentarios sin haberse presentado ninguna alegación específica al proyecto, el Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, en sesión de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de mayo de 2.006 aprobó definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación por los que se ha de regir la Junta de Compensación de la UA 1/118.

Dicha aprobación definitiva, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia Numero 121 de fecha 22 de mayo de 2006, "El Periódico de Catalunya" de 16 de mayo de 2006 y expuesta en tablón de anuncios del Ayuntamiento durante 15 días hábiles comprendidos entre el día 16 de mayo y 1 de junio de 2006, haciendo referencia en todas las publicaciones a la publicación del texto de Bases y Estatutos publicada en el BOP núm. 76 de 30 de marzo de 2006, notificándose individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación con indicación del plazo de 15 días para incorporarse a la Junta.

7V5358724

01/2007



La Junta de Compensación de la UA 1/118 ha sido constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona D. JOSÉ-LUIS PERALES SANZ, en fecha 7 de julio de 2006, con el número 1.992 de su protocolo, con la comparecencia de la totalidad de los propietarios del ámbito, que se han incorporado a la Junta, por lo que la misma comprende la total superficie de la Unidad de Actuación.

La Junta de Compensación fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo de la Generalitat de Catalunya, con fecha 9/10/2006, número de registro 2.401, en el expediente de núm. 2006/024743/B.

II.- BASES LEGALES.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo con la normativa siguiente:

- El artículo 120 y concordantes del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de julio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.
- Los artículos 144 a 150, 164 y concordantes del Decret 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.
- El artículo 7 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Los artículos. 23 a 32 y concordantes La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en los aspectos que sean de aplicación en cuanto a la valoración de suelos, derechos y edificaciones.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la parte aplicable a la vista de la normativa autonómica referida.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la parte vigente conforme a la disposición derogatoria de la Ley 6/1998 y que sea aplicable a la vista de la normativa autonómica referida.

III.- IDENTIFICACIÓN Y SUPERFICIE DEL SECTOR

La Unidad de Actuación que ahora se ejecuta se encuentra delimitada por el "PLA ESPECIAL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA AV. PALLARESA 10-24; C/ BARÓ 31-33 Y C/ MARE DE DEU DELS ANGELS 32-44", como el espacio comprendido entre la Av. Pallaresa 16-24; C/ Baró 31-33 y C/ Mare de Deu dels Angels 32-36 (UA1/118), en el término municipal de Santa Coloma de Gramenet., con una superficie total de 958,65 m2, conforme a reciente medición topográfica.

No se generan derechos de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento atendiendo a que el Plan Especial tan sólo plantea una reordenación de volúmenes, sin incremento del aprovechamiento.



IV.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

Tratándose de una reparcelación voluntaria y de conformidad con lo previsto en el artículo 133 del Decret 305/2006, la valoración de las fincas aportadas se ha realizado por acuerdo unánime de los propietarios del ámbito.

El valor de las fincas iniciales se considera homogéneo, dado que los usos, coeficiente de edificabilidad y coeficiente de situación, es el mismo para todas las fincas. No se aplican factores de posición o de calidad del suelo, por lo tanto el valor de cada finca será directamente proporcional a la superficie incluida en el sector.

V.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Por los motivos referidos en el apartado anterior, la valoración de la única parcela resultante se ha realizado por acuerdo unánime de los propietarios del ámbito.

VI.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE.

Conforme a las previsiones del PE (Apartado 7.1), de la ejecución de la unidad de actuación resultará una única parcela edificable resultante, de 484,80 m² de superficie, que tiene la consideración de parcela mínima. 476,30

El resto del ámbito lo conforma una parcela de 473,85 m² destinada a espacio libre sin aprovechamiento urbanístico, que se ceden al Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet, previa urbanización. 482,35

Atendiendo a que el derecho aportado por la propietaria DÑA. MARÍA CRUZ GIL GALÁN no llega al 15% de la parcela mínima edificable y de conformidad con lo previsto en el artículo 120.1.d) de la Llei d'Urbanisme y del artículo 139.5 del Reglamento que la desarrolla, la única finca resultante se adjudica enteramente al propietario restante, la mercantil ALOMIR CENTER, SA, sustituyendo la adjudicación a DÑA. MARÍA CRUZ GIL GALÁN por una indemnización en metálico.

La actuación se realiza sobre suelo calificado de suelo urbano consolidado y sin que se prevea un incremento del aprovechamiento del sector, sino simplemente una reordenación de volúmenes, por lo que no procede la cesión al Ayuntamiento de suelo con aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad bruta es de 3,50 m²techo/m²suelo, que aplicado a la total superficie de la Unidad (958,65 m²), comporta un techo máximo de 3.355,28 m²

En los Documento II y III se describen las fincas aportadas y la resultante y a continuación.

Fincas aportadas (plano 3.5)

		Sup. Finca (m ²)	%
Finca I-1	María Cruz Gil Catalán	143,33	14,95
Finca I-2	Alomir Center, S.L.	442,80	46,19
Finca I-3	Alomir Center, S.L.	230,19	24,01
Finca I-4	Alomir Center, S.L.	142,33	14,85
Total		958,65	100,00

7V5358725

01/20 07

**Finca resultante única (Plano 4.5)**

	Superficie	%	techo
FINCA R-UNICA	484,80	100,00	3.355,28 m2
Total	484,80	100,00	3.355,28 m2

De las cargas existentes en las fincas iniciales se subrogan las que no son incompatibles con la Unidad de Actuación. Estas cargas afectarán a la totalidad de los derechos generados por la finca inicial afectada, según queda reflejado en la ficha de la finca resultante incorporada en el documento III.

VII.- VALORACION DE LA INDEMNIZACIÓN EN METÁLICO.

Por unanimidad de los propietarios, se valora la indemnización a pagar a Doña María Cruz Gil Catalán en 975.000.-€, que comprende tanto la valoración de la construcción existente en su finca y que debe derribarse en ejecución del planeamiento, como la sustitución de la adjudicación de suelo edificable.

VIII.- VALORACION DE LOS DERECHOS INDEMNIZABLES.

El único derecho indemnizable en el sector es el arrendamiento existente sobre la finca aportada I-1, según contrato de arrendamiento de local de negocio de fecha 1/12/19884 firmado con D. Eliseo Fernández López, como arrendatario, para explotar el local existente como bar. El resto de derechos son compatibles con el planeamiento y se traslada a la finca resultante.

Se calcula la indemnización correspondiente al arrendatario en 77.880.-€, por los conceptos y siguiendo los criterios que se reflejan en el Informe-Valoración emitido por la sociedad de tasación "Risc Valor, SA", que se adjunta como Documento V.

IX.- VALORACIÓN DE LOS GASTOS

Conforme a lo que prevé el art. 114.5 del DL 1/2005, los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en el proyecto de compensación

Los costes que se distribuirán son los siguientes, conforme al art. 144.1.d) del D 305/2006:

- Costes de las obras de urbanización, incluidos los derribos, si son necesarios.
- Gastos de proyectos y otros (registro, notarias, promoción, financiación, etc.).
- Indemnizaciones.

La valoración definitiva de los gastos de urbanización quedará fijada con la liquidación final de las obras de urbanización.



Como gastos de proyectos, gestión y otros que se prevén:

- El coste real de los proyectos de compensación y urbanización.
- Gastos de notaría y registro de la propiedad.
- Gastos de promoción y gestión, que se consideran inexistentes porque de la misma se encargará directamente el propio propietario único resultante.
- Financiamiento de la obra.
- Honorarios de los diferentes profesionales.
- Imprevistos en la realización de las obras de urbanización y gastos adicionales.

Como gastos por indemnizaciones se toman los resultantes del apartado VIII de este documento.

A continuación se resumen los gastos previstos por esta unidad de actuación, advirtiendo que no se consideran los gastos de Financiación y de Promoción y Gestión por tratarse de trabajos que realizará directamente el propietario único resultante.

Gastos correspondientes a la Unidad de Actuación

	TOTAL		
Urbanización	100716		
honorarios técnicos	3750		
Notaría y Registro	1007		
Financiación	0		
Promoción y Gestión	0		
Imprevistos	5036		
Indemnización arrendatario	77880		
TOTALES:	188389		

X.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

La cantidad resultante como liquidación provisional quedará anotada en el registro de la propiedad en concepto de carga de la finca resultante, y será levantada únicamente cuando el Ayuntamiento certifique la liquidación definitiva de los gastos correspondientes a la finca.

La liquidación definitiva podrá variar de la provisional de manera que la cantidad liquidada se corresponderá con la real ejecución de los conceptos aquí enumerados.



7V5358726

01/2007

DOCUMENTO II.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS, FINCAS APORTADAS E INTERESADOS



I.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS:

- DOÑA MARIA-CRUZ GIL CATALAN, mayor de edad, viuda, vecina de Barcelona, con domicilio en calle Espronceda número 63-65 y D.N.I. y N.I.F. 36.283.132-B.

- ALOMIR CENTER, S.L., domiciliada en Barcelona, Gran Vía Carles III número 124, 4º, 3ª y con C.I.F. número B63747935, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 37.267, folio 199, hoja número B-305.176, inscripción 1ª.

II.- RELACIÓN DE INTERESADOS:

- D. ELISEO FERNÁNDEZ LÓPEZ, mayor de edad, con DNI: 33.821.524, con domicilio a efectos notificadores en la calle Nuestra Señora de los Ángeles, núm. 34, de Santa Coloma de Gramenet. Es titular de un derecho de arrendamiento sobre el local de negocio destinado a bar sito en el referido núm. 34 de la calle Nuestra Señora de los Ángeles, según contrato de arrendamiento de local de negocio de fecha 1/12/19884, firmado en documento de número 0024577.

- DÑA. ELENA GEA CROS, mayor de edad, con DNI: 37.051.078-X, viuda, con domicilio a efectos notificadores en Santa Coloma de Gramenet, calle Nuestra Señora de los Ángeles núm. 36. Es titular del derecho a que ALOMIR CENTER, S.L. le entregue en copropiedad dos vivienda y dos plazas de aparcamiento del edificio a construir sobre la finca resultante, en cumplimiento de lo pactado en la escritura de Permuta de solar por Edificación futura otorgada ante el Notario D. Joan-Carles Farrés Ustrell en fecha 22/12/2005, con el número 3410 de su protocolo.

- D. ANTONIO MAGRANS GEA, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes del derecho catalán, con DNI: 33.916.132-X, con domicilio a efectos notificadores Montcada i Reixac, calle Ferrer i Guàrdia núm. 2, 2º-B. Es titular del derecho a que ALOMIR CENTER, S.L. le entregue en copropiedad dos vivienda y dos plazas de aparcamiento del edificio a construir sobre la finca resultante, en cumplimiento de lo pactado en la escritura de Permuta de solar por Edificación futura otorgada ante el Notario D. Joan-Carles Farrés Ustrell en fecha 22/12/2005, con el número 3410 de su protocolo.

- D. JOSÉ MAGRANS GEA, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes del derecho catalán, con DNI: 46.026.012-E, con domicilio a efectos notificadores Santa Coloma de Gramenet, calle Sants núm. 13, 2ª. Es titular del derecho a que ALOMIR CENTER, S.L. le entregue en copropiedad dos vivienda y dos plazas de aparcamiento del edificio a construir sobre la finca resultante, en cumplimiento de lo pactado en la escritura de Permuta de solar por Edificación futura otorgada ante el Notario D. Joan-Carles Farrés Ustrell en fecha 22/12/2005, con el número 3410 de su protocolo.

- BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, titular de los 3 préstamos hipotecarios que se trasladan a la Finca resultante, por subrogación real, procedentes de las fincas aportadas I-2, I-3 e I-4.

III.- RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS

FINCA NÚM.: I-1

Superficie registral	151 m2
Superficie según reciente medición	143,33 m2
Superficie incluida en la reparcelación	143,33 m2

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA.- Casa de bajos, con frente a la calle Nuestra Señora de los Ángeles, hoy número 34, de Santa Coloma de Gramenet, edificada sobre un solar que mide una superficie de ciento cincuenta metros un decímetro, cuadrados. LINDA, por su frente, Sur, en línea de seis metros diecisiete centímetros y medio, con dicha calle; a la derecha entrando, Este, con resto de la finca matriz; a la izquierda, Oeste, con Vicente Casot, de igual procedencia; y detrás, Norte, de Jaime Saladrigas.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramenet número 1, tomos 162 y 1.019, libros 128 y 357, sección 1ª, folio 94 y 116, finca número 6.422-N, inscripciones 2ª y 3ª.

TÍTULO.- La adquirió Doña María-Cruz Gil Catalán, junto con su esposo Don Celestino Peris Catalán, por mitad y la totalidad para el sobreviviente, por compra que causó la inscripción 2ª de la finca; y la Sra. Gil adquirió la restante mitad indivisa, en cumplimiento de pacto de sobrevivencia, al fallecimiento de su esposo el día 26 de agosto de 1.985, según consta en la inscripción 3ª de la finca.

REFERENCIA CATASTRAL.- 3494207DF3839C0001MB.

Titular:

DOÑA MARÍA-CRUZ GIL CATALÁN es titular del pleno dominio

Cargas:

Libre de cargas, sin perjuicio de afecciones fiscales

Se trasladarán las cargas a las fincas adjudicadas, en proporción, solicitando la cancelación de las prescritas o caducadas.

Observaciones:

Arrendada a D. Eliseo Fernández López, según contrato de arrendamiento de local de negocio de fecha 1/12/1984.



7V5358727

01/2007

FINCA NÚM.: I-2

Superficie registral	425,8 m2
Superficie según reciente medición	442,8 m2
Superficie incluida en la reparcelación	442,8 m2

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

SOLAR sito en el pueblo de Santa Coloma de Gramenet, con frente a la calle Mare de Déu dels Àngels, de superficie cuatrocientos veinticinco metros, ochenta decímetros cuadrados, equivalentes a once mil doscientos setenta palmos, siete décimos de palmo cuadrados. Lindante: por su frente Sur, en una línea de dieciocho metros, cuarenta y cinco centímetros, con calle de la Mare de Déu dels Àngels, donde le corresponde el número 32; por la derecha entrando, Este, en una línea de veintidós metros noventa y cinco centímetros, con la calle de Baró, donde hoy le corresponde el número 31; por la izquierda, Oeste, en otra línea de veinticuatro metros, treinta centímetros, con Dña. Ana María Modern, y por la espalda Norte, en una línea de dieciocho metros, sesenta centímetros, con D. Rosendo Casals. Sobre parte del área del solar descrito existe un Edificio Industrial en construcción de cuatro plantas, que una vez terminado, tendrá una superficie edificada en planta baja de cuatrocientos veintitrés metros, treinta y un decímetros cuadrados, y en cada uno de los tres pisos altos, de cincuenta y seis metros, noventa y ocho decímetros cuadrados, formando todo una sola finca, de la extensión superficial total y linderos anteriormente detallados.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramenet número 1, tomo 1.620, libro 1.458, sección 1ª, folio 120, finca número 3, inscripción 21ª.

TÍTULO.- Le pertenece por compra a D. José García Requena mediante escritura otorgada el 15 de septiembre de 2.005 ante el Notario de esta ciudad Don José-Luis Perales Sanz, con el número 2.365 de protocolo, que causó la reseñada inscripción.

REFERENCIA CATASTRAL.- 3494208DF3839C00010B

Titular:

ALOMIR CENTER, S.L. es titular del pleno dominio

Cargas:

Afecciones fiscales

HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. e inscribo el convenio de resolución del préstamo hipotecario en los términos expresados, en garantía de la restitución de: 1.) 2.683.431,14 euros, importe del principal del préstamo. 2.) UN AÑO de intereses remuneratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo de 8.50 por ciento, que asciende a 228.091,65 euros. 3.) TRES AÑOS de intereses moratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 14 por ciento, que asciende a 751.360,72 euros. 4.) 402.514,67 euros que se fijan para costas y gastos; según escritura autorizada en Barcelona, a 15 de septiembre de 2005, por el Notario Don José Luis Perales Sanz.

Se trasladarán las cargas a las fincas adjudicadas, en proporción, solicitando la cancelación de las prescritas o caducadas.

Observaciones:

FINCA NÚM.: 1-3

Superficie registral	339,52 m2
Superficie según reciente medición	230,19 m2
Superficie incluida en la reparcelación	230,19 m2

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

PORCIÓN DE TERRENO en Santa Coloma de Gramenet, de superficie trescientos treinta y nueve metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Frente, Este, calle Baró, trazada en terrenos de la finca matriz; izquierda entrando, Sur, Fábrica de Herramientas para marmolistería; derecha, Norte, Avenida Pallaresa, donde hoy le corresponden los números 16 al 24; y fondo, vértice de unión de los linderos Norte y Sur, hoy porción segregada y vendida a D. José Fernández y Esposa. Tiene el número 33 en la calle Baró.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramenet, tomo 1.620, libro 1.458, sección 1ª, folio 130, finca número 37.681, inscripción 3ª.

TÍTULO.- El mismo antes citado de compra a D. José García Requena mediante escritura otorgada el 15 de septiembre de 2.005 ante el Notario de esta ciudad Don José-Luis Perales Sanz, con el número 2.365 de protocolo, que causó la reseñada inscripción.

REFERENCIA CATASTRAL.- 3494209DF3839C0001KB.

Titular:

ALOMIR CENTER, S.L. es titular del pleno dominio

Cargas:

Afecciones fiscales

HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. e inscribo el convenio de resolución del préstamo hipotecario en los términos expresados, en garantía de la restitución de: 1.) 1.504.568,86 euros, importe del principal del préstamo. 2.) UN AÑO de intereses remuneratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo de 8.50 por ciento; que asciende a 127.888,35 euros. 3.) TRES AÑOS de intereses moratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 14 por ciento, que asciende a 421.279,28 euros. 4.) 225.685,33 euros que se fijan para costas y gastos; según escritura autorizada en Barcelona, a 15 de septiembre de 2005, por el Notario Don José Luis Perales Sanz.

Se trasladarán las cargas a las fincas adjudicadas, en proporción, solicitando la cancelación de las prescritas o caducadas.

Observaciones:

7V5358728

01/20 07



FINCA NÚM.: I-4

Superficie registral	161,4 m2
Superficie según reciente medición	142,33 m2
Superficie incluida en la reparcelación	142,33 m2

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

SOLAR propio para edificar, sito en Santa Coloma de Gramenet, con frente a la calle de Nuestra Señora de los Ángeles, actualmente número 36; mide una superficie de ciento sesenta y un metros cuarenta decímetros cuadrados, iguales a cuatro mil doscientos setenta y un palmos noventa y dos décimos de palmo; linda por su frente Sur con dicha calle, en línea de seis metros quince centímetros; por la espalda Norte con María Coloma; por la derecha Este con finca de procedencia; y por la izquierda Oeste con solar.

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramenet número 1, tomo 1.623, libro 1.461 de Santa Coloma-sección 1ª, folio 37, finca número 6.557-N.

TÍTULO.- La adquirió a título de permuta de solar por edificación futura, con Doña Elena Gea Cros y Don Antonio y Don José Magrans Gea, mediante escritura otorgada el 22 de diciembre de 2.005 ante el Notario de esta ciudad Don Joan-Carles Farrés Ustrell, con el número 3.410 de protocolo.

REFERENCIA CATASTRAL.- 3494206DF3839C0001FB.

Titular:

ALOMIR CENTER, S.L. es titular del pleno dominio

Cargas:

Afecciones fiscales

HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. e inscribo el convenio de resolución del préstamo hipotecario en los términos expresados, en garantía de la restitución de: 1.) 750.000 euros, importe del principal del préstamo. 2.) UN AÑO de intereses remuneratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo de 9.10 por ciento, que asciende a 68.250 euros. 3.) TRES AÑOS de intereses moratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 10 por ciento, que asciende a 225.000 euros. 4.) 112.500 euros que se fijan para costas y gastos; según escritura autorizada en Barcelona, a 3 de febrero de 2006, por el Notario Don José Luis Perales Sanz.

Se trasladarán las cargas a las fincas adjudicadas, en proporción, solicitando la cancelación de las prescritas o caducadas.

Observaciones:

DOCUMENTO III.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA RESULTANTE

FINCA NÚM.: R-ÚNICA

Adjudicatario: ALOMIR CENTER, SA

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana

Situación: Parcela con frente a la Av. Pallaresa núm. 16 a 26, a la calle Baró núm. 33 y a la calle Mare de Déu del Àngels núm. 32 a 36, ésta última mediante finca cedida al Ayuntamiento como espacio libre

Límites:

Norte: Con parcela vecina de la calle Mare de Déu dels Àngels núm. 30, en línea de 16,33m

Este: Con Av. Pallaresa, mediante una línea de 30,08 metros

Sur: Con calle Baró, mediante una línea de 16,25 metros

Oeste: Con finca cedida al Ayuntamiento como espacio libre.

Calificación urbanística: Viviendas. Clave 18 "Volumetría específica"

Superficie del suelo: 484,80 m2

Techo edificable: 3.355,28 m2

Valor 5.000.000,00.-€

PROCEDENCIA.

A continuación se detallan la finca o fincas iniciales de las que procede, indicándose la parte de éstas que genera los derechos (expresados en m2 y en porcentaje) y la parte de la finca resultante que corresponde a cada finca inicial (también expresada en porcentaje)

Finca inicial de procedencia	Parte de finca inicial	% de la finca resultante
Finca I-1	143,33	14,95
Finca I-2	442,80	46,19
Finca I-3	230,19	24,01
Finca I-4	142,33	14,85

Cargas procedentes de la finca inicial I-2:

HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. e inscribo el convenio de resolución del préstamo hipotecario en los términos expresados, en garantía de la restitución de: 1.) 2.683.431,14 euros, importe del principal del préstamo. 2.) UN AÑO de intereses remuneratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo de 8.50 por ciento, que asciende a 228.091,65 euros. 3.) TRES AÑOS de intereses moratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 14 por ciento, que asciende a 751.360,72 euros. 4.) 402.514,67 euros que se fijan para costas y gastos; según escritura autorizada en Barcelona, a 15 de septiembre de 2005, por el Notario Don José Luis Perales Sanz.

7V5358729

01/20 07

**Cargas procedentes de la finca inicial I-3:**

HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. e inscribo el convenio de resolución del préstamo hipotecario en los términos expresados, en garantía de la restitución de: 1.) 1.504.568,86 euros, importe del principal del préstamo. 2.) **UN AÑO** de intereses remuneratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo de 8.50 por ciento, que asciende a 127.888,35 euros. 3.) **TRES AÑOS** de intereses moratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 14 por ciento, que asciende a 421.279,28 euros. 4.) 225.685,33 euros que se fijan para costas y gastos; según escritura autorizada en Barcelona, a 15 de septiembre de 2005, por el Notario Don José Luis Perales Sanz

Cargas procedentes de la finca inicial I-4:

HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. e inscribo el convenio de resolución del préstamo hipotecario en los términos expresados, en garantía de la restitución de: 1.) 750.000 euros, importe del principal del préstamo. 2.) **UN AÑO** de intereses remuneratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo de 9.10 por ciento, que asciende a 68.250 euros. 3.) **TRES AÑOS** de intereses moratorios, garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 10 por ciento, que asciende a 225.000 euros. 4.) 112.500 euros que se fijan para costas y gastos; según escritura autorizada en Barcelona, a 3 de febrero de 2006, por el Notario Don José Luis Perales Sanz.

- Pago de las cuotas d'urbanització de la U.A. 1/118: 1.163.389.-€



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA DE CESIÓN OBLIGATORIA:

FINCA NÚM.: C.O.-1

PARCELA calificada de clave 6b, destinada a espacio libre

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE SANTA COLOMA DE GRAMENET.

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana.

Situación: Finca con frente ala calle Baró núm. 31 y a la calle Mare de Déu del Àngels
Núm. 32 a 36.

Límites:

Norte: Finca del número 30 de la calle Mare de Déu dels Àngels

Este Finca resultante de la UA 1/118, propiedad de ALOMIR CENTER, SA, el línea de
30,05 m

Sur: Calle Baró, en línea de 22,00 m

Oeste:Calle Mare de Déu dels Àngels, en línea de 31,06 m

Calificación urbanística: Clave 6b. Destino espacio libre

Superficie del suelo: 473,85 m²

Techo edificable: 0,00 m²

Valor 0,00.-€

PROCEDÈNCIA.

Finca de cesión obligatoria, gratuita i libre de cargas, como a vial público, que representa el 49,43 % del total de superficie aportada del ámbito.

- Pago de las cuotas d'urbanització de la U.A. 1/118: 0'00.-€

7V5358730

01/2007



DOCUMENTO IV.

PLANOS

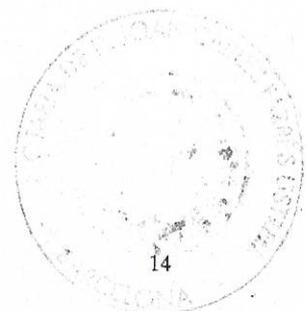
PLANO 1.5..... SITUACIÓN

PLANO 2.5..... PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO 3.5..... PARCELARIO ORIGINAL

PLANO 4.5..... PARCELARIO RESULTANTE

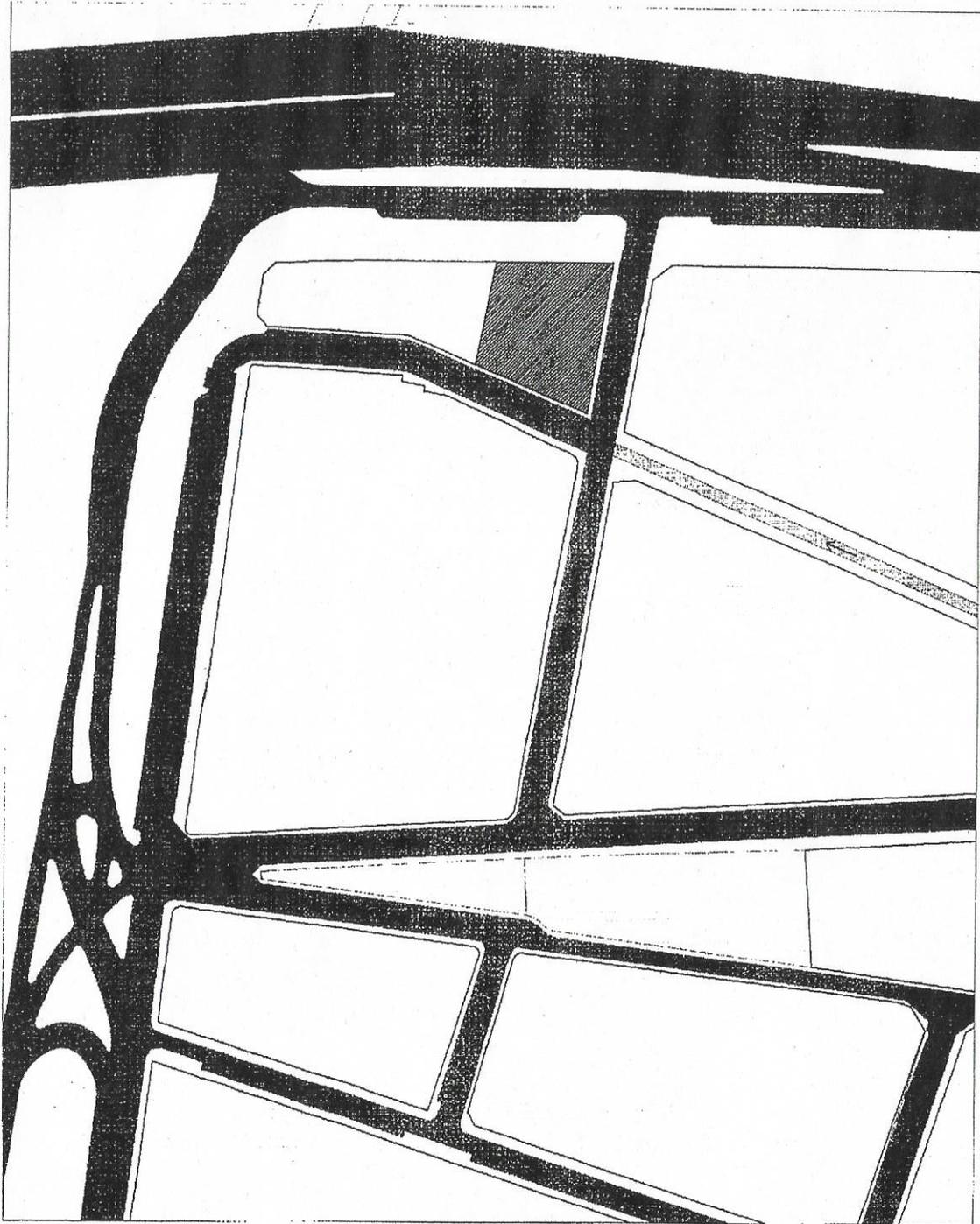
PLANO 5.5..... SUPERPOSICION PARCELARIOS



 SITUACIÓ E.: 1:1000

PLÀNOL 1.5. MARÇ 2007

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DELIMITADA PER L'AVINGUDA PALLARESA 16-24; C/BARÓ 31-33 I C/MARE DE DÉU DELS ÀNGELS 32-36 (UA 1/118)



7V5358731

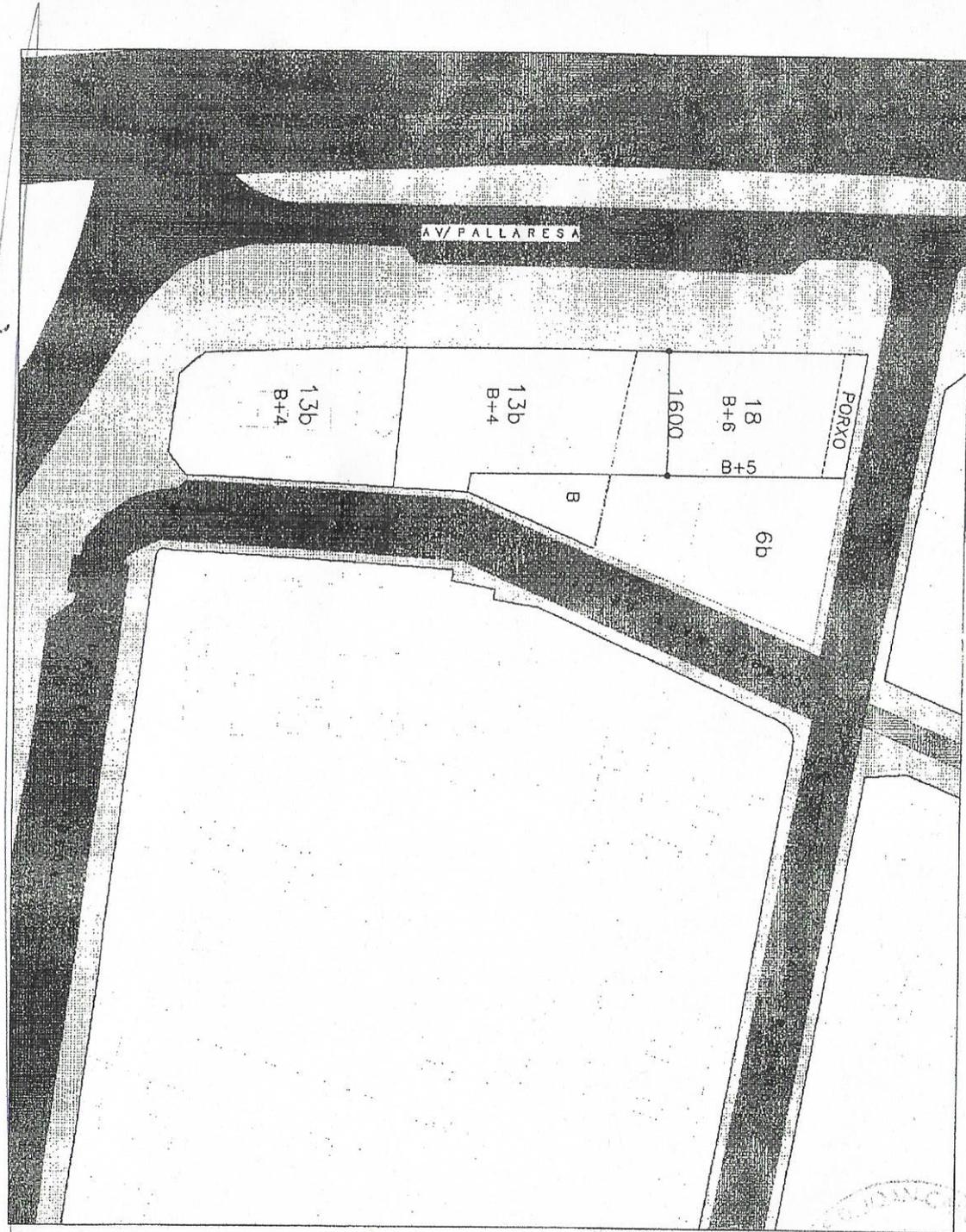
01/2007



PLANEJAMENT VIGENT E.: 1:500

PLÀNOL 2.5. MARÇ 2007

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DELIMITADA PER L'AVINGUDA PALLARESA 16-24; C/BARÓ 31-33 I C/MARE DE DÉU DELS ÀNGELS 32-36 (UA 1/118)



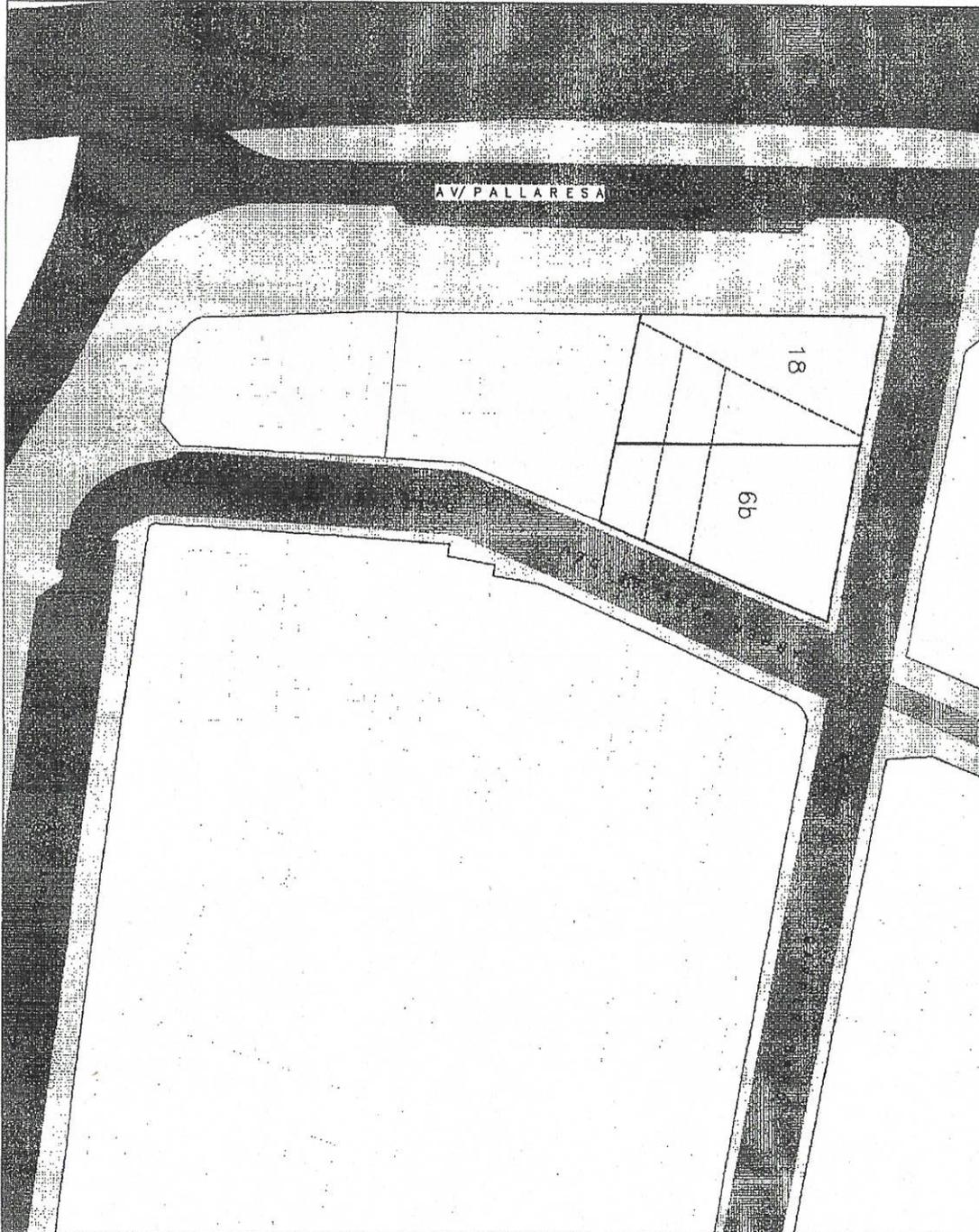


SUPERPOSICIÓ PARCEL·LARIS E.: 1:500

PLÀNOL 5.5.

MARÇ 2007

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DELIMITADA PER L'AVINGUDA PALLARESA 16-24; C/BARÓ 31-33 I C/MARE DE DÉU DELS ÀNGELS 32-36 (UA 1/118)



7V5358733

01/2007



DOCUMENTO V.

INFORME-VALORACIÓN DE LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO, EMITIDO POR LA SOCIEDAD DE TASACIÓN "RISC VALOR, S.A."



Asunto: INFORME - VALORACIÓN

Entidad: JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
U.A. DELIMITADA AV PALLARESA,
16-24, I C/ BARÓ, 31-33 I C/ MARE DE
DEU DEL ANGELS 32-36 (U.A. 1/118)
STA. COLOMA DE GRAMANET.

Expediente: Val. 005/07