



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PA-1A  
ARE “L’ESTRELLA” DE BADALONA**

**ANNEX  
DRETS A INDEMNITZACIÓ  
DE LA COMUNITAT REPARCEL·LATÒRIA**

SETEMBRE 2019

## TAULA DE CONTINGUTS

1. DESCRIPCIÓ DEL PA-1A DE L'ARE DE L'ESTRELLA.....	6
1.1 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT.....	6
1.2 ESTAT ACTUAL I USOS.....	7
2. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS.....	8
2.1 DATA REFERÈNCIA VALORACIÓ.....	8
2.2 CRITERIS VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS.....	9
2.3 CRITERIS VALORACIÓ DRETS REALS I PERSONALS.....	10
2.4 CRITERIS VALORACIÓ DESPESES TRASLLAT.....	11
2.5 CRITERIS VALORACIÓ TRASLLAT FORÇÓS D'ACTIVITATS.....	12
2.6 PREMI D'AFECCIÓ.....	13
3. FULLS DE VALORACIÓ INDIVIDUALITZADA PER EXTINCIÓ DELS DRETS INDEMNITZATORIS.....	14
4. RESUM INDEMNITZACIONS.....	93

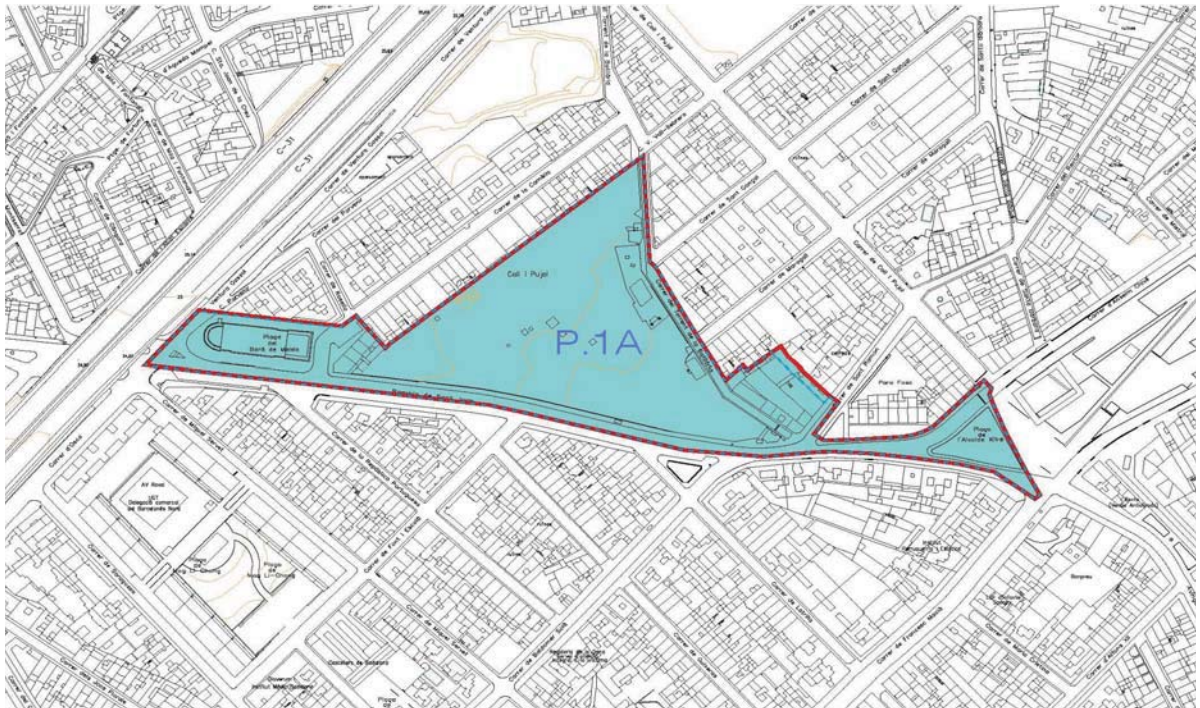
**DOCUMENT I**  
**MEMÒRIA**

## 1. DESCRIPCIÓ DEL PA-1A DE L'ARE DE L'ESTRELLA

### 1.1 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

El polígon d'actuació urbanística PA-1A té una superfície total de 27.899,72 m<sup>2</sup>. Engloba la finca de l'antiga fàbrica de l'Estrella; les cases de la cantonada dels carrers Torrent de la Batllòria i Sant Ramon; les construccions de la plaça Baró de Maldà cantonada amb el carrer Camèlia; la plaça Alcalde Xifré i la Plaça Baró de Maldà.

Quant a l'estructura de la propietat, hi ha inclosos un total de 12 propietaris, un dels quals amb més del 50% de participació dins el polígon, cosa que garanteix el desenvolupament del sector en qualsevol moment.



POLÍGON 1A					
FINCA	ADREÇA	UTM	TITULARS	% PARTICIPACIÓ	SUP. FINCA
FA-01	Rbla. St. Joan, 90	6590504	Incasòl	11,64 %	2.069,55
FA-02	Torrent Batllòria, 25	6590543	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	27,23 %	4.839,55
FA-03	Torrent Batllòria, 27	6590542	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	5,05 %	896,84
FA-04	Vials Rbla. St. Joan		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	15,15 %	2.693,04
FA-05	Rbla. St. Joan, 98	6590539	Incasòl	8,14 %	1.447,35
FA-06		6590542	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	20,88 %	3.710,50
FA-07			Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	1,96 %	348,45
FA-08	Pl. Baró Maldà, 2-4	6590505	Montserrat i Mercè Reberté Vela	1,22 %	217,12
FA-09	Pl. Baró Maldà, 6	6590506	Ma Carmen Zapata Reberté i Teresa Reberté José	0,62 %	110,99
FA-10	Pl. Baró Maldà, 6b	6590535	Juan Zapata Reberté	0,23 %	41,74
FA-11	Pl. Baró Maldà, 6a	6590536	Teresa Reberté José	0,26 %	45,62
FA-12	C/ Camèlia		Maria José Saez	0,10 %	17,28
FA-13	Torrent Batllòria, 2	6790221	Pascuala Fernandez Martínez	0,52 %	91,54
FA-14	St. Ramon, 52	6790220	Transacciones Importación Exportación, SL	1,91 %	339,36
FA-15	St. Ramon, 50	6790219	Erdina de l'Est, SL	2,79 %	496,63
FA-16	St. Ramon, 46-48	6790218	Erdina de l'Est, SL	2,29 %	406,65
Total sòl privat				100,00 %	<b>17.772,21</b>
Total sòl públic					10.127,51
<b>TOTAL PA-1A</b>					<b>27.899,72</b>

## 1.2 ESTAT ACTUAL I USOS

A la Rambla de Sant Joan, els terrenys es troben actualment buits, amb excepció de la cantonada entre el Torrent de la Batllòria i el carrer de Sant Ramon, on hi ha cinc parcel·les amb edificacions i la cantonada entre el carrer de la Camèlia i la Rambla de Sant Joan, també edificada i ocupada amb dues construccions.

A la taula següent es defineixen els usos actuals de cada una de les edificacions incloses dins l'àmbit. L'estat i aspecte exterior de les construccions es pot observar a les fotografies incorporades en els documents annexes.

<b>POLÍGON 1</b>				
<b>ADREÇA</b>	<b>UTM</b>	<b>NÚM. HABITATGES</b>	<b>LOCALS COMERCIALS</b>	<b>INDÚSTRIES</b>
Rbla. St. Joan, 90	6590504	-	-	-
Torrent Batllòria, 25	6590543	-	-	-
Torrent Batllòria, 27	6590542	-	-	-
Vials Rbla. St. Joan		-	-	-
Rbla. St. Joan, 98	6590539	-	-	-
Pl. Baró Maldà, 2-4	6590505	2 propietat + 1 buit	1 cafeteria	-
Pl. Baró Maldà, 6	6590506	2 lloguer	2 lloguer	-
Pl. Baró Maldà, 6b	6590535	-	-	-
Pl. Baró Maldà, 6a	6590536	-	-	-
C/ Camèlia		-	-	-
Torrent Batllòria, 2	6790221	1 propietat	-	-
St. Ramon, 52	6790220	-	1 fusteria	-
St. Ramon, 50	6790219			-
St. Ramon, 46-48	6790218	1 lloguer + 3 buits	-	-

## **2. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS**

L'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost especifica les despeses procedents d'indemnitzacions de béns i drets afectats que hauran de córrer a càrrec de les persones propietàries del polígon. El conjunt de drets i béns indemnitzables està constituït per tots aquells que s'inclouen en algun dels grups següents:

- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, obres i instal·lacions.
- Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

### **2.1 DATA REFERÈNCIA VALORACIÓ**

L'article 34.2.a del Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl determina que per a actuacions de distribució de beneficis i càrregues, les valoracions s'entendran referides a la data d'aprovació inicial de l'instrument de gestió urbanística, que en aquest cas és el projecte de reparcel·lació.

Així mateix, l'article 131 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme especifica també, que la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzaran en l'aprovació definitiva

d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

## 2.2 CRITERIS VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

Amb aquest concepte es valoraran les indemnitzacions corresponents a aquelles construccions, plantacions, obres i instal·lacions que la seva conservació sigui incompatible amb el planejament que s'executa.

D'acord amb l'article 5 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, les construccions, plantacions, obres i instal·lacions existents que no estiguin legalitzades o disposin de llicències a precari en el moment de la valoració no tindran dret a indemnització.

Dins l'àmbit del PA-1A, els únics elements a enderrocar per a l'execució de la nova ordenació són les edificacions existents. Al tractar-se d'un sòl situat dins la trama urbana de la ciutat, no hi ha cap tipus de plantacions ni instal·lacions específiques susceptibles de ser indemnitzades.

La valoració de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació es calcula conforme als criteris establerts per l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl i d'acord amb la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta \quad \text{on,}$$

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

V<sub>r</sub>= Valor de reposició brut, en euros

V<sub>f</sub>= Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en euros.

β= Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil es determinarà d'acord amb les característiques de la mateixa i no podrà ser superior al 10% del valor de reposició brut.

El valor de reposició brut, V<sub>r</sub>, serà el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a construir l'edificació de característiques similars.

Es prendrà com a valor bàsic de la construcció (€/ m<sup>2</sup> de construcció) el que estableix el Butlletí Econòmic de la Construcció per al 1r trimestre de 2019 per edificacions de nova construcció i que s'especifiquen en el quadre següent d'acord amb els diferents usos de les edificacions existents dins l'àmbit:

<b>VALOR REPOSICIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS</b>	
<b>ÚS</b>	<b>Vr (€/m2 st )</b>
Residencial . Casa renda normal entre mitgeres	1.286,96
Residencial. Habitatge unifamiliar senzill de dues plantes entre mitgeres.	1.104,55
Residencial. Habitatge unifamiliar senzill d'una planta entre mitgeres.	1.173,34
Nau industrial	487,67
Locals (es comptabilitzarà un 70% del valor residencial)	900,87

El coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació serà el recollit a l'article 18 i la taula de l'annex II del RD 1492/2011 d'acord amb la següent expressió:

$$\beta = 1 - [ 1 - (a-a^2) / 2 ] * C$$

on,

a= antiguitat

C= coeficient corrector segons estat de conservació.

Com antiguitat es prendrà el percentatge transcorregut de la vida útil de la construcció d'acord amb el seu ús (annex III del RD 1492/2011). Es tindran en compte aquelles obres de reforma o rehabilitació si són legals i han estat efectuades sota l'empара de llicència urbanística municipal.

### **2.3 CRITERIS VALORACIÓ DRETS REALS I PERSONALS**

Amb aquest concepte es valoraran les indemnitzacions corresponents a l'extinció d'aquells drets reals (censos, servituds, usdefruit, dret d'ús, dret d'habitatge, dret de superfície, nua propietat, ple domini, dret de vol,...) i drets personals (contractes de lloguer,...) incompatibles amb l'execució del planejament.

Les finques aportades en la reparcel·lació no estan gravades amb cap càrrega corresponent a drets reals que calgui extingir a causa de la reparcel·lació, i per tant, indemnitzar.

Respecte les indemnitzacions corresponents a l'extinció dels contractes d'arrendaments, aquestes es valoraran d'acord amb l'article 6.7 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, és a dir, tenint en compte la diferència de rendes entre la contractual i la de mercat, sempre i quan el contracte sigui anterior a l'inici de l'expedient de reparcel·lació i no es faci menció expressa de l'afectació urbanística.

Emparada per la jurisprudència, la indemnització a percebre per diferència de rendes serà:

- en el cas de contractes de durada indefinida i subjecte a pròrroga forçosa, anteriors l'entrada en vigor de la Llei d'arrendaments urbans (LAU 24/1994) i regits pel Real Decret, de 30 d'abril de 1985 (anomenat també Decret "Boyer"), el criteri per a determinar la quantia de la indemnització resultarà de capitalitzar al 10% la diferència anual entre la renda que es venia pagant i la que s'hauria de satisfer en el futur per a llogar un immoble d'anàlogues o similars característiques.



- En el cas de contractes de durada determinada, la indemnització resultarà de capitalitzar la diferència de rendes pel temps que quedi per a finalitzar el contracte.

L'estudi de mercat efectuat dels preus de mercat de lloguer per als diferents usos en un entorn el màxim de pròxim a l'àmbit, i amb mostres el més homogènies possibles estima els següents valors:

#### MOSTREIG LLOGUER HABITATGE SETEMBRE 2019

Núm. Mostra	Adreça	Superfície	Tipologia	Preu	Preu € / m2	Coef. Conserv.	Coef. Homog.	
1	Coll i Pujol	120,00	3h,2b	1.100,00	9,17	1,00	1,00	8,25
2	Francesc Macià, 40	75,00	3 h,1b	960,00	12,80	1,00	1,00	11,52
3	Alfons XII (Pompeu F)	85,00	2 h,2b	1.000,00	11,76	1,00	1,00	10,59
4	Alfons XII (Pompeu F)	124,00	3h,2b	1.200,00	9,68	1,00	1,00	8,71
5	Colom	95,00	4h,1b	900,00	9,47	1,05	1,05	8,95
6	Martí i Pujol, 231	126,00	4h,2b	1.650,00	13,10	1,00	1,00	11,79
7	Francesc Layret	150,00	5h,2b	1.500,00	10,00	1,00	1,05	9,45
8	Francesc Layret	85,00	2 h,1b	1.000,00	11,76	1,00	1,00	10,59
9	Garriga	87,00	3 h,1b	1.130,00	12,99	1,00	1,00	11,69
								10,17 €/m²st

#### MOSTREIG LLOGUER LOCALS SETEMBRE 2019

Núm. Mostra	Adreça	Superfície	Preu	Preu € / m2	Coef. Of/Dem	Coef. Homog.	
1	Camèlia	105,00	600,00	5,71	0,9	1,15	5,91
2	St Ignasi Loyola,16	75,00	1.200,00	16,00	0,9	1,00	14,40
3	Santa Bàrbara	50,00	500,00	10,00	0,9	1,00	9,00
4	Ignasi Iglesias	207,00	1.800,00	8,70	0,9	1,00	7,83
5	Ignasi Iglesias, 24	75,00	750,00	10,00	0,9	1,00	9,00
6	Francesc Layret	100,00	1.500,00	15,00	0,9	0,92	12,44
7	Martí i Pujol	50,00	850,00	17,00	0,9	0,97	14,84
8	Baldomer Solà, 17	189,00	1.485,00	7,86	0,9	1,00	7,07
9	Francesc Macià, 75	150,00	1.300,00	8,67	0,9	1,00	7,80
10	Roger de Flor	140,00	1.500,00	10,71	0,9	1,00	9,64
							9,79 €/m²st

## 2.4 CRITERIS VALORACIÓ DESPESES TRASLLAT

Aquells ocupants legals d'habitatges tindran dret a una indemnització per les despeses que ocasiona el trasllat forçós i que inclourà els següents conceptes:

- Desmuntatge i muntatge d'aquells elements recuperables, càrrega, transport i descàrrega. D'acord amb els preus d' empreses de mudances, es comptabilitzaran les hores de trasllat a raó de 60 €/ hora, 120 € per la taxa del permís i 30 € per tràmits.
- Noves altes a companyies subministradores. D'acord amb les tarifes de Gas Natural, Fenosa i Agbar, els imports a indemnitzar per aquest concepte seran:



Gas: 190 €  
Electricitat: 150 €  
Aigua potable: 150 €

## **2.5 CRITERIS VALORACIÓ TRASLLAT FORÇÓS D'ACTIVITATS**

Els titulars d'activitats econòmiques degudament legalitzades amb la corresponent llicència municipal i que no disposin de llicències a precari, afectades i per tant, incompatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, tan si són de tipus industrial com comercial, tenen dret a percebre una indemnització pel trasllat de l'activitat i per les pèrdues econòmiques que, de ser-ne el cas, puguin produir-se com a conseqüència del trasllat.

El trasllat de l'activitat comprèn els següents conceptes:

### **2.5.1 Desmuntatge, trasllat i muntatge elements traslladables**

Es valoraran el desmuntatge i muntatge d'aquells elements recuperables, càrrega, transport i descàrrega en funció dels medis i temps necessaris per a dur a terme aquestes tasques. D'acord amb els preus d'empreses de mudances, es comptabilitzaran les hores de trasllat a raó de 60 €/hora, 120 € per la taxa del permís i 30 € per tràmits.

### **2.5.2 Valor elements no traslladables**

Es valoraran aquells elements no recuperables, que no puguin ser objecte de desmuntatge i trasllat i no estiguin inclosos en les obres d'adequació del nou local. Si aquests elements són imprescindibles pel desenvolupament de l'activitat, ja quedaran valorats en el concepte d'adequació del nou local.

Es valorarà a partir del seu valor de reposició corregit per l'antiguitat i estat de conservació.

### **2.5.3 Despeses d'obertura de l'activitat en el nou local**

Amb aquest concepte es valoraran:

- Aquelles obres necessàries per tal que un local estàndard compleixi amb els requisits necessaris i legals per desenvolupar l'activitat que s'hi trasllada. No es podran incloure obres de millora respecte l'estat del local actual.
- Els honoraris dels redactors dels projectes necessaris per sol·licitar la corresponent llicència d'obres i d'activitat, així com les taxes i impostos derivats.
- Noves altes a companyies subministradores. D'acord amb les tarifes de Gas Natural, Fenosa i Agbar, els imports a indemnitzar per aquest concepte seran:

Gas: 190 €  
Electricitat: 150 € o 250€ suposant una potència més elevada per a una activitat industrial.  
Aigua potable: 150 €



#### **2.5.4 Pèrdues econòmiques degut al trasllat de l'activitat**

- Pèrdues econòmiques degut a la paralització de l'activitat durant el temps de durada del trasllat. Es valorarà en funció del benefici net anual del negoci calculat segons la mitjana ponderada dels darrers tres exercicis fiscals i durant els dies que es preveuen de trasllat.
- Pèrdues econòmiques per pèrdua de clientela fins a la normalització de la clientela en el nou emplaçament.
- Indemnització al personal. Es consideraran les quantitats corresponents als sous i a les quotes de la Segurat Social que haurà d'abonar l'empresa pels seus treballadors durant el temps de durada del canvi de local. Es calcularà d'acord amb la nòmina de cada treballador, que caldrà que estigui exclusivament vinculada a l'activitat que es desenvolupa al local afectat.

#### **2.6 PREMI D'AFECCIÓ**

D'acord amb l'article 47 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, i la sentència núm. 972/2015 del TSJC del recurs contenciós administratiu 160/2012 de data 29.12.2015, al valor de les indemnitzacions caldrà afegir-hi un 5% de premi d'afecció.

### 3. FULLS DE VALORACIÓ INDIVIDUALITZADA PER EXTINCIÓ DELS DRETS INDEMNITZATORIS

#### LLISTAT INTERESSATS PER TITULARS

Angel Daniel Gonzalez Hernandez / Isaura del Valle Padrón Sanchez	FA-08 - Plaça Baró Maldà, 2 (F. 18690)
Ayet Mañosa, Francesc	FA-14 - C/Sant Ramon, 52 (F. 19.025)
Diaz Gómez, José	FA-09 - Plaça Baró Maldà, 6 (F. 10.617)
Erdina de l'Est, SL	FA-15 - C/Sant Ramon, 50 (F. 18.264) FA-16 - C/Sant Ramon, 48 (F. 17.482) FA-16 - C/Sant Ramon, 46 (F. 17.484)
Fernández Martínez, Pascuala	FA-13 - C/Torrent Batllòria, 2 (F. 12.232)
Núñez Torrero, Mercedes	FA-09 - Plaça Baró Maldà, 6 (F. 10.617)
Pla Martínez, Vicenç	FA-09 - Plaça Baró Maldà, 6 (F. 10.617)
Playan Serrano, Miguel	FA-16 - C/Sant Ramon, 48 (F. 17.482)
Reberté José, Teresa	FA-09 - Plaça Baró Maldà, 6 (F. 10.617) FA-11 - Plaça Baró Maldà, 6A (F. 21.744)
Reberté Vela, Montserrat	FA-08 - Plaça Baró Maldà, 2 (F. 18690)
Reberté Vela, Mercedes	FA-08 - Plaça Baró Maldà, 4 (F. 18690)
Transacciones Importación Exportación ,SL	FA-14 - C/Sant Ramon, 52 (F. 19.025)
Zapata Reberté, Ma Carmen	FA-09 - Plaça Baró Maldà, 6 (F. 10.617)
Zapata Reberté, Juan	FA-10 - Plaça Baró Maldà, 6B (F. 21.742)

#### LLISTAT INTERESSATS PER FINQUES

##### FA-08 - Plaça Baró Maldà, 2 (F. 18690)

Reberté Vela, Montserrat	Propietat
Angel Daniel Gonzalez Hernandez / Isaura del Valle Padrón Sanchez	Arrendament
Reberté Vela, Mercedes	Propietat

##### FA-09 - Plaça Baró Maldà, 6 (F. 10.617)

Reberté José, Teresa	Propietat
Zapata Reberté, Ma Carmen	Propietat
Pla Martínez, Vicenç	Arrendament
Díaz Gómez, José	Arrendament
Núñez Torrero, Mercedes	Arrendament

##### FA-10 - Plaça Baró Maldà, 6B (F. 21.742)

Zapata Reberté, Juan	Propietat
----------------------	-----------

##### FA-11 - Plaça Baró Maldà, 6A (F. 21.744)

Reberté José, Teresa	Propietat
----------------------	-----------

##### FA-13 - C/Torrent Batllòria, 2 (F. 12.232)

Fernández Martínez, Pascuala	Propietat
Badenas Fernández, Rosa	Resident

##### FA-14 - C/Sant Ramon, 52 (F. 19.025)

Transacciones Importación Exportación ,SL	Propietat
Ayet Mañosa, Francesc	Arrendament

##### FA-15 - C/Sant Ramon, 50 (F. 18.264)

Erdina de l'Est, SL	Propietat
---------------------	-----------

##### FA-16 - C/Sant Ramon, 48 (F. 17.482)

Erdina de l'Est, SL	Propietat
Playan, Miguel	Resident

##### FA-16 - C/Sant Ramon, 46 (F. 17.482)

Erdina de l'Est, SL	Propietat
---------------------	-----------



Expedient: 2019/00016548P  
Ref. : Enc. Núm. 8040  
UO Responsable: D. de Població  
Assumpte: SOL·LICITUD CERTIFICATS DE CONVIVÈNCIA HISTÒRICS  
Procediment: Certificats de convivència històrics  
Departament sol·licitant: DEPARTAMENT DE GESTIÓ URBANÍSTICA-Àrea d'Urbanisme

Alfredo Smilges Gaffe, cap del Departament de Població, actuant per delegació del secretari general de l'Ajuntament de Badalona, d'acord amb la Resolució de l'Alcaldia de data 22/07/2011,

## CERTIFICA:

Que les dades que s'expressen a continuació, corresponen al Padró Municipal d'Habitants d'aquesta ciutat.

PERÍODE CONSULTAT: 01/05/1996 fins a la data 14/06/2019  
DOMICILI:  
PERSONES: Inscripcions entre les dates 01/01/2009 i 14/06/2019  
MONTSERRAT REBERTE VELA

PERÍODE CONSULTAT: 01/05/1996 fins a la data 14/06/2019  
DOMICILI:  
PERSONES: Inscripcions entre les dates 01/01/2009 i 14/06/2019  
MERCEDES REBERTE VELA

PERÍODE CONSULTAT: 01/05/1996 fins a la data 14/06/2019  
DOMICILI:  
PERSONES: Inscripcions entre les dates 01/01/2009 i 14/06/2019  
DAVID CONDEMINAS ZAPATA Alta en data 08/02/2018 i Baixa en data 07/06/2018

PERÍODE CONSULTAT: 01/05/1996 fins a la data 14/06/2019  
DOMICILI:  
PERSONES: Inscripcions entre les dates 01/01/2009 i 14/06/2019  
JOSE POLANCO ESTUDILLO Baixa en data 07/11/2016

PERÍODE CONSULTAT: 01/05/1996 fins a la data 14/06/2019  
DOMICILI:  
PERSONES: Inscripcions entre les dates 01/01/2009 i 14/06/2019  
VICENTE PLA MARTINEZ

PERÍODE CONSULTAT: 01/05/1996 fins a la data 14/06/2019  
DOMICILI:  
PERSONES: Inscripcions entre les dates 01/01/2009 i 14/06/2019  
JONNY EUSTAQUIO HUANCA MARTINEZ Alta en data 12/03/2009 i Baixa en data 15/06/2009  
JESUS ERICK HUANCA MARTINEZ Alta en data 09/01/2009 i Baixa en data 15/06/2009  
JUDITH HUANCA MARTINEZ Alta en data 09/01/2009 i Baixa en data 22/09/2011  
ABDESSAMAD EL FANOUN Alta en data 09/01/2009 i Baixa en data 25/03/2009  
ROSA AINHOA HUANCA ORELLANA Alta en data 12/03/2009 i Baixa en data 15/06/2009  
IKRAM EL FANOUN HUANCA Alta en data 20/01/2009 i Baixa en data 22/09/2011

PERÍODE CONSULTAT: 01/05/1996 fins a la data 14/06/2019



## Ajuntament de Badalona

DOMICILI:

PERSONES: Inscricions entre les dates 01/01/2009 i 14/06/2019

GABRIEL CAMPOS TARGARONA Baixa en data 12/02/2009

ELISA JURIOL FORCADELL Baixa en data 04/04/2016

PERÍODE CONSULTAT: 01/05/1996 fins a la data 14/06/2019

DOMICILI:

PERSONES: Inscricions entre les dates 01/01/2009 i 14/06/2019

ROSA BADENAS FERNANDEZ

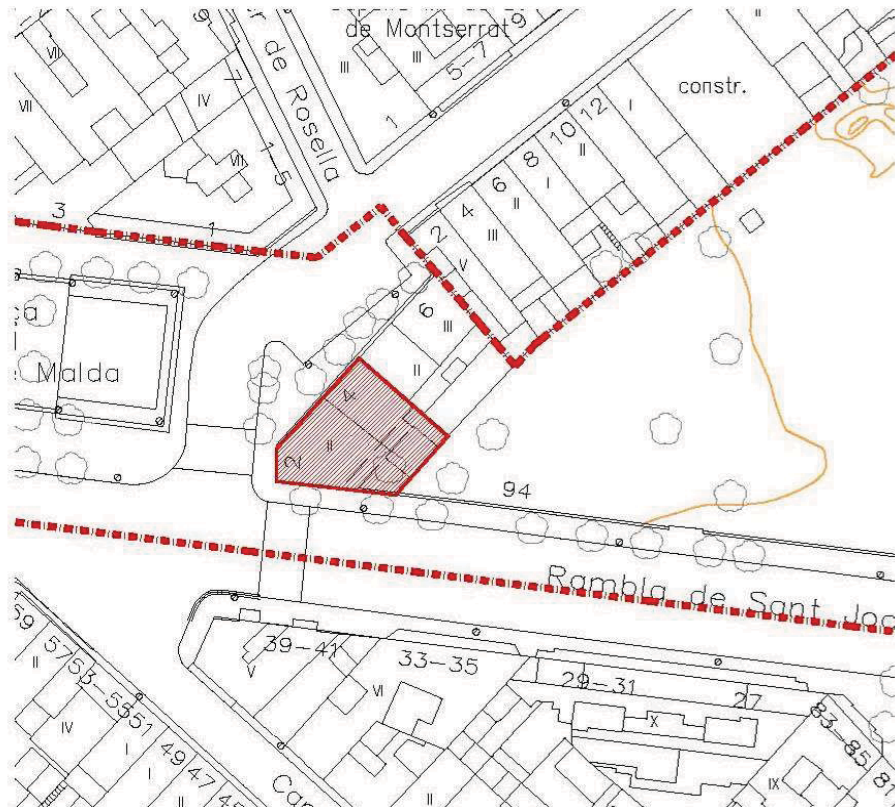
PASCUALA FERNANDEZ MARTINEZ

Badalona, a la data de la signatura electrònica

Signatures:

**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Montserrat Reberté Vela

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 2  
Finca aportada núm. 8



**DADES DE LA FINCA:**

UTM: 6590505DF3869B0002YQ

DADES REGISTRALS: Entitat núm. 1. 18690, foli 45, llibre 371, volum 3177

PROPIETAT: 52% Montserrat Reberté Vela de la finca 11.805, volum 1999, llibre 193, foli 210

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Indemnització de les construccions existents
2. Despeses de trasllat de l'habitatge



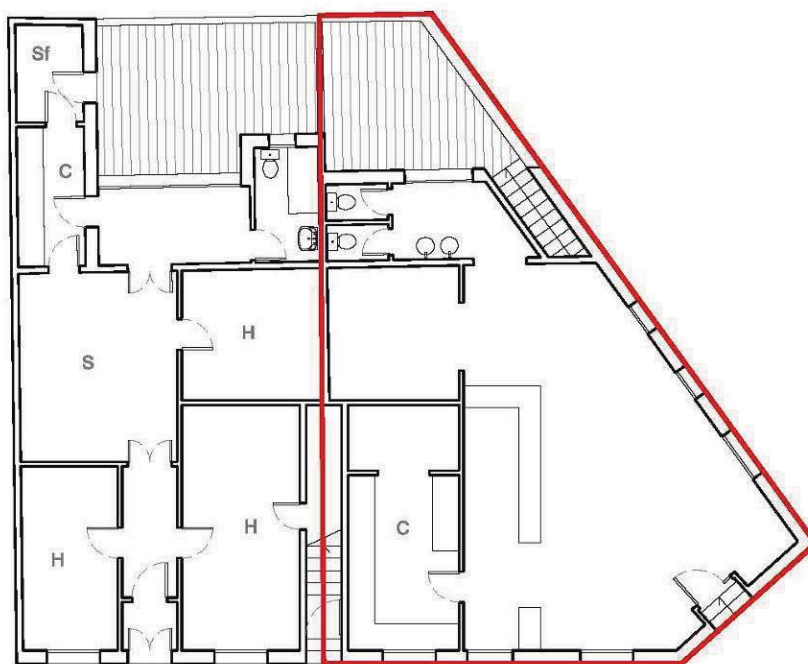
## VALORACIÓ

### 1. Indemnització de les construccions existents

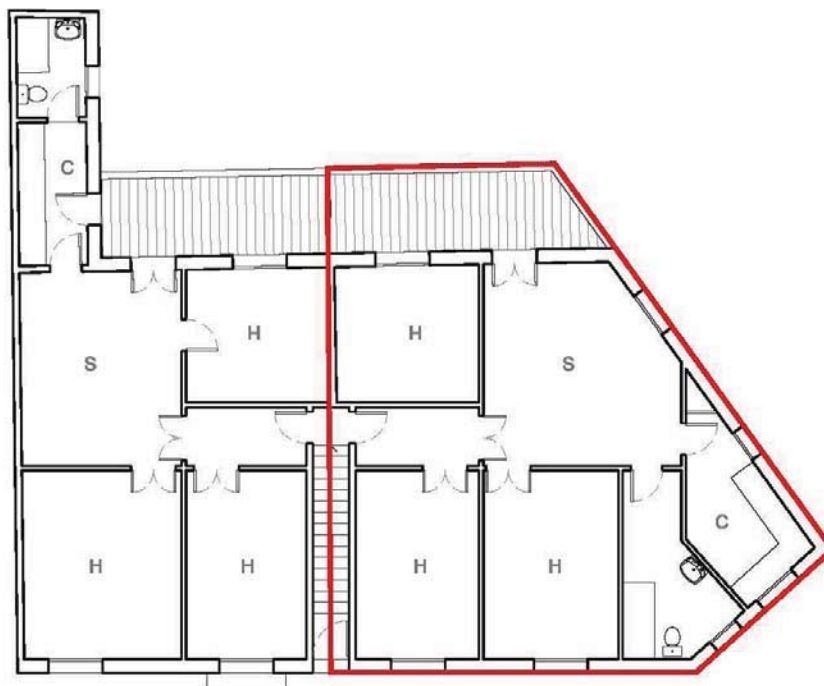
La Sra. Montserrat Reberté Vela és propietària del 52% de la finca urbana situada a la Plaça Baró de Maldà, 2-4, que ocupa una superfície de sòl total de 217,12 m<sup>2</sup>. A la finca hi ha practicada una divisió horitzontal de la qual a la Sra. Montserrat Reberté li correspon l'entitat número Ú.

Físicament, l'entitat número Ú coincideix amb l'edificació de la Plaça Baró de Maldà, 2, constituïda per una planta baixa destinada a local comercial i un habitatge en planta primera. Segons descripció registral, la superfície construïda total és de 81,13 m<sup>2</sup> de sostre per planta, i per tant, una superfície edificada total de 162, 26 m<sup>2</sup>. Segons l'aixecament real efectuat a l'edificació, la superfície construïda és de **168,07 m<sup>2</sup>st.**

Segons la informació cadastral, l'edificació data de 1933 i als arxius municipals no consta cap llicència urbanística conforme a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment.



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta$$

Considerant l'edificació d'ús **residencial**, i una vida útil màxima de 100 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$V_r = 1.286,96 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a l'ús residencial, casa renda normal entre mitgeres (BEC 1r trimestre 2019).

$V_f = 10\% \text{ de } V_r$ .  $V_f = 1.286,96 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 128,70 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$

$\beta = 0,7998$

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta = 1.286,96 - (1.286,96 - 128,70) * 0,7998 = 360,58 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_c = 360,58 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 168,07 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>60.602,76 €</b>
---	--------------------

## 2. Despeses de trasllat de l'habitatge

Segons les dades que consten al padró municipal, la Sra. Montserrat Reberté té com mínim des de 1996 la residència habitual a l'habitatge situat a la planta primera de l'edifici de la Plaça Baró de Maldà,2. Per tant, s'indemnitzaran les despeses procedents del trasllat forçós i l'alta dels subministraments de serveis.

Mudança:	trasllat	60 €/ hora x 12 hores = 720 €
	Taxa permís	120 €
	Tràmits	30 €
Alta companyies:	Gas:	190 €
	Electricitat:	150 €
	Aigua potable:	150 €

$D_t = 870 \text{ €} + 490 \text{ €} =$	<b>1.360,00 €</b>
---	-------------------

## 3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a la Sra. Montserrat Reberté Vela li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Construccions existents	60.602,76
Trasllat habitatge	1.360,00
<b>TOTAL</b>	<b>61.962,76 €</b>
5% premi afecció sobre construccions existents	3.030,14 €
<b>TOTAL</b>	<b>64.992,89 €</b>

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>52% Montserrat Reberté Vela</b>	(Baró Maldà, 2)	Entitat 1
CONDICIÓ:	Propietària		
ADREÇA:	Baró de Maldà, 2-4		
UTM:	6590505DF3869B0002YQ	(Baró Maldà, 4)	
DADES REGISTRALS:	Titular registral: 52% de la finca 11.805 Montserrat Reberté Vela		
	Edifici de PB i P1 en divisió horitzontal però amb tall vertical		
	<u>Entitat 1:</u>	Montserrat Reberté Vela	
	Finca: 18690	Volum: 3177	Llibre: 371 Foli: 45

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	217,12 m <sup>2</sup> sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	363,33 m <sup>2</sup> st
ANY CONSTRUCCIÓ:	1933
DESCRIPCIÓ:	Edifici de PB i P1 en divisió horitzontal però amb tall vertical

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 4	PB	Habitatge Mercè Reberté
	P1	Habitatge buit
Baró Maldà, 2	PB	Cafeteria
	P1	Habitatge Montserrat Reberté

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf)\beta$$

	Residencial	
(valor reposició brut) Vr =	1286,96 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	128,70 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	0,7998	Vida útil= 100 anys
V =	<b>360,58 eur/m<sup>2</sup></b>	

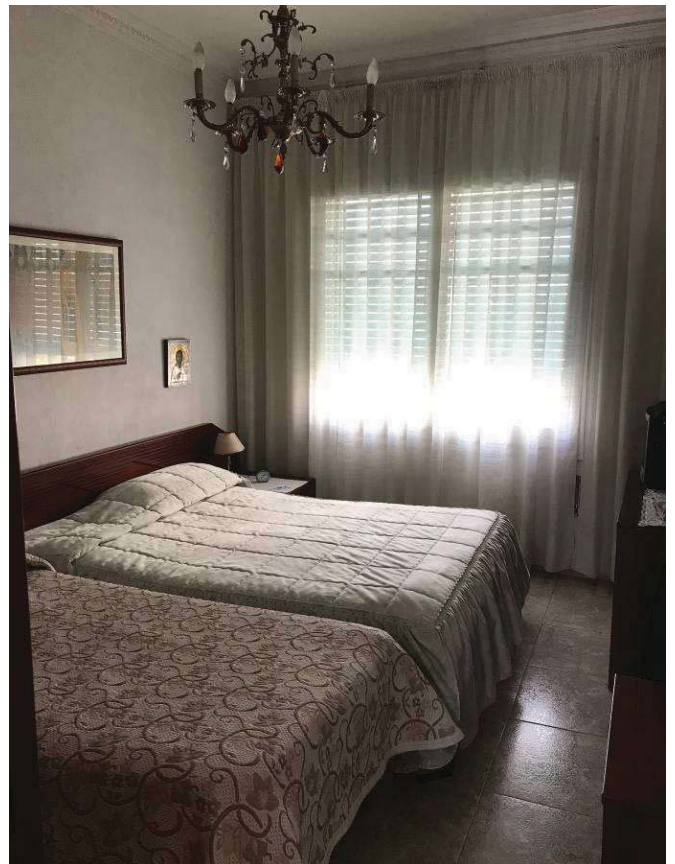
	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
Baró Maldà, 4 PB+ 1	168,07 m <sup>2</sup> st	360,58 €/m <sup>2</sup> st	<b>60.602,76 €</b>

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Residents

Propietaris	1	habitatge habitual (Montserrat Reberté Vela)	
Arrendataris	No		
Empadronat	1		
Contracte lloguer	No		
Indemnització trasllat:		Mudança	870,00 (60 eur/h x 12 h)+taxes
		Altes companyies	190,00 GN
			150,00 Fenosa
			150,00 Agbar
		<b>Total indemnització trasllat</b>	<b>1.360,00 €</b>

## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA





DOCUMENT PER PAGAR

DADES DEL CONTRIBUENT

REBERTE VELA, MONTSERRAT

AJUNTAMENT DE BADALONA

EXERCICI - CONCEPTE

2018 IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES URBANS

OBJECTE PZ BARO DE MALDA 201001

Refer. cadastral.: 6590505 DF3869B-0001/TM Número fix: Any Revisió 1998  
Ús.....: Residencial  
Val.cadastral: 68.107,60 Val.constr.: 59.534,50 Val.sòl: 8.573,10

Base liquidable...:	68.107,60				
	TIPUS	QUOTA-ÍNTEGRA	BONIFICACIÓ	QUOTA-LÍQUIDA	
IBI Urbana.....:	0,795	541,46	0,00	541,46	
Tribut Metropolità.....:	0,156	108,25	80,20	26,05	
			IMPORT TOTAL...:	567,51	

Referència: Terminí de pagament De 03.04.2018 a 04.06.2018  
Abonaré TOTAL A PAGAR 567,51 €

CPR: 9050299



Diputació  
Barcelona

Organisme de Gestió Tributària

Dades i comprovant per a l'entitat bancària

Núm. Abonaré

IMPORT

567,51 €

Emissora: 085005

Referència:

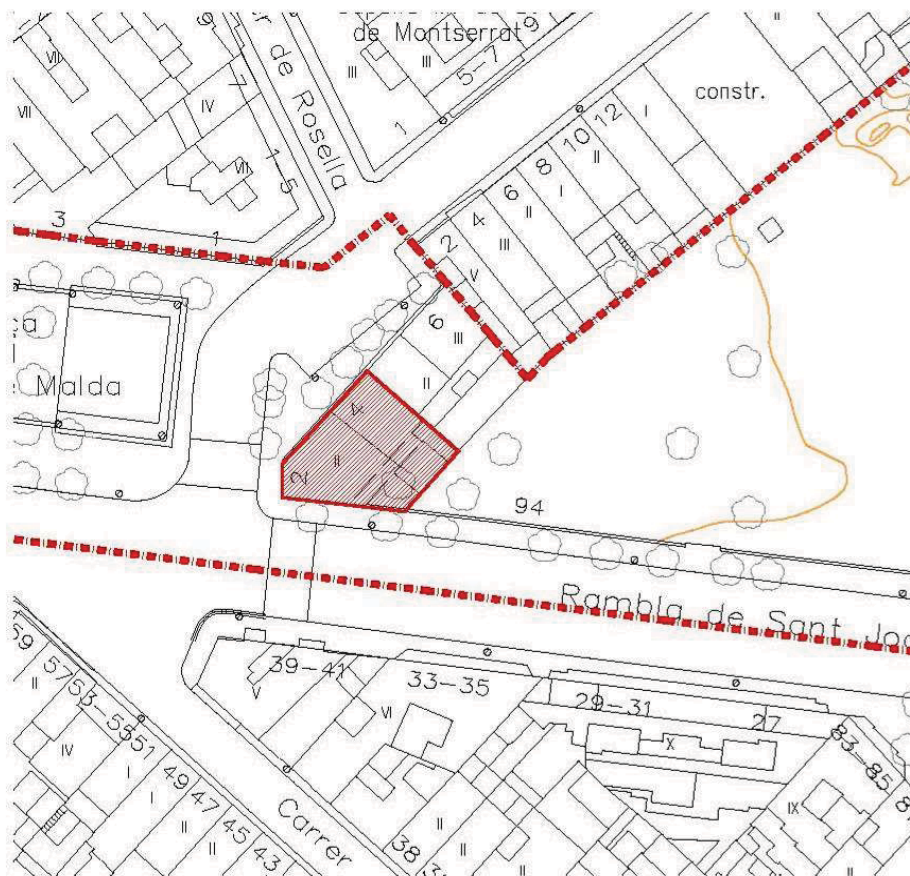
Identificació:

EUR \*\*\*\*\*567,51 €

4400008100000010715033741

**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Angel Daniel Gonzalez Hernandez / Isaura del Valle Padrón Sanchez

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 2, baixos  
Finca aportada núm. 8



**DADES DE LA FINCA:**

UTM: 6590505DF3869B0001TM

DADES REGISTRALS: Entitat núm 1. 18690, foli 45, llibre 371, volum 3177

PROPIETAT: 52% Montserrat Reberté Vela de la finca 11.805, volum 1999, llibre 193, foli 210

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Indemnització trasllat forçós activitat
2. Extinció contracte lloguer



## VALORACIÓ

### 1. Indemnització trasllat forçós activitat

L'antic llogater del local situat a la plaça Baró de Maldà, 2, va sol·licitar a l'Ajuntament de Badalona una llicència d'activitat per a l'obertura d'una cafeteria el 2 el 2011 (núm. Expedient BR-0044/11). La llicència d'activitat va ser concedir el 26 de juliol de 2017.

El sr. Ángel Daniel González Hernández i la sra. Isaura del Valle Padrón Sánchez, actuals llogaters de la cafeteria, van obtenir l'autorització de canvi de titularitat de l'activitat per part de l'Ajuntament el 8 d'abril de 2019. Les condicions de llicència no varien respecte l'atorgada anteriorment, en la qual s'especificava que la finca està afectada urbanísticament i per tant, els titulars de l'activitat hauran de renunciar a qualsevol indemnització en el moment del seu cessament.

Per tant, el sr. Ángel Daniel González Hernández i la sra. Isaura del Valle Padrón Sánchez no tenen dret a percebre cap tipus d'indemnització per aquest concepte.

### 2. Extinció contracte de lloguer

El sr. Ángel Daniel González Hernández i la sra. Isaura del Valle Padrón Sánchez van signar un contracte de lloguer del local amb la propietat el 19 d'octubre de 2018 per un període de 10 anys. En el pacte quart s'especifica que els arrendataris són coneixedors de l'afectació urbanística del local i en conseqüència, no tenen dret a percebre cap indemnització per aquest concepte.

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT: **Angel Daniel Gonzalez Hernandez / isaura del Valle Padrón Sanchez**  
 CONDICIÓ: Llogater local i titular activitat  
 ADREÇA: Baró de Maldà, 2  
 UTM: 6590505DF3869B0001TM  
 DADES REGISTRALS: Titular registral: 48% Mercè Reberté Vela  
 Finca: 11805 Volum: 3177 Llibre: 371 Foli: 45  
 Edifici de PB i P1 en divisió horitzontal però amb tall vertical  
Entitat 2:  
 Finca: 18690 Volum: 3177 Llibre: 371 Foli: 45

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL: 217,12 m<sup>2</sup>sòl  
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 363,33 m<sup>2</sup>st  
 ANY CONSTRUCCIÓ: 1933  
 DESCRIPCIÓ: Edifici de PB i P1 en divisió horitzontal però amb tall vertical

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 4	PB	Habitatge Mercè Reberté
	P1	Habitatge buit
Baró Maldà, 2	PB	Cafeteria
	P1	Habitatge Montserrat Reberté

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Activitats

Ús: **Cafeteria**  
 Arrendatari: Angel Daniel Gonzalez Hernandez / isaura del Valle Padrón Sanchez  
 Llicència activitat: BR-0044/11 Llicència en tràmit, no concedida. Renúncia a indemnitzacions  
 Contracte lloguer: 19.10.2018 per un període de 10 anys amb coneixement de l'afectació  
 El lloguer és posterior a l'aprovació del PDU i a la Mp PDU  
 Indemnització diferència de rendes: 612 Eur. contracte actual (preu 1er any)  
 0 mesos a indemnitzar la diferència de rendes  
 9,79 preu lloguer local similar  
 Total diferència rendes: **0,00 €**  
 Indemnització trasllat: No toca

## TOTAL INDEMNITACIÓ

0,00 €

## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA







Expedient: 2019/00000475Y  
Ref. Addic.: BR-44/11  
UO Responsable: D. Llicències Activitats  
Assumpte: CANVI DE TITULAR PER UNA ACTIVITAT DE BAR, A LA PLAÇA BARÓ DE MALDÀ, 2 LC  
Procediment: Canvis de titularitat d'activitats  
Interessat/da: ANGEL DANIEL GONZALEZ HERNANDEZ ES026965020G  
Representant:

### RESOLUCIÓ

#### Antecedents i fonaments

##### Identificació de l'expedient

Expedient CT9/19, a nom de Gonzalez Hernandez, Angel Daniel per desenvolupar a l'activitat de Bar cafeteria (2019/475y) a Pl. Baro De Malda Núm.2 (ref.cad. 6590505DF3869B) de Badalona, resulta el següent:

L'anterior titular LLUIS ISERN LLADO, disposava del títol habilitant per a l'exercici de l'activitat ressenyada i així consta a l'expedient CT133/17.

Han estat acomplerts els requisits legals de presentació documental de la comunicació per a un canvi de titularitat.

L'interessat ha aportat tots els documents a que fa referència l'art. 28 de l'Ordenança Municipal d'Activitats i d'Intervenció Ambiental.

L'interessat ha aportat el certificat emès per un tècnic competent, de 18/10/2018, d'acord amb l'art. 284 de l'esmentada Ordenança.

Per part dels Departaments municipals de Disciplina Urbanística i d'Activitats, i de Gestió i Control d'Ingressos Públics, no s'ha fet constar, en el termini legal conferit per informar, cap responsabilitat pendent corresponent als seus expedients pel que fa a la tramitació del canvi de titularitat del títol habilitant de referència, d'acord amb el que preveu l'article 36.2 de la Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.

D'acord amb les dades que figuren a l'expedient, la liquidació té un import de 311,55 €, els quals el sol·licitant ha pagat per autoliquidació número 1759124.

##### Fonaments de dret

Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.

Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS), aprovat per Decret 179/1995 de 13 de juny, article 86.

Ordenança municipal d'activitats i d'intervenció ambiental de l'Ajuntament de Badalona (BOP 4/4/2003). Articles 27 a 29.

Atesa la proposta de resolució, els antecedents i fonaments jurídics que la motiven, **RESOLC:**

Primer. Entendre acomplerts els tràmits administratius pel règim de comunicació per a un canvi de titularitat i, en conseqüència, reconèixer la nova titularitat habilitant a Gonzalez Hernandez, Angel Daniel, per tal d'exercir l'activitat de Bar cafeteria (2019/475y) a Pl. Baro De Malda Núm.2 (ref.cad. 6590505DF3869B).



## Ajuntament de Badalona

Segon. Advertir que aquesta activitat continua subjecta a les condicions del decret del títol habilitant de l'expedient BR44/11.

Tercer. Liquidar la taxa d'acord amb l'Ordenança Fiscal número 12, pel valor de 311,55 €.

Quart. Contra aquest acte, que exhaureix la via administrativa i és immediatament executiu, i de conformitat amb els arts. 123 i 124 de la Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, podeu interposar els següents recursos:

Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte, dins el termini d'un mes, a comptar des del dia següent a la recepció de la seva notificació.

Alternativament, recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent a la recepció de la seva notificació, de conformitat amb els arts. 8 i 46 de la Llei 29/1998 del 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Contra la resolució del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu, davant els jutjats contenciosos administratius de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent a aquell en què rebí la seva notificació, si aquesta fos expressa; si no ho fos, el termini serà de sis mesos, comptats a partir del dia següent a la què es produís la desestimació presumpta del recurs.

Signatures:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO SUSCRITO  
ENTRE D° MONTSERRAT REBERTE VELA Y D° ANGEL DANIEL  
GONZALEZ HERNANDEZ, ISAURA DEL VALLE PADRÓN SANCHEZ.  
El cual tiene por objeto el local ubicado en la Plaza Baró de Maldá  
Nº2 Bxs de Badalona.**

En Badalona a 19 de Octubre de dos mil dieciocho.

**REUNIDOS**

De una parte; Doña **MONTSERRAT REBERTE VELA**, de nacionalidad española, mayor de edad, vecina de BADALONA, calle PL Baró de Maldá, 4, provista de D.N.I. número

Y de otra parte; Don **ANGEL DANIEL GONZALEZ HERNANDEZ** de nacionalidad española, mayor de edad provisto de D.N.I.  
Y Doña **ISAURA DEL VALLE PADRÓN SANCHEZ**, de nacionalidad española, mayor de edad, provista de D.N.I. número y vecinos de BARCELONA,  
1

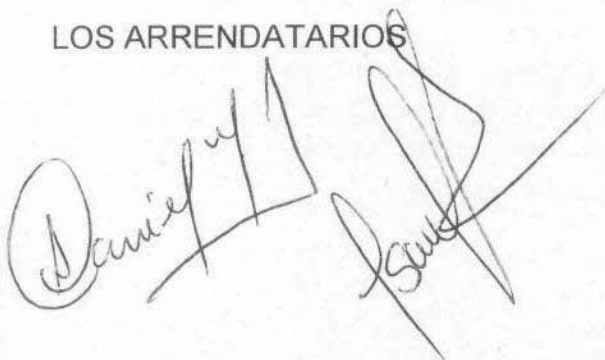
**INTERVIENEN**

Reconociéndose mutuamente con capacidad legal para contratar y obligarse en las representaciones que ostentan, de sus libres y espontáneas voluntades.

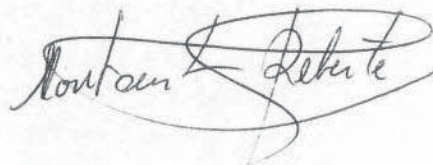
**MANIFIESTAN**

- I.- Que Doña **MONTSERRAT REBERTE VELA** es propietaria por justos y legítimos títulos del **local comercial sito en PL Baró de Maldá Nº2 Bxs, de Badalona.**
- II.- Que las partes aquí reunidas, desean formalizar Contrato de Arrendamiento sobre el local anteriormente referenciado.
- III.- Que en virtud de todo ello, las partes acuerdan formalizar el presente Contrato de Arrendamiento sobre dicho local, bajo los siguientes:

LOS ARRENDATARIOS



LA ARRENDADORA



## PACTOS

### PRIMERO.- Objeto.

Doña **MONTSERRAT REBERTE VELA**, en adelante ARRENDADORA, arrienda a Doña **ISAURA DEL VALLE PADRÓN SANCHEZ Y a Don ANGEL DANIEL GONZALEZ HERNANDEZ**, en adelante ARRENDATARIOS, el local sito en Badalona, PL Baró de Maldá N°2 Bxs, Local de Negocio – Bar Cafetería, arrendándose a los ARRENDATARIOS a efectos de ubicar la actividad de la misma.

### SEGUNDO.- Duración pactada.

El plazo de duración del presente será de **DIEZ** años, prorrogándose potestativamente para los ARRENDATARIOS y obligatoriamente para la ARRENDADORA, al finalizar dicho período por años sucesivos.

Una vez cumplido el último plazo contractual, el presente contrato quedará prorrogado, de año en año, salvo que la ARRENDADORA comunique fehacientemente a los ARRENDATARIOS, con dos meses de antelación a la expiración del nuevo término, su intención de no continuar con las sucesivas prórrogas.

En el supuesto que los ARRENDATARIOS quisieran dar por concluido el presente contrato de arrendamiento, antes de la expiración del término inicialmente establecido o sus prórrogas anuales sucesivas, deberá comunicarlo fehacientemente a la ARRENDADORA, con dos meses de antelación.

### TERCERO.- Destino del local.

El local objeto del presente contrato será destinado única y exclusivamente a desarrollar en el mismo la actividad que constituye el objeto social del ARRENDAMIENTO.

### CUARTO.- Estado del local.

Los ARRENDATARIOS declaran conocer las características y estado de conservación del local, así como su calificación urbanística y aceptarlas expresamente, obligándose a conservarlo en perfecto estado.

Los ARRENDATARIOS son conocedores del estado del local y su afectación urbanística, por lo que no será este motivo de resolución unilateral del contrato, ni motivo de indemnización, o daño y perjuicio reclamable a la arrendadora, sin perjuicio de los derechos que pudieran corresponder a los arrendatarios frente a la administración pública.



**QUINTO.- Gastos derivados de los Contratos de Suministro y Consumos.**

La adquisición, conservación, reparación y sustitución de los contratos de suministro y el importe de los consumos, son de cuenta y cargo exclusivo de los ARRENDATARIOS. El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de luz y Agua del que está dotado el inmueble.

Si se hubiese de efectuar alguna modificación, por expresa solicitud y a conveniencia de los ARRENDATARIOS, tanto de las instalaciones generales de la finca, como de las particulares del local arrendado, su coste será íntegramente a cargo de los ARRENDATARIOS, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deberá realizar, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

En su caso, las modificaciones u obras realizadas, quedarán en beneficio de la propiedad del inmueble, sin derecho o reclamación de clase alguna.

La propiedad queda exenta de responsabilidad por la falta de cualquier Suministro.

**SEXTO.- Gastos por defectos.**

Serán de cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS, los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua y electricidad, grifos, lavabos y aire acondicionado.

**SÉPTIMO.- Repercusión de los tributos**

Los arbitrios, contribuciones y demás impuestos que se impongan, correspondientes al negocio, o por razón del mismo, serán de cuenta y cargo de los ARRENDATARIOS.

Asimismo, los ARRENDATARIOS vendrán obligados a satisfacer cualquier tipo de carga, gravamen, contribución, arbitrio, tasa o cualquier otro tipo de impuesto que graven el local arrendado, incluido el Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como las obras de mejora y conservación de la finca.

Este gasto se actualizará anualmente, repercutiendo a los ARRENDATARIOS las variaciones que se produzcan y se señalarán, en concepto aparte de la renta por integrados en el recibo del alquiler.

#### **OCTAVO.- Responsabilidad por daños.**

LOS ARRENDATARIOS se hacen directa y exclusivamente responsables, eximiendo de toda responsabilidad a la propiedad, de los daños que puedan ocasionarse personas o cosas y que sean derivados de instalaciones para servicios o suministros de local arrendado.

#### **NOVENO.- Consentimiento para la realización de obras.**

Para la realización, por parte de los ARRENDATARIOS, de cualquier tipo de obra en el local arrendado, será necesaria la autorización expresa de la ARRENDADORA. En el supuesto caso de que los ARRENDATARIOS procedieran a la realización de obras, sin el consentimiento previo de la ARRENDADORA, ésta quedará en libertad de proceder a la resolución del presente contrato de arrendamiento, sin necesidad de preaviso alguno.

En los supuestos en que las obras hubieran sido realizadas con el consentimiento de la ARRENDADORA, éstas deberán quedar en beneficio de la propiedad, una vez finalizado el presente contrato, sin derecho a indemnización alguna por parte de los ARRENDATARIOS.

#### **DÉCIMO.- Gastos de conservación y reparación.**

LOS ARRENDATARIOS, se obligan a hacer a su cargo del local objeto del contrato todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso convenido y sin que durante la ejecución de las mismas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o paralizar el pago de la renta.

#### **UNDÉCIMO.- Renta, su actualización y revisión**

Las partes contratantes convienen que la renta a satisfacer, por el mencionado local de negocio, será de **SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA CENTIMOS**, (686,30 euros) mensuales, incluido el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles más IVA correspondiente en cada momento más IRPF.

La renta que satisfagan los ARRENDATARIOS en cada momento se irá actualizando anualmente, en virtud de las variaciones, que en más o menos, sufra un Índice General de Precios de Consumo, que fije el Instituto Nacional de Estadística ( u Organismo que le sustituya),

tomando como índices de referencia los 12 meses anteriores a la fecha de cada actualización.

Las partes acuerdan como fecha para la primera actualización el mes de Octubre de dos mil diecinueve, y llevándose a cabo las sucesivas actualizaciones el mes de octubre de los años siguientes, hasta la expiración del presente contrato o sucesivas prórrogas.

Dicha actualización anual, también se producirá en el supuesto de que el presente contrato de arrendamiento se fuese prorrogando.

**DUODÉCIMO.- Satisfacción de la Renta, incrementos y cantidades asimiladas.**

Los ARRENDATARIOS se obligan al pago de la renta, aumentos, incrementos legales y demás cantidades que se pudieran establecer, cuando proceda, **dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendador.**

**DECIMOTERCERO.- Otras obligaciones del arrendatario**

LOS ARRENDATARIOS se comprometen a :

- a) Conservar el local arrendado en perfecto estado, no instalar máquinas, motores, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble, o de los colindantes, o que pueda afectar a la consistencia, solidez p conservación del inmueble donde se encuentra ubicado.
- b) No almacenar en el local materias explosivas, inflamables, incómodas, insalubres o nocivas, y observar en todo momento las ordenanzas estatales y municipales vigentes.
- c) Permitir el acceso al local a la propiedad o sus representantes, así como a los industriales u operarios mandados por la misma, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obra o reparación que afecte al inmueble.
- d) A aportar la cantidad de **MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON SESENTA CENTIMOS** ( 1372,60 euros), los cuales quedarán depositados en el INSTITUT CATALÀ DEL SÒL (INCASOL), en concepto de **fianza** para garantizar el buen pago de todas las mensualidades hasta el vencimiento del contrato y conservar el local en el estado actual que se encuentra, de no producirse estos factores en los términos mencionados, dicha cantidad será retenida para poder subsanar los daños causados.

**DECIMOCUARTO.- Elevación a público del presente contrato.**

Cualquiera de las partes podrá solicitar, en cualquier momento, la elevación a público del presente documento, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

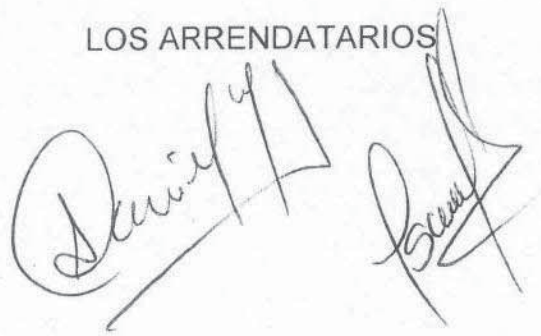
**DECIMOQUINTO.- Interpretación y resolución de los conflictos**

Las partes contratantes se atenderán con carácter preferente a lo dispuesto en el presente contrato, y en su defecto, a lo establecido en la legislación vigente.

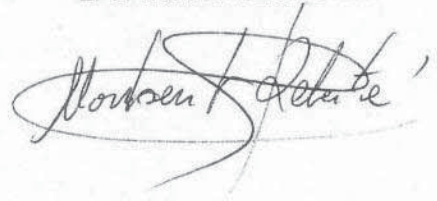
Para la resolución de cualquier cuestión litigiosa derivada del presente contrato o acto jurídico, las partes se someten al arbitraje institucional del Tribunal Arbitral de BADALONA, al que se le encarga la designa del árbitro o árbitros y la administración de arbitraje, obligándose desde ahora el cumplimiento de la decisión arbitral.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben el presente contrato por duplicados ejemplares y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicado.

LOS ARRENDATARIOS



LA ARRENDADORA





**MODEL 2**  
 AQUEST DOCUMENT ADQUIREIX CARÀCTER DE REBUT MITJANÇANT LA VALIDACIÓ MECÀNICA DE L'ENTITAT RECEPTORA. Aquesta liquidació es considera provisional i no serà definitiva a fins que l'Institut Català del Sòl verifiqui les dades amb la documentació corresponent.

NC	2400672365-09	Tipus Ingress Fiança Inicial	30/10/2018 13:29:00
<b>Dades de la Finca</b>			
Tipus de Carrer (*)	Nom de la via pública (*)		Núm. (*)
Plaça	BARÓ DE MALDÀ		2
Codi Postal	Municipi (*)		Altra Identificador de la finca
08912	BADALONA		
Cèdula Habitabilitat	No disposa Ref. Cadastral	Referència Cadastral	Superfície (m2)
		6590505DF3869B0001TM	100
			Ús a que es destina (*)
			Ús diferent
Qualif. Ener.	Ident. qualificació energètica		
<b>Dades del Propietari</b>			
Cognoms - Raó Social (*)		Nom	
REBERTE VELA		MONTSERRAT	
Tipus de Carrer (*)	Nom de la via pública (*)	Núm. (*)	Escala
Plaça	BARÓ DE MALDÀ	4	
Codi Postal	Municipi (*)	Municipi Fora Catalunya	
08912	BADALONA	BADALONA	
Adreça de correu electrònic	Autoritzo notificació via mail		
Cognoms - Raó Social (*)		Nom	
GONZÁLEZ HERNÁNDEZ		ANGEL DANIEL	
Adreça de correu electrònic	Autoritzo notificació via mail		
Cognoms - Raó Social (*)		Nom	
PADRÓN SÁNCHEZ		ISAURA DEL VALL	
Adreça de correu electrònic		Autoritzo notificació via mail	
<b>Dades del Contracte</b>		<b>Dades de la Fiança</b>	
Data Contracte (*)		Import Fiança (*)	1.372,60€
19/10/2018		Recàrrec Demora	0,00€
Durada (*)	10	Interessos Demora	0,00€
Núm. Contracte	Import Mensual Lloguer (*)	Import Total (*)	1.372,60€
	686,30€	Num. Citacio	
Núm. Clàusula	Import Clàusula		
13	1.372,60€		
Aportació document avalloguer?			
Per a ingressar a favor de l'Institut Català del Sòl al compte restringit del Dipòsit de Fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.			
Segell i data de l'entitat receptora		Signatura del titular de la finca o del lloguerador contractual	
RIN	Emissora	Import Fiança	
00840001000	PROPIETAT URBANA DE BADALONA	1.372,60€	
D'acord amb l'article 5 de la LOPD 15/1999 de protecció de dades, us informem que les dades personals facilitades són tractades amb la deguda seguretat i confidencialitat.			

09 2400672365 30/10/18 13:54 #1.372,60 euros  
 80959808 3-03116 NOI:137,306

**REBUT D'ARRENDAMENT**REBUT NÚMERO  
43

LOCALITAT D'EXPEDICIÓ <i>Godolau</i>	IMPORT <del>612</del> 612,00 €
DATA D'EXPEDICIÓ <i>1 de Juny 2019</i>	VENCIMENT <i>30 de Juny 2019</i>

Finca arrendada *Pl. Baó de maldá 2-Bajo*  
 Propietari/a *M. Rebete* DNI/NIF \_\_\_\_\_

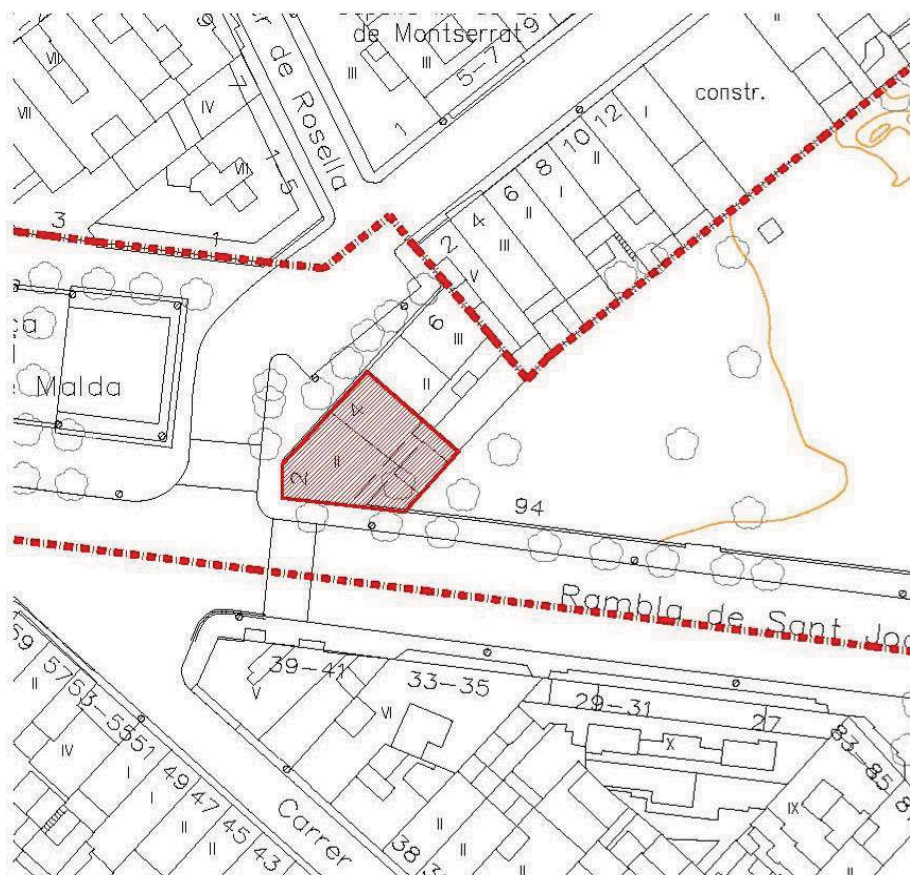
RENTA	AUGMENTS	REPERCUSSIO IBI	SUMA
<i>600'00</i>			<i>600'00</i>
OBRES	COMUNITAT	SERVEIS I SUBMINISTRAMENTS	<i>+126'00</i>
			<i>726'00</i>
GESTIÓ COBRAMENT	ALTRES		<i>-114'00</i>
			<b>TOTAL FACTURA</b>
			<i>612'00</i>
			Ret. 19 % (s/suma)
			<b>TOTAL A PAGAR</b>
			<i>612'00</i>

PAGADOR A: (CAIXA O BANC)	ENTITAT	OFICINA	D C	NÚM. COMPTE
---------------------------	---------	---------	-----	-------------

Arrendatari/a *Angel Gonzalez Escame del Valle Dacion*  
 DNI/NIF \_\_\_\_\_  
 Adreça \_\_\_\_\_  
 Signatura *M. Rebete*

**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Mercedes Reberté Vela

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 4  
Finca aportada núm. 8



**DADES DE LA FINCA:**

UTM: 6590505DF3869B0002YQ

DADES REGISTRALS: Entitat núm. 2. 18692, foli 50, volum 3177, llibre 371

PROPIETAT: 48% Mercedes Reberté Vela de la finca 11.805, volum 1999, llibre 193, foli 210

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Indemnització de les construccions existents
2. Despeses de trasllat de l'habitatge

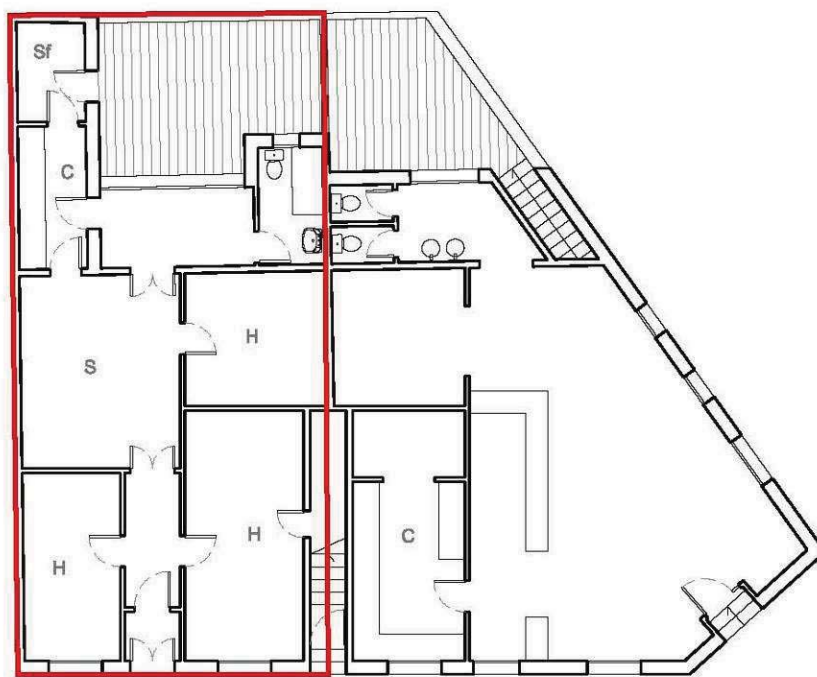
## VALORACIÓ

### 1. Indemnització de les construccions existents

La Sra. Mercedes Reberté Vela és propietària del 48% de la finca urbana situada a la Plaça Baró de Maldà, 2-4, que ocupa una superfície de sòl total de 217,12 m<sup>2</sup>. A la finca hi ha practicada una divisió horitzontal de la qual a la Sra. Mercedes Reberté li correspon l'entitat número Dos.

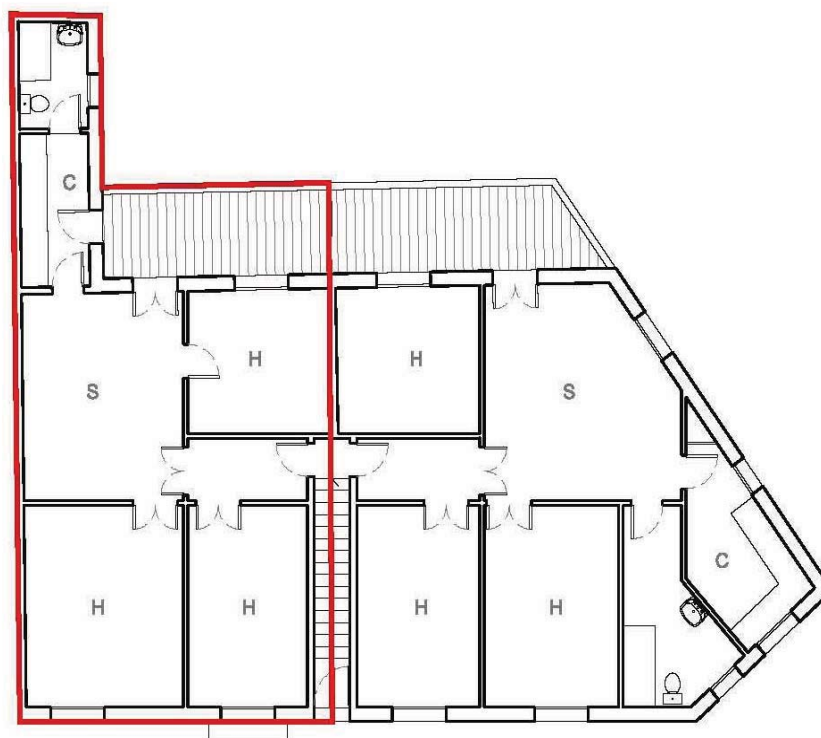
Físicament, l'entitat número Dos coincideix amb l'edificació de la Plaça Baró de Maldà, 4, constituïda per una planta baixa destinada a habitatge i un habitatge en planta primera actualment desocupat. Segons descripció registral, la superfície construïda total és de 77,00 m<sup>2</sup> de sostre per planta, i per tant, una superfície edificada total de 154,00 m<sup>2</sup> amb un pati de 11,00 m<sup>2</sup> a la part posterior. Segons l'aixecament real efectuat a l'edificació, la superfície construïda és de **195,26 m<sup>2</sup>st**.

Segons la informació cadastral, l'edificació data de 1933 i als arxius municipals no consta cap llicència urbanística conforme a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment.



PLANTA BAIXA





PLANTA PRIMERA

Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta$$

Considerant l'edificació d'ús **residencial**, i una vida útil màxima de 100 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$Vr = 1.286,96 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a l'ús residencial, casa renda normal entre mitgeres (BEC 1r trimestre 2019).

$Vf = 10\% \text{ de } Vr. \quad Vf = 1.286,96 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 128,70 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$

$\beta = 0,7998$

$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta = 1.286,96 - (1.286,96 - 128,70) * 0,7998 = \mathbf{360,58 \text{ €/ m}^2 \text{ st}}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_c = 360,58 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 195,26 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>70.406,94 €</b>
---	--------------------

## 2. Despeses de trasllat de l'habitatge

Segons les dades que consten al padró municipal, la Sra. Mercedes Reberté té com a residència habitual des de, com a mínim, el 1996 l'habitatge situat a la planta baixa de l'edifici situat a la Plaça Baró de Maldà,4. Per tant, s'indemnitzaran les despeses procedents del trasllat forçós i l'alta dels subministraments de serveis.

Mudança:	Trasllat	60 €/ hora x 12 hores = 720 €
	Taxa permís	120 €
	Tràmits	30 €
Alta companyies:	Gas:	190 €
	Electricitat:	150 €
	Aigua potable:	150 €

<b>D<sub>t</sub> = 870 € + 490 € =</b>	<b>1.360,00 €</b>
--	-------------------

## 3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a la Sra. Mercedes Reberté Vela li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Construccions existents	<b>70.406,94 €</b>
Trasllat habitatge	1.360,00
<b>TOTAL</b>	<b>71.766,94 €</b>
5% premi afecció sobre construccions existents	3.520,35 €
<b>TOTAL</b>	<b>75.287,29 €</b>

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>48% Mercè Reberté Vela</b>	(Baró Maldà, 4)	Entitat núm. 2
CONDICIÓ:	Propietària		
ADREÇA:	Baró de Maldà, 2-4		
UTM:	6590505DF3869B0001TM		
DADES REGISTRALS:	Titular registral: 48% de la finca 11.805 Mercè Reberté Vela		
	Edifici de PB i P1 en divisió horitzontal però amb tall vertical		
	<u>Entitat 2:</u>		
	Finca: 18692	Volum: 3177	Llibre: 371 Foli: 50

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	217,12 m²sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	363,33 m²st
ANY CONSTRUCCIÓ:	1933
DESCRIPCIÓ:	Edifici de PB i P1 en divisió horitzontal però amb tall vertical

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 4	PB	Habitatge Mercè Reberté
	P1	Habitatge buit
Baró Maldà, 2	PB	Cafeteria
	P1	Habitatge Montserrat Reberté

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf) \beta$$

	Residencial	
(valor reposició brut) Vr =	1286,96 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	128,70 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	0,7998	Vida útil= 100 anys
V =	<b>360,58 eur/m2</b>	

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
Baró Maldà, 2 PB+1	195,26 m²st	360,58 €/m²st	<b>70.406,94 €</b>

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Residents

Propietaris	1	habitatge habitual	
Arrendataris	No		
Empadronat	1	Mercè Reberté Vela	
Contracte lloguer	No		
Indemnització trasllat:		Mudança	870,00 (60 eur/h x 12 h)+taxes
		Altes companyies	190,00 GN
			150,00 Fenosa
			150,00 Agbar
		<b>Total indemnització trasllat</b>	<b>1.360,00 €</b>

## INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

75.287,29 €

## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA



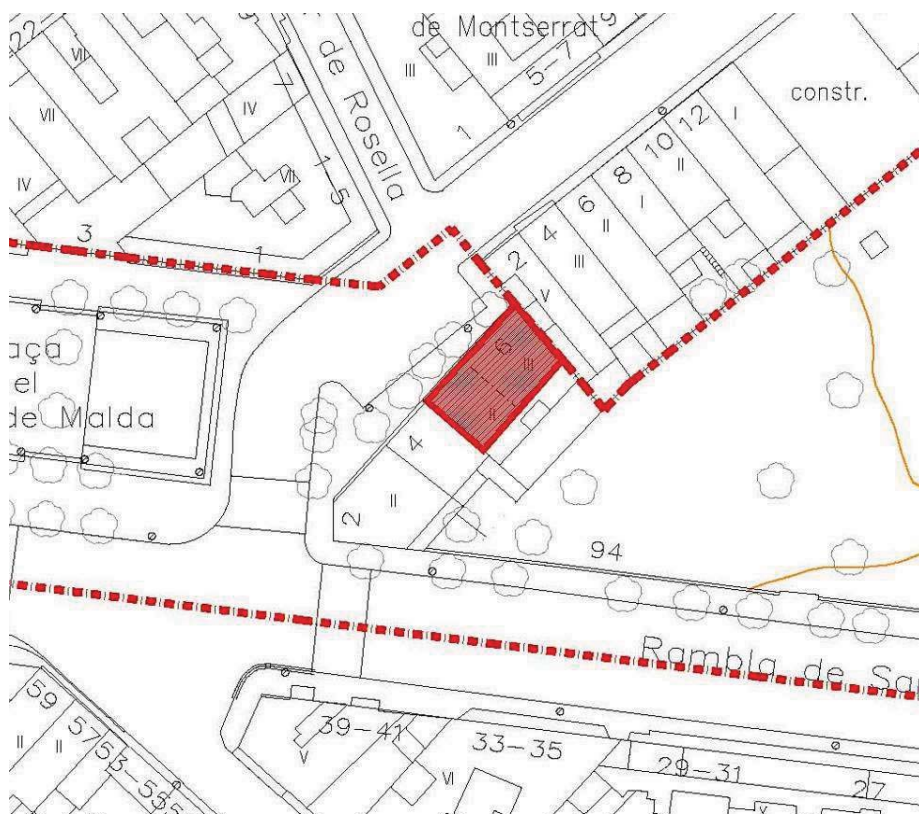






**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** M<sup>a</sup> Carmen Zapata Reberté

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 6  
Finca aportada núm. 9



**DADES DE LES FINQUES:**

UTM: 6590506DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 21728, volum 3.298, llibre 492, foli 104

PROPIETAT: 38,38% M<sup>a</sup> Carmen Zapata Reberté, divida horitzontalment en 2 entitats:

Núm. 1: Finca 21.730, volum 3.298, llibre 492, foli 108 (17,84% participació)

Núm. 3: Finca 21.734, volum 3.298, llibre 492, foli 118 (20,54% participació)

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Indemnització de les construccions existents



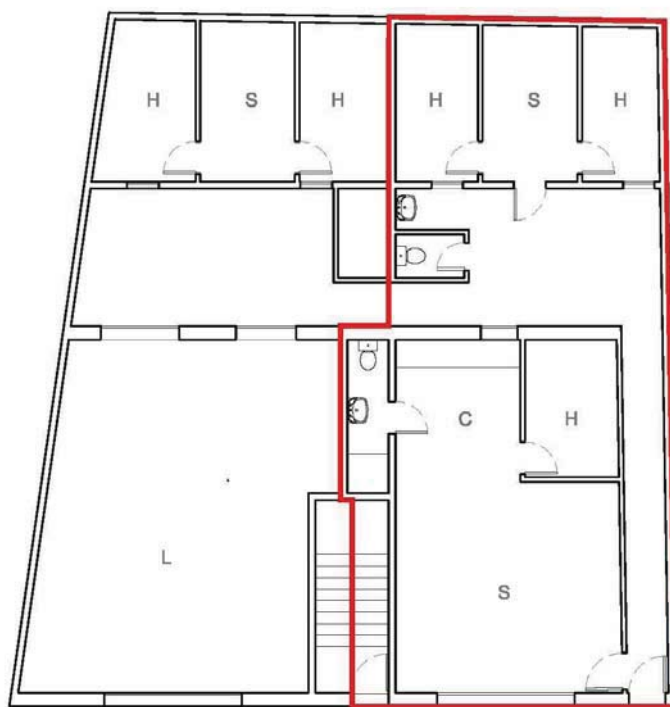
## VALORACIÓ

### 1. Indemnització de les construccions existents Plaça Baró Maldà, 6

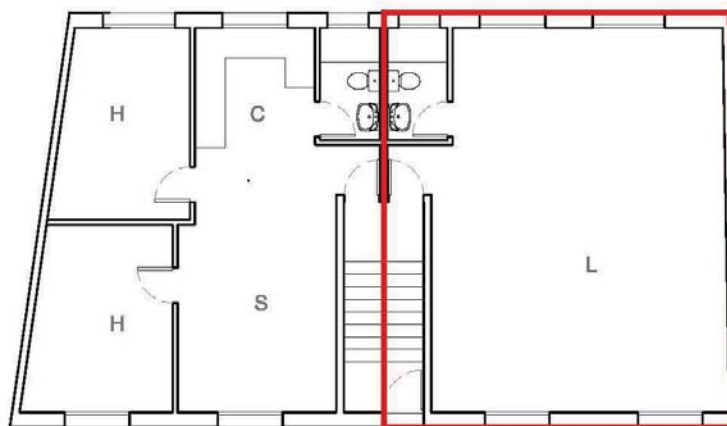
La Sra. M<sup>a</sup> Carmen Zapata Reberté és propietària del 38,38 % de la finca urbana situada a la Plaça Baró de Maldà, 6, que ocupa una superfície de sòl total de 110,99 m<sup>2</sup>. A la finca hi ha practicada una divisió horitzontal que consta de 5 entitats descrites al Registre de la Propietat la superfície de les quals suma 294,39 m<sup>2</sup>.

Així, doncs, la sra. M<sup>a</sup> Carmen Zapata Reberté és propietària de les entitats número Ú i Tres (finca núm. 21730 i 21734) i part dels espais comuns, amb una superfície construïda total segons aixecament real de **116,91 m<sup>2</sup>** inclosos espais comuns.

Físicament, l'entitat número Ú coincideix amb el local situat al costat dret de la planta baixa de l'edificació de la Plaça Baró de Maldà, 6, actualment sense ús. L'entitat número Tres correspon amb el local del costat dret de la planta primera, actualment llogat a Mercedes Núñez Torrero, que l'utilitza com a magatzem.



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

Segons la declaració d'obra nova inscrita al Registre de la Propietat (núm. 21728) l'any 1994, l'edifici fou construït fa més de 30 anys sense especificar-ne l'any concret. Per altra banda, s'ha localitzat la llicència municipal d'obres 2904/63 corresponent a la remunta de la planta segona destinat a habitatge, concedida el 15 d'abril de 1964. No consta cap llicència urbanística més que indiqui que a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment. Per tant, a falta de més informació, prendrem el **1964** com any de construcció de tot l'edifici.

Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta$$

Considerant l'edificació d'**ús residencial**, i una vida útil màxima de 100 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$V_r = 1.286,96 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a l'ús residencial, casa renda normal entre mitgeres (BEC 1r trimestre 2019).

$V_f = 10\% \text{ de } V_r$      $V_f = 1.286,96 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 128,70 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$   
 $\beta = 0,4263$

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta = 1.286,96 - (1.286,96 - 128,70) \cdot 0,4263 = \mathbf{793,19 \text{ €/ m}^2 \text{ st}}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_c = 793,19 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 116,91 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>92.732,08 €</b>
---	--------------------

## 2. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a la Sra. M<sup>a</sup> Carmen Zapata Reberté li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Construccions existents	92.732,08 €
<b>TOTAL</b>	<b>92.732,08 €</b>
5% premi afecció sobre construccions existents	4.636,60 €
<b>TOTAL</b>	<b>97.368,69 €</b>

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>38,38% Ma Carmen Zapata Reberté</b>	(costat dret)
CONDICIÓ:	Propietària	
ADREÇA:	Baró de Maldà, 6	
UTM:	6590506DF3869B	
DADES REGISTRALS:	Finca: 21728	Volum: 3298 Llibre: 492 Foli: 104

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	110,99 m <sup>2</sup> sòl	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	294,39 m <sup>2</sup> st	
ANY CONSTRUCCIÓ:	1965	Llicència obres 2904/63 remunta 2a planta
DESCRIPCIÓ:		

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 6 dreta	PB	local buit
	P1	local llogat a Mercedes Núñez

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = V_r - (V_r - V_f)\beta$$

	Residencial	
(valor reposició brut) $V_r =$	1.286,96 eur.	
(valor edificació al final vida útil) $V_f =$	128,70 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta =$	0,4263	Vida útil= 100 anys
$V =$	<b>793,19 eur/m<sup>2</sup></b>	

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB+P1	116,91 m <sup>2</sup> st	793,19 €/m <sup>2</sup> st	<b>92.732,08 €</b>

INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

97.368,69 €

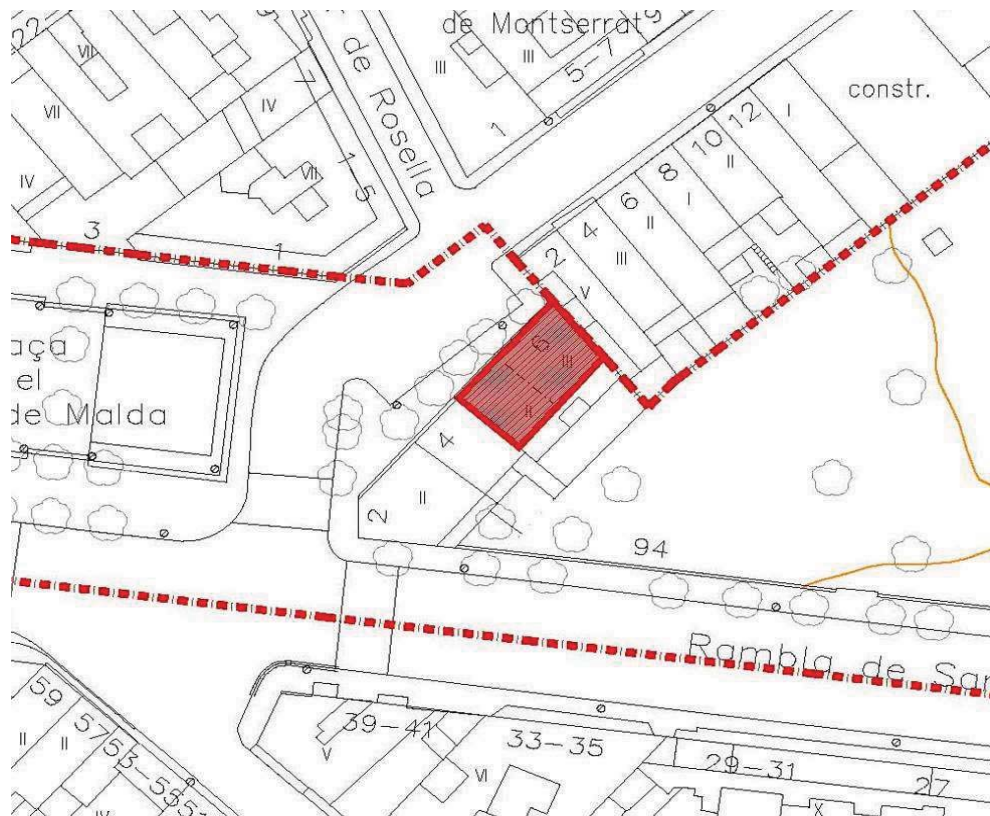
## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA





**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Mercedes Núñez Torrero

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 6, 1er dreta  
Finca aportada núm. 9



**DADES DE LES FINQUES:**

UTM: 6590506DF3869B

DADES REGISTRALS ENTITAT 3: Finca núm. 21734, volum 3298, llibre 492, foli 118

PROPIETAT: M<sup>a</sup> Carme Zapata Reberté

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Extinció contracte de lloguer
2. Despeses de trasllat

## VALORACIÓ

### 1. Extinció contracte de lloguer

La Sra. Mercedes Núñez Torrero va signar amb l'arrendador un contracte de lloguer del local situat a la Plaça Baró de Maldà, 6, 1<sup>er</sup> 1<sup>a</sup>, l'1 de juny 2008 per un període de 5 anys a raó de 350,00 € mensuals. L'1 de juny de 2013 finalitzà el contracte. La clàusula 20<sup>a</sup> del contracte de lloguer adverteix de l'afectació urbanística de la finca per la Modificació del PGM al barri de Coll i Pujol i vores de Sant Crist, però no pel planejament que ara s'executa, la Modificació del Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Barcelonès, que es va aprovar definitivament el 7 de desembre de 2016, és a dir, amb posterioritat a la signatura del contracte.

D'acord amb l'article 10 i la Disposició transitòria 1a de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU 29/1994) i els articles 1566 i 1581 del Codi Civil, quan finalitza el contracte s'entén que hi ha tàcita reconducció (si el propietari no manifesta disconformitat) per 1 any -si el preu del lloguer del contracte es va fixar anual- o per mesos -quan el preu es va fixar per mesos.

#### *Artículo 1566 CC*

*Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.*

#### *Artículo 1581CC*

*Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.*

En aquest cas el preu del lloguer es va fixar mensual, i per tant, el contracte es considera renovat mes a mes.

La indemnització corresponent a l'extinció del contracte d'arrendament es valorarà d'acord amb l'article 6.7 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, és a dir, tenint en compte la diferència de rendes entre la contractual i la de mercat i per un període de temps d'un mes, que és el termini que es preveu entre l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i la finalització del contracte de lloguer.

Els propietaris de l'habitatge han aportat fotocòpia dels últims rebuts abonats que és de 350 € /mes. La superfície útil de l'entitat número Tres és de 48,25 m<sup>2</sup>. Això significa que la renda contractual de la Sra. Muñoz és de 7,25€/m<sup>2</sup>/mes.

Tal i com s'ha justificat a l'apartat 3.3 del present Annex, l'estudi de mercat efectuat dels preus de mercat de lloguer per a locals estima un valor de 9,79 €/m<sup>2</sup>/mes.



Així doncs, la indemnització per extinció del contracte de lloguer es calcularà d'acord amb la diferència de rendes sobre un habitatge de la mateixa superfície i per un període d'un mes:

Diferència de rendes:  $9,79 \text{ €/m}^2/\text{mes} - 7,25 \text{ €/m}^2/\text{mes} = 2,54 \text{ €/m}^2/\text{mes}$

$I_{ec} = 2,54 \text{ €/m}^2/\text{mes} \times 48,25 \text{ m}^2 \times 1 \text{ mes} =$	<b>122,56 €</b>
--	-----------------

### 1. Despeses de trasllat

La Sra. Mercedes Núñez té llogat el local com a magatzem. Per tant, s'indemnitzaran les despeses procedents del trasllat forçós i l'alta dels subministraments de serveis al nou local.

Per tant, s'indemnitzaran les despeses procedents del trasllat del local a raó de:

Mudança:	trasllat	60 €/ hora x 5 hora = 300 €
	Taxa permís	120 €
	Tràmits	30 €
Alta companyies:	Gas:	190 €
	Electricitat:	150 €
	Aigua potable:	150 €

$D_t = 450 \text{ €} + 490 \text{ €} =$	<b>940,00 €</b>
---	-----------------

### 2. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a la Sra. Mercedes Núñez Torrero li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Extinció contracte lloguer	122,56 €
Despeses trasllat habitatge	940,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.062,56 €</b>

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT: **Mercedes Núñez Torrero**  
 CONDICIÓ: Llogatera local  
 ADREÇA: Baró de Maldà, 6 dreta. 1r  
 UTM: 6590506DF3869B0003HW  
 DADES REGISTRALS: Titular registral: Ma Carmen Zapata Reberté  
Entitat 3:  
 Finca: 21.734 Volum: 3298 Llibre: 492 Foli: 118

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE ÚTIL: 48,25 m<sup>2</sup>st  
 ANY CONSTRUCCIÓ: 1964  
 DESCRIPCIÓ:

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 6 dreta	PB	Local-habitatge
	P1	Local magatzem

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Activitat

Ús: **Local magatzem**  
 Propietari: No  
 Arrendatari: Si  
 Contracte lloguer: 1.06.2008 per un període de 5 anys amb coneixement de l'afectació Mp PGM  
 Indemnització trasllat: Mudança 450,00 (60 eur/h x 5 h)+taxes  
 Altes companyies 190,00 GN  
 150,00 Fenosa  
 150,00 Agbar

**Total indemnització trasllat 940,00 €**

Indemnització diferència de rendes 350,00 € Eur. contracte actual  
 Hi ha tàcita reconducció mensual 1 mes a indemnitzar la diferència de rendes  
 7,25 valor lloguer actual €/m<sup>2</sup>  
 9,79 eur/m<sup>2</sup> útil lloguer habitatge similar  
 48,25 m<sup>2</sup> sup útil habitatge

**Total indem. diferència rendes 122,56 €**

## INDEMNITZACIÓ TOTAL

**1.062,56 €**

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA  
GRAVADO POR EL I.V.A

SERIE E 0413937

EJEMPLAR PARA EL ARRENDADOR

EDITADO POR EL COL·LEGI TERRITORIAL  
D'ADMINISTRADORS DE FINQUES  
DE BARCELONA·LLEIDA

LEY 37/1992 de 28 de Diciembre  
DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Art. 4.º Hecho imponible, núm. 4. Las operaciones sujetas a este impuesto no estarán sujetas al concepto «Transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las operaciones que se indican a continuación:

a) Las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando estén exentos del impuesto, salvo en los casos en que el sujeto pasivo renuncie a la exención en las circunstancias y con las condiciones recogidas en el artículo 20.Dos.

Art. 11, núm. 2. En particular, se considerarán prestaciones de servicios: 2.º Los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.

Art. 20. Exenciones en operaciones interiores, núm. 23. Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

a) Terrenos, incluidas las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica.

Se exceptúan las construcciones inmobiliarias dedicadas a actividades de ganadería independiente de la explotación del suelo.

b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a estas últimas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

La exención no comprenderá:

a) Los arrendamientos de terrenos para estacionamiento de vehículos.

b) Los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenamiento de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.

c) Los arrendamientos de terrenos para exposiciones o para publicidad.

d) Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto.

e) Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amuebladas cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

f) Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados.

g) Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

h) La constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refieren las letras a), b), c), e) y f) anteriores.

i) La constitución o transmisión de derechos reales de superficie.

Art. 88. Repercusión del Impuesto, núm. 1. Los sujetos pasivos deberán repercutir íntegramente el importe del impuesto sobre aquel para quien se realice la operación gravada, quedando éste obligado a soportarlo siempre que la repercusión se ajuste a lo dispuesto en esta Ley, cualesquiera que fueran las estipulaciones existentes entre ellos.

## IDENTIFICACIÓN DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO

Local LOCAL PRIMERO destinado a ALMACEN  
Calle/Plaza PÇA. BARÓ DE MALDÀ num. 6  
Ciudad BADALONA Cód. Postal 08912  
Provincia BARCELONA Comarca BARCELONES  
Referencia Catastral U.T.M. 6590506DF3869B0003HW

En Badalona a uno  
de junio de dos mil ocho  
reunidos D. MERCEDES NUÑEZ TORRERO  
natural de Badalona  
provincia de Barcelona, comarca de Barcelones  
de años, de estado y profesión  
provisto de D.N.I. Equipo 08043L6D1  
con fecha 02-03-200, en concepto de  
arrendatario, por sí o en nombre de  
C.I.F. como  
del mismo y de otra parte D. CARMEN REBERTE JOSE  
provisto de D.N.I.  
expedido en Equipo 08043L6D1 con fecha 10-02-05  
como (\*) PROPIETARIA

hemos contratado  
al arrendamiento del local identificado encabzando este contrato, por el tiempo de CINCO AÑOS (5) y precio de TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (350,00) euros  
cada mes, pagaderos por meses anticipados

con las demás condiciones anexas, que en su caso, se unirán al contrato.  
(5 hojas anexas)

Este arrendamiento se halla sujeto al I.V.A. (art. 11. nº. 2, apart 2º, de la Ley 37/1992 del Impuesto), y en su virtud, el importe total de cada uno de los sucesivos recibos de alquiler, devengará obligatoriamente, según el tipo legal aplicable en cada momento y de forma automática la cuota correspondiente del I.V.A., que figurará separadamente del resto de conceptos, pudiendo servir cada recibo de factura.

Y para que conste, firman ambas partes por duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR

DATOS, a los solos efectos del  
REGISTRO OFICIAL de CONTRATOS

Llei 13/1996 de 29 de julio,  
D.O.G. nº. 2238 de 2-8-1996

DECRET 147/1997 de 10 de junio  
D.O.G. nº. 2416 de 19-6-1997

PROPIETARIO

Domicilio notificaciones

Local DESTINADO a

Importe de la FIANZA €

MOD. 50 N. - 10.000 - 10 - 07 - E (PARA USO EXCLUSIVO DE SUS COLEGIADOS)

Institut Català del Sòl  
Servei de Fiances

Espacio reservado para la etiqueta  
identificadora del núm. de Registro

(\*) Expresar el carácter con que interviene, si es Dueño o Administrador.

**CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA. (LOCAL DE NEGOCIO).**

Referentes al local PRIMERO, de la casa núm. 6, de la calle PÇA. BARÓ DE MALDÀ, de BADALONA, extendido en contrato de *serie E n° 0413937*.

Referencia Catastral: El departamento señalado tiene asignada la ref. U.T.M. 6590506DF3869B0003HW.

**1ª.- LEGISLACION APLICABLE.-** El contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de ARRENDAMIENTOS URBANOS, y se regirá por las presentes estipulaciones, y en lo no previsto por ellas, por lo establecido en el Título III de la citada Ley Arrendaticia y, subsidiariamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

**2ª.-** El plazo de duración del presente contrato es de **CINCO AÑOS ( 5 ) años y comenzará a regir a partir del día DE HOY**. Una vez terminado dicho plazo, el contrato podrá quedar reconducido, mes a mes, conforme lo dispuesto en el art. 1566 del Código Civil.

**3ª.-** Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido por el art. 34 de la L.A.U., se acuerda que la extinción del contrato por el transcurso del termino convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

**4ª.-** El local objeto de este contrato, será destinado única y exclusivamente a **ALMACEN**.

En caso de desarrollarse en el local otra actividad, aunque sea afín a la antedicha, podrá el arrendador resolver el contrato por infracción por el arrendatario de esta condición.

**5ª.-** Es objeto del arrendamiento exclusivamente, la superficie situada dentro de las paredes del local, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea y vestíbulo de la escalera. En consecuencia, el arrendamiento a que este contrato se refiere, no dará derecho a entrar ni usar la azotea o terrado de la finca.

**6ª.-** Con expresa renuncia por las partes a lo dispuesto en el artículo 31 de la L.A.U., se conviene que en caso de venta del local arrendado como finca independiente no tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo.

**7ª.-** El arrendatario con expresa renuncia de lo dispuesto en el artículo 32 de la L.A.U., se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder o traspasar el local arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador. En caso que el arrendatario incumpliera esta condición, podrá el arrendador resolver el contrato.

**8<sup>a</sup>.**- El arrendatario declara conocer las características y estado de conservación del local y aceptarlas expresamente; así como su calificación urbanística y los usos administrativamente permitidos.

**9<sup>a</sup>.**- La adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo del arrendatario.

El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble.

El arrendatario podrá concertar con las respectivas compañías suministradoras todos o algunos de los suministros de que está dotado el inmueble, con total indemnidad de la propiedad y del Administrador.

Si se hubiere de efectuar alguna modificación, tanto en las instalaciones generales de la finca como en las particulares del local arrendado, su costo será íntegramente a cargo del arrendatario, caso de que le interese y desee continuar con el suministro de que se trate, pero previamente deberá someter a la propiedad, para su aprobación, el informe y proyecto de las variaciones que en cada caso deban realizarse, exigidas por la respectiva compañía suministradora.

**10<sup>a</sup>.**- Igualmente son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción e instalaciones sanitarias y de servicios, y en particular todos los desagües, atascos, tuberías, como también la conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

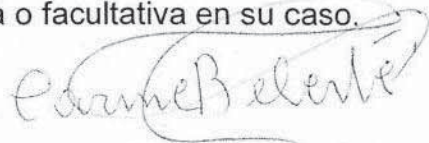
**11<sup>a</sup>.**- Quedan exentas la propiedad y el Administrador de toda responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

**12<sup>a</sup>.**- El arrendador no asume responsabilidad alguna, si por los organismos competentes, estatales o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura, o se prohibiera la misma una vez autorizada. Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

**13<sup>a</sup>.**- El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad y al Administrador, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado.

**14<sup>a</sup>.**- El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local, sin previo permiso de la propiedad o del Administrador.

En todo caso, las obras así autorizadas serán de cargo y cuenta del arrendatario, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno. El permiso municipal, será también de cuenta y cargo del arrendatario, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.



**15<sup>a</sup>.**- El arrendatario con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30, en relación con el artículo 21 de la L.A.U., se obliga a hacer a su cargo en el local objeto del contrato, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir para el uso convenido.

**16<sup>a</sup>.**- El arrendatario se obliga:

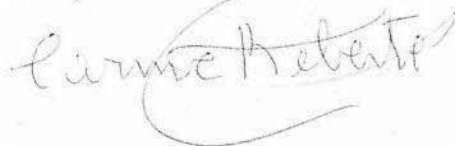
- A) A no instalar transmisiones, motores, máquinas, etc. que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez, o conservación del inmueble.
- B) A no almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- C) A permitir el acceso en el local, al propietario, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.
- D) En caso de hallarse este local integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad de Propiedad Horizontal, a cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y a los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

**17<sup>a</sup>.**- Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas, se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al periodo de revisión. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el de **ABRIL/2008** y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. En ningún caso la demora de aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

**18<sup>a</sup>.**- El arrendatario además se obliga:

- A) Al pago de la renta, aumentos e incrementos legales y de los gastos y servicios de la finca, por adelantado en el domicilio del Propietario o de su Administrador, dentro de los siete primeros días de cada periodo natural acordado, sin que dicha domiciliación pueda quedar nunca desvirtuada por cualquier práctica en contra. De pasarse al cobro el recibo, a abonar el precio de cobranza correspondiente. Y en caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, al pago de cualquier gasto o canon que por tal gestión o en su caso devolución, se establezca por entidad bancaria o Caja de Ahorros.



- B) A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbre, gestión, Registros, Honorarios del Administrador por su formalización y tramitación, y en su caso, los de su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- C) A la suscripción y pago durante la vigencia del presente contrato de un Seguro de Incendios o Multiriesgo de Inmueble que cubra las responsabilidades derivadas del uso a que se destina el local arrendado.
- D) A satisfacer el total del importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al local arrendado. Cuando la cuota no estuviere individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda o local.
- E) Al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido, que en todo momento corresponda, aplicado sobre la total contraprestación.
- F) A abonar, independientemente de la renta pactada, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local arrendado o a sus accesorios si los tuviere.

De su importe anual resulta que el coste mensual de los gastos y servicios a los que se refiere el apartado anterior, en la fecha de celebración del presente contrato, es mensualmente el siguiente:

Gastos Generales (C.comunidad)..... LO QUE CORRESPONDA

Tasa de recogida de basuras..... LO QUE CORRESPONDA SI/  
ORDENANZAS MUNICIPALES

Dichos gastos, se actualizarán anualmente repercutiendo al arrendatario las variaciones que se produzcan y se señalarán en concepto aparte de la renta pero integrados en el recibo del alquiler.

**19ª.-** El local objeto del presente contrato tiene instalado y en buen servicio de funcionamiento el suministro de agua y electricidad con sus correspondientes contadores, viniendo obligado el arrendatario al pago del consumo que realice, así como atender a los gastos de conservación y reparación en su caso.

**SETECIENTOS EUROS (700,00)** en concepto de fianza.

Transcurridos cinco años de vigencia del contrato, la fianza se actualizará anualmente, acomodándola al importe de la renta que se perciba en la equivalencia de dos mensualidades.

La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago ha asumido el arrendatario.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature: Esteban Beltrán]*

**20°.-** Actualmente el local objeto del presente contrato se halla afecta por la "Modificació del Pla General Metropolità als barris de Coll i Pujol i Sant Crist". La arrendataria reconoce y acepta dicha situación. ]

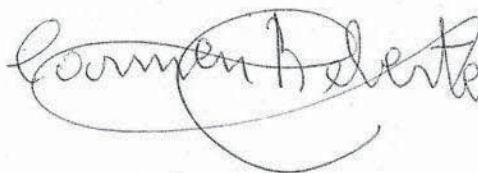
**21ª.-** Las partes contratantes podrán someter a la resolución por Arbitros nombrados por el Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona-Lerida o por el arbitraje institucional de este, con arreglo a su Reglamento, todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación que surja en la interpretación o ejecución del presente contrato; y en cuyo caso harán constar expresamente su compromiso de cumplir el laudo arbitral que se dicte.

Estas condiciones complementarias del contrato referenciado en el encabezamiento, y previo ratificarse las partes en su contenido, se firman en el mismo lugar y fecha de dicho contrato el que corresponden.

**LA ARRENDATARIA**



**LA ARRENDADORA**







CaixaBank

Muestra de adeudos domiciliados

Facturación nº: 14303391

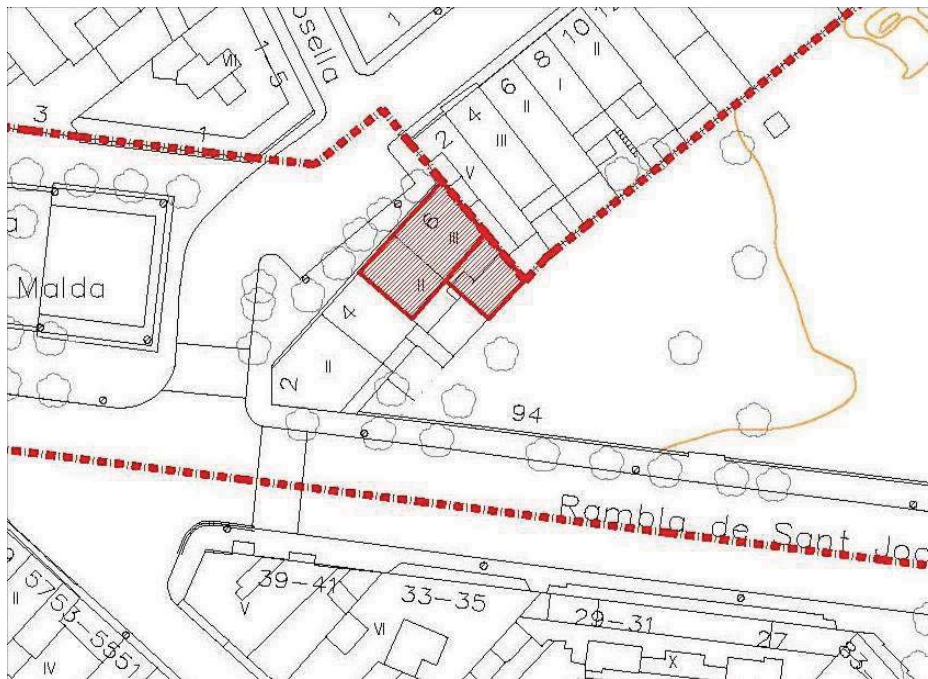
N.I.F. y Sufijo:

Referencia	Ordenante	Importe
069359511900	MARIA DEL CARMEN ZAPATA REVERTE	357,00 EUR
Titular de la domiciliación		IBAN
MERCEDES NUÑEZ TORRERO		
Lloguer mes en curs		350,00
IVA 21,00%	73,50 RET. 19,00%	66,50

000000000 00000  
TIRT038 Ø Ø TIR ?

**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Teresa Reberté José

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 6 i 6 interior esquerra  
Finques aportades núm. 9 i 11



**DADES DE LES FINQUES:**

Plaça Baró Maldà, 6

Finca aportada núm. 9

UTM: 6590506DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 21.728, volum 3.298, llibre 492, foli 104-105

PROPIETAT: 61,62% Teresa Reberté José, divida horitzontalment en 3 entitats:

Núm. 2: Finca 2.732, volum 3.298, llibre 492, foli 113 (20,54% participació)

Núm. 4: Finca 2.736, volum 3.298, llibre 492, foli 123 (20,54% participació)

Núm. 5: Finca 2.738, volum 3.298, llibre 492, foli 128 (20,54% participació)

Plaça Baró Maldà, 6 interior esquerra

Finca aportada núm. 11

UTM: 6590536DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 21744, volum 3298, llibre 492, foli 139

PROPIETAT: 100% Teresa Reberté José

## DRETS INDEMNITZABLES:

1. Indemnització de les construccions existents

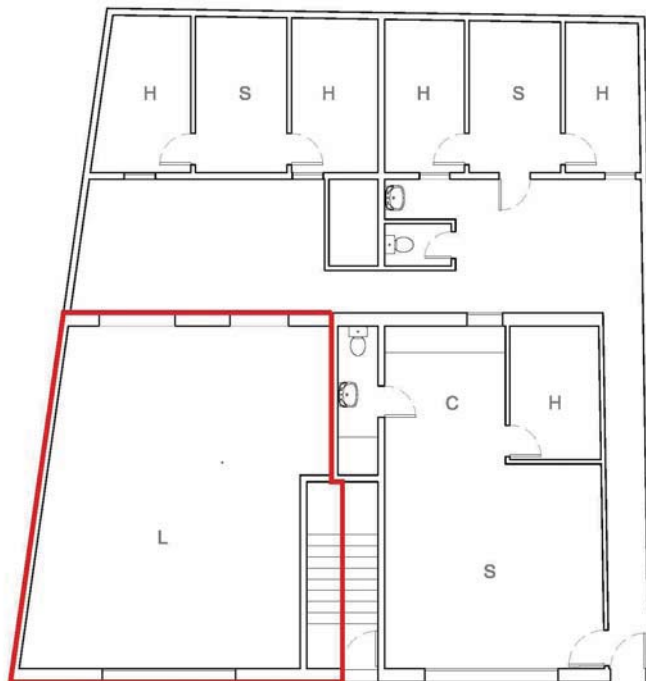
## VALORACIÓ

### 1. Indemnització de les construccions existents Plaça Baró Maldà, 6

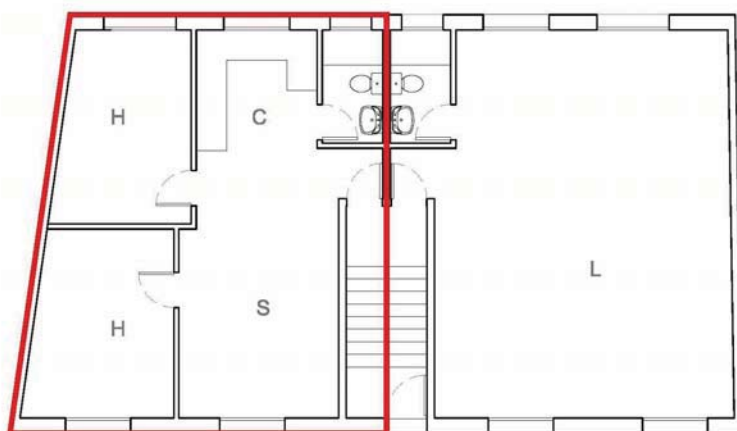
La Sra. Teresa Reberté José és propietària del 61,62 % de la finca urbana situada a la Plaça Baró de Maldà, 6, que ocupa una superfície de sòl total de 110,99 m<sup>2</sup>. A la finca hi ha practicada una divisió horitzontal que consta de 5 entitats descrites al Registre de la Propietat la superfície de les quals suma 294,39 m<sup>2</sup>.

Així, doncs, la Sra. Teresa Reberté és propietària de les entitats número Dos, Quatre i Cinc (finques núm. 21732, 21736 i 21738) i part dels espais comuns, amb una superfície construïda total segons aixecament real de l'edificació de **177,48 m<sup>2</sup>**.

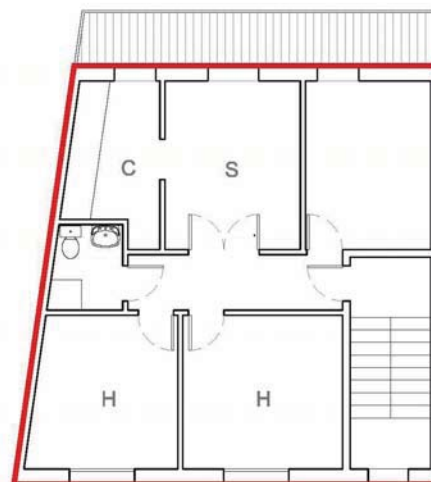
Físicament, l'entitat número Dos coincideix amb el local situat al costat esquerre de la planta baixa de l'edificació de la Plaça Baró de Maldà, 6, anteriorment ocupat per una perruqueria i actualment llogat com a magatzem al sr. José Díaz Gómez també llogater del local del costat esquerre de la planta primera, que els anteriors llogaters, sense llicència municipal, van transformar en un habitatge. L'entitat número Cinc correspon a l'habitatge de la planta segona actualment llogat a Vicenç Pla Martínez.



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

Segons la declaració d'obra nova inscrita al Registre de la Propietat (núm. 21728) l'any 1994, l'edifici fou construït fa més de 30 anys sense especificar-ne l'any concret. Per altra banda, s'ha localitzat la llicència municipal d'obres 2904/63 corresponent a la remunta de la planta segona destinada a habitatge, concedida el 15 d'abril de 1964. No consta cap llicència urbanística més que indiqui que a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment. Per tant, a falta de més informació, prendrem el **1964** com any de construcció de tot l'edifici.

Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

Considerant l'edificació d'**ús residencial**, i una vida útil màxima de 100 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$V_r = 1.286,96 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a l'ús residencial, casa renda normal entre mitgeres (BEC 1r trimestre 2019).

$V_f = 10\% \text{ de } V_r$      $V_f = 1.286,96 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 128,70 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$   
 $\beta = 0,4263$

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta = 1.286,96 - (1.286,96 - 128,70) * 0,4263 = \mathbf{793,19 \text{ €/ m}^2 \text{ st}}$$

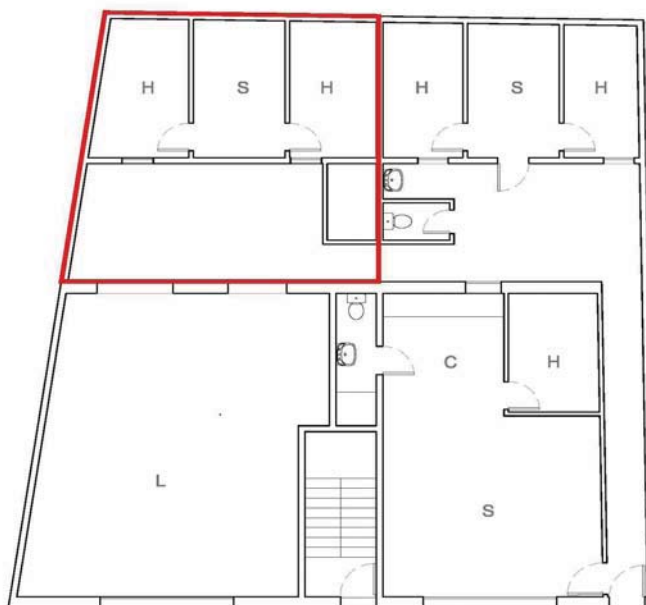
Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_c = 793,19 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 177,48 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>140.775,73 €</b>
---	---------------------

## 2. Indemnització de les construccions existents Plaça Baró Maldà, 6A interior esquerra

La Sra. Teresa Reberté José és propietària de la finca urbana situada a la Plaça Baró de Maldà, 6A interior esquerra, situada a la part posterior de la Baró de Maldà, 6 i sense accés directe des del carrer. Té una superfície de 35,985 m<sup>2</sup> segons el registre de la Propietat i 46,00 m<sup>2</sup> segons el cadastre. La superfície real del local mesurat in situ és de 45,62 m<sup>2</sup>.

Segons aixecament real de l'edificació, la finca té construïda una planta baixa de 26,60 m<sup>2</sup> que comunica directament amb el local del costat que sí té entrada des del carrer. La resta de superfície no edificada és un pati. Actualment, aquests dos locals estan units físicament.



PLANTA BAIXA

Als arxius municipals no consta llicència urbanística per a l'edificació d'aquest local, però cadastralment figura com a data de construcció el 1965, que coincideix aproximadament amb l'any en què es va realitzar la remunta de la planta segona destinada a habitatge, concedida el 15 d'abril de 1964 mitjançant llicència municipal d'obres 2904/63. No consta cap llicència urbanística més que indiqui que a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment. Per tant, a falta de més informació, prendrem el **1965** com any de construcció del local.

Considerant l'espai **d'ús de local**, i una vida útil màxima de 50 anys, els valors de cada paràmetre de la fórmula serà el següent:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta$$

$V_r = 900,87 \text{ €/m}^2 \text{ st}$ , corresponent al 70% de l'ús residencial, casa renda normal entre mitgeres (BEC 1r trimestre 2019).

$V_f = 10\% \text{ de } V_r$      $V_f = 900,87 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 90,09 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$

$\beta = 1,00$

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta = 900,87 - (900,87 - 90,09) * 1,00 = 90,09 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_c = 90,09 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 26,60 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>2.396,39 €</b>
---	-------------------

### 3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a la Sra. Teresa Reberté José li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Construccions existents c/ Baró Maldà, 6	140.775,73 €
Construccions existents c/ Baró Maldà, 6 interior esquerra	2.396,39 €
<b>TOTAL</b>	<b>143.172,12 €</b>
5% premi afecció sobre construccions existents	7.158,61 €
<b>TOTAL</b>	<b>150.330,73 €</b>

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>61,62% Teresa Reberté José</b>	(costat esquerre)
CONDICIÓ:	Propietària	
ADREÇA:	Baró de Maldà, 6	
UTM:	6590506DF3869B	
DADES REGISTRALS:	Finca: 21728	Volum: 3298      Llibre: 492      Foli: 104

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	110,99 m <sup>2</sup> sòl	
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	294,39 m <sup>2</sup> st	
ANY CONSTRUCCIÓ:	1965	Llicència obres 2904/63 remunta 2a planta
DESCRIPCIÓ:		

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 6 esquerra	PB	local buit
	P1	Habitatge en ús
	P2	Habitatge llogat a Vicenç Pla Martínez

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf)\beta$$

	Residencial	
(valor reposició brut) Vr =	1.286,96 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	128,70 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	0,4263	Vida útil= 100 anys
V =	<b>793,19 eur/m<sup>2</sup></b>	

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB+P1+P2	177,48 m <sup>2</sup> st	793,19 €/m <sup>2</sup> st	<b>140.775,73 €</b>

## INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

147.814,51 €

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT: **Teresa Reberté José** (costat esquerre)  
 CONDICIÓ: Propietària  
 ADREÇA: Baró de Maldà, 6 A  
 UTM: 6590536DF3869B  
 DADES REGISTRALS: Finca: 21.744 Volum: 3.298 Llibre: 492 Foli: 139

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL: 45,62 m<sup>2</sup>sòl  
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 26,60 m<sup>2</sup>st  
 ANY CONSTRUCCIÓ: 1965  
 DESCRIPCIÓ: Local posterior esquerra. Finca independent sense accés directe a via pública

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 6 A	PB	local buit

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf) \beta$$

	Local	
(valor reposició brut) Vr =	900,87 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	90,09 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	1,000	
V =	<b>90,09 eur/m<sup>2</sup></b>	Vida útil= 50 anys

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB	26,60	90,09	<b>2.396,39 €</b>

INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

**2.516,21 €**



## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA



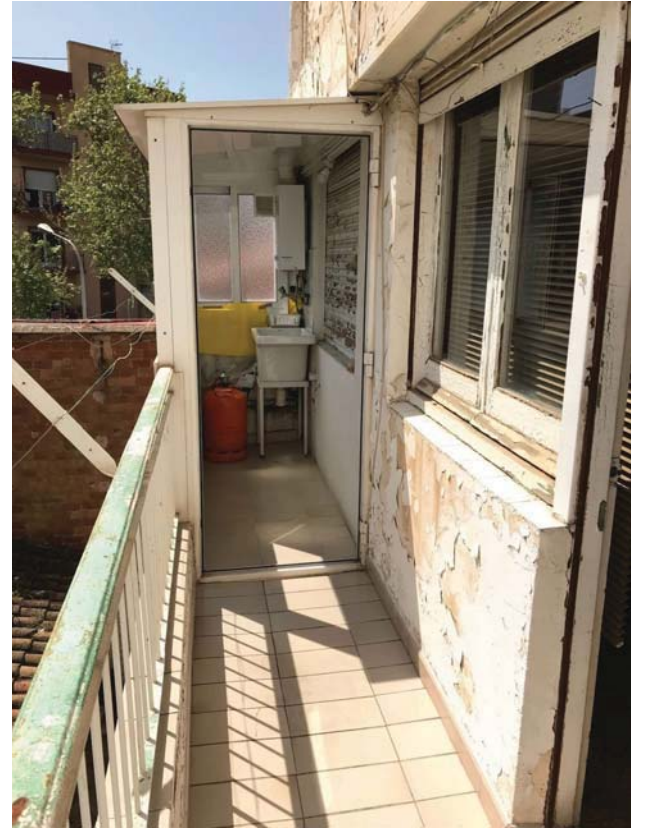


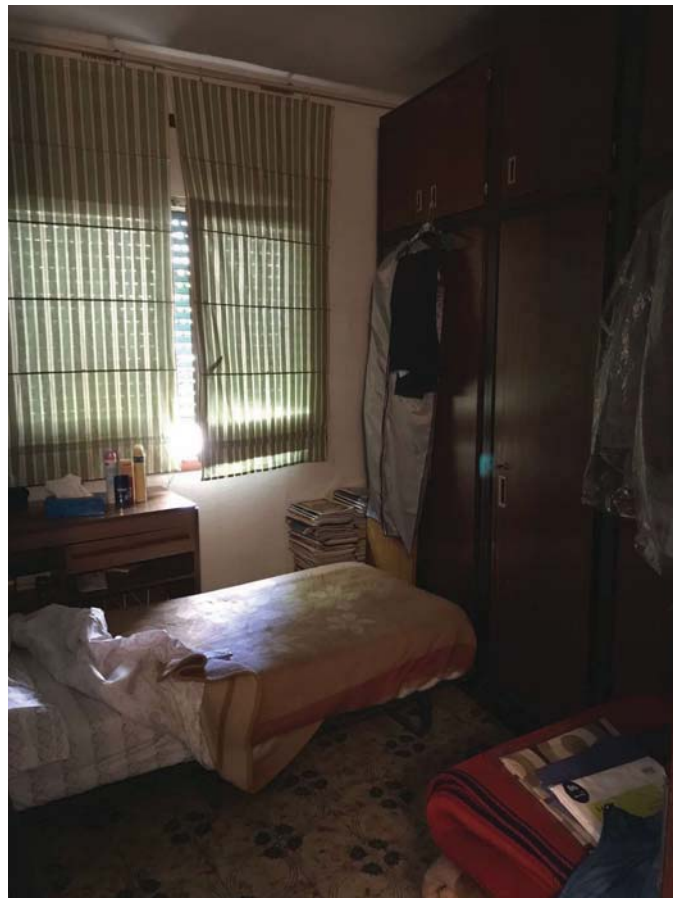
1er esquerra



1er esquerra







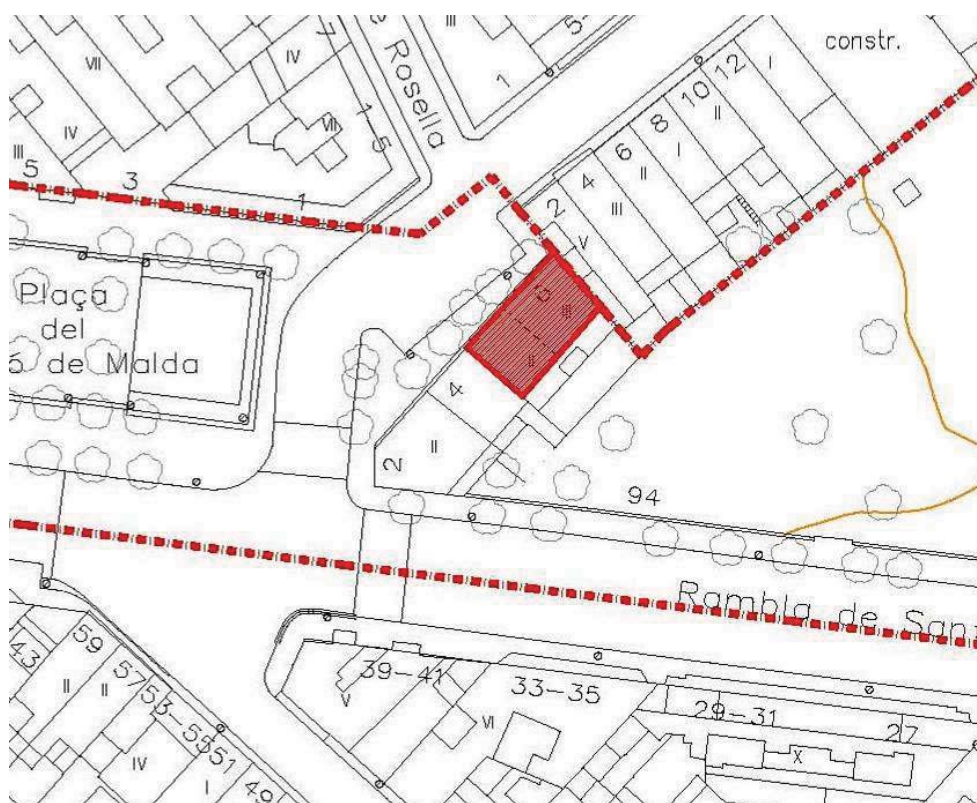
2n esquerra



Baró Maldà, 6A

**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** José Díaz Gómez

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 6, 1er esquerra  
Plaça Baró Maldà, 6, bxos esquerra  
Finca aportada núm. 9



**DADES DE LES FINQUES:**

UTM: 6590506DF3869B

DADES REGISTRALS ENTITAT 4: Finca núm. 21736, volum 3298, llibre 492, foli 123

PROPIETAT: Teresa Reberté José

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Extinció contracte de lloguer



## **VALORACIÓ**

### **1. Extinció contracte de lloguer**

El Sr. José Díaz Gómez va signar un contracte de lloguer del local de la planta baixa i el de la planta primera amb la propietat el 24 de setembre de 2018 per un període de 3 anys per a utilitzar-lo estrictament com a local, no com a habitatge. En la clàusula 5a s'especifica que l'arrendatari no tindrà dret a indemnització si per raó de la normativa vigent no es pogués exercir l'activitat que es realitza. En conseqüència, no té dret a percebre cap indemnització per aquest concepte ni per a trasllat.

## **DOCUMENTACIÓ ANNEXA**



## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT: **José Díaz Gómez**  
 CONDICIÓN: Llogater habitatge  
 ADREÇA: Baró de Maldà, 6 esq. 1r i baixos  
 UTM: 6590506DF3869B0004JE  
 DADES REGISTRALS: Titular registral: Teresa Reberté José  
Entitat 4:  
 Finca: 21.736 Volum: 3298 Llibre: 492 Foli: 123

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE ÚTIL: 47,38 m<sup>2</sup>st  
 ANY CONSTRUCCIÓ: 1964  
 DESCRIPCIÓ:

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 6 esquerra	PB	Local
	P1	Local
	P2	Habitatge llogat a Vicenç Pla Martínez

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Residents

Ús: **Local** El local es va convertir en habitatge sense llicència obres.  
 Propietari: No  
 Arrendatari: Si  
 Empadronat: No  
 Data empadronament: -  
 Contracte lloguer: 24.09.18 per un període de 3 anys amb coneixement de l'afectació  
 El lloguer és posterior a l'aprovació de la Mp PDU.  
 Indemnització trasllat: No toca  
 Indemnització diferència de rendes: No toca

## INDEMNITZACIÓ TOTAL

0,00 €



Col·legis  
i associació  
d'agents  
immobiliaris



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

AICAT N° 5937

COLEGIADO/ ASOCIADO N°

En BADALONA , el 24 de Septiembre de 2018.

**REUNIDOS**, de una parte Dña. TERESA REBERTE JOSE, mayor de edad, en posesión del NIF \_\_\_\_\_ con domicilio en BADALONA, calle \_\_\_\_\_ en su condición de arrendador.

Y de otra parte, D. JOSE DIAZ GOMEZ, mayor de edad, en posesión del NIF \_\_\_\_\_ con domicilio en BADALONA, calle \_\_\_\_\_ en su condición de arrendatario.

Los comparecientes actúan en su propio nombre e interés y se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, y **CONVIENEN EL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA DEL LOCAL SITO EN: PLAZA BARO DE MALDA, N° 6 1ª IZQ. y bajos Izq.**, con referencias catastrales nº **6560506DF3869B0004JE** y **6590506DF3869B0002GQ**, por una renta mensual de 637,25 euros más IVA, menos el IRPF, una renta total de 650€, con sujeción a las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.** El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento exclusivo de la finca de referencia, sin que por el mismo se adquiera el derecho de uso sobre la azotea o terrado del inmueble donde se encuentra ubicada la misma, no siendo objeto del arriendo el vestíbulo de la escalera ni las fachadas.

El local dispone del certificado de eficiencia energética vigente, cuya copia es entregada al arrendatario.

**SEGUNDA.** El arrendamiento tendrá una duración de 3 AÑOS, cuyo término empieza a computarse el día de la fecha del presente contrato, en que se ha puesto la finca a disposición del arrendatario.

En caso de que en algún momento el ayuntamiento requiera el terreno de la vivienda, la propiedad podrá resolver el contrato avisando al inquilino con dos meses de antelación.

El arrendatario renuncia expresamente a la indemnización a la extinción del arrendamiento por transcurso del término convencional prevista en el artículo 34 de la Ley.

**TERCERA.** Si el arrendatario desistiese del arrendamiento antes del plazo pactado, indemnizará al arrendador con DOS meses de renta en vigor por año del contrato que reste por cumplir, o la parte proporcional si el período fuese inferior a un año.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

En este supuesto el arrendatario deberá notificar fehacientemente su voluntad de desistimiento anticipado con dos meses de antelación; si no cumpliera con este preaviso, el arrendatario indemnizará al arrendador con un mes de renta.

**CUARTA.** Una vez finalizado el término pactado, si el contrato entrara en tática reconducción, porque ninguna de las partes manifestase su voluntad de dar el arrendamiento por resuelto, ésta se producirá de mes a mes.

En el supuesto de que el arrendatario no desalojara la finca tras el requerimiento de la propiedad a la finalización del contrato o cualquiera de sus prórrogas, deberá abonar una cantidad equivalente al doble de la renta mensual que en aquel momento viniera abonando, en concepto de penalización por el incumplimiento.

**QUINTA.** El arrendatario manifiesta expresamente que la finca objeto de arriendo será destinada única y exclusivamente al ejercicio de la siguiente actividad: LOCAL comprometiéndose a no manipular ni almacenar materias explosivas, inflamables, nocivas o insalubres, ni a realizar actividades incómodas, peligrosas o ilícitas, instalar maquinaria que produzca vibraciones o ruidos molestos para los vecinos de la finca de la que forma parte o sus colindantes o afectar a la seguridad, debiendo en todo momento respetar las normas vigentes propias de su actividad.

Con carácter previo a la firma del presente contrato el arrendatario se ha asesorado por técnicos competentes de su confianza y ha comprobado que la finca reúne las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad prevista y cumple las prescripciones administrativamente requeridas, por cuyo motivo exime de cualquier responsabilidad al arrendador si no obtuviese las autorizaciones administrativas necesarias para el ejercicio de la actividad, renunciando a cualquier reclamación por tal hecho y perdiendo todas las cantidades satisfechas por cualquier concepto.

Las partes convienen expresamente la resolución del contrato por la imposibilidad de dedicarlo al fin convenido, sin derecho a indemnización en favor de ninguna de ellas, si por cualquier cambio que pudiera producirse en la normativa vigente se prohibiera la actividad, o se exigiera de forma imperativa algún tipo de modificación o adaptación, para cuya ejecución se precisare el consentimiento de terceros ajenos a la relación arrendaticia y estos no lo prestasen.

**SEXTA.** El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar, de forma total o parcial, los derechos derivados del presente contrato sin previo consentimiento escrito del arrendador.

De resultar arrendataria una sociedad, las partes convienen expresamente como causa de resolución su transformación, escisión o fusión.

De resultar arrendataria una sociedad civil particular, cualquier cambio, introducción o separación de las personas que la forman al momento del otorgamiento del presente contrato, dará lugar a la resolución del contrato.

**SÉPTIMA.** El arrendatario declara recibir la finca en perfecto estado de conservación y en las debidas condiciones para el uso convenido, comprometiéndose a mantenerla en el mismo estado en que se encuentra acometiendo a su cargo las reparaciones y mantenimiento que exija el desgaste por el uso ordinario de la finca tales como los desperfectos en cristales, cerraduras, persianas, fregaderos, elementos sanitarios, grifos, atascos en tuberías, desagües, calentadores, calderas, antenas de TV, calefacción, aire acondicionado y demás elementos propios de las instalaciones de que se encuentra dotada la finca.

Serán a cargo del arrendatario las obras de conservación y reparación que excedan del mero uso y desgaste por el paso del tiempo, por renuncia expresa a lo previsto en el artículo 21 de la Ley por remisión del artículo 30.

**OCTAVA.** El arrendatario se compromete, siempre que resulte imprescindible, a permitir el acceso a la finca al arrendador, al agente encargado de la gestión, y a los operarios o industriales que resulten necesarios para efectuar todas aquellas reparaciones que afecten al inmueble del que forma parte.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

El arrendatario se compromete a notificar al arrendador la necesidad de ejecución de las anteriores obras en el plazo más breve posible.

**NOVENA.** Si el arrendador decidiera realizar obras de mejora en la finca, el arrendatario no podrá oponerse a su ejecución, pudiendo, no obstante, desistir del contrato si le afectasen de modo relevante. El arrendatario renuncia expresamente al derecho que le concede el artículo 22 de la Ley por remisión del 30, relativo a la reducción de la renta e indemnización por gastos que se viere obligado a efectuar si decidiese soportar las obras. La ejecución de obras de mejora dará derecho a elevar la renta en la forma prevista en el artículo 19 de la Ley.

**DÉCIMA.** Serán de cargo exclusivo del arrendatario la contratación, adquisición, conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros así como el importe que se derive de su consumo con total indemnidad para el arrendador. La finca está dotada de las acometidas generales y ramales o líneas necesarias para los suministros de que dispone pudiendo el arrendatario concertar el suministro de todos o parte. El arrendatario exime asimismo al arrendador de los daños a personas o cosas que pudieran derivarse de las instalaciones y servicios de la finca.

**DÉCIMO PRIMERA.** En el supuesto de no existir suministro de agua directa mediante contadores divisionarios o individuales el arrendatario autoriza al arrendador y al agente de la propiedad inmobiliaria para proceder a su instalación, suscribiendo en su nombre cuantos documentos resulten necesarios, comprometiéndose a formalizar la póliza de alta y contratar el suministro y adquirir en su caso el contador. Si el arrendatario se demorase en suscribir la contratación el arrendador podrá concertarla en su nombre y a su cargo.

Las partes autorizan expresamente al agente de la propiedad inmobiliaria a los efectos de que éste realice, si fuera necesario, los trámites necesarios para proceder al cambio de titularidad de los suministros.

**DÉCIMO SEGUNDA.** El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto en caso de venta de la finca arrendada.

**DÉCIMO TERCERA.** El arrendatario no podrá realizar ningún tipo de obra sin previo consentimiento escrito del arrendador. Si contraviniera la anterior prohibición incurrirá en causa de resolución de contrato.

Sin perjuicio de la anterior facultad resolutoria, el arrendador podrá optar al término del arriendo entre exigir la reposición al estado anterior o conservar la obra en beneficio de la finca, no pudiendo reclamar el arrendatario su coste, ni indemnización de clase alguna. Serán asimismo de su cuenta y riesgo los perjuicios que pudieran ocasionarse a terceros.

**DÉCIMO CUARTA.** En caso de fallecimiento del arrendatario, el arrendamiento quedará extinguido si en el plazo de dos meses desde que se produjo la muerte, el arrendador no recibiese notificación fehaciente de subrogación con certificado registral de defunción, con indicación de la identidad del subrogado, su condición de heredero o legatario del arrendatario, y su manifiesta voluntad de seguir al frente de la actividad desarrollada, aportando copia del título de herencia o legado.

**DÉCIMO QUINTA.** Las partes convienen expresamente que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato o de sus prórrogas se acomodará cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo fijada por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya, aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al periodo de revisión delimitado por los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de la celebración del presente contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que el arrendador o la persona que lo represente lo notifique al arrendatario por escrito, con indicación del porcentaje de alteración aplicado, resultando válida la notificación consignada en el recibo de la

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

mensualidad del pago precedente. La demora en aplicar la revisión que corresponda no supone renuncia, prescripción o caducidad. No obstante, no podrán reclamarse los atrasos producidos cuando hayan transcurrido más de tres meses desde que la revisión pudo ser practicada y no se hizo.

**DÉCIMO SEXTA.** Además de la renta pactada, serán a cargo del arrendatario los siguientes gastos, cuyos importes al día de celebración del contrato son:

Comunidad de propietarios 0€

IBI 0€

Vado 0€

Tasa de Recogida de Basuras 0€

LIQUIDACION IRPF TRIMESTRAL DE AMBOS LOCALES, PRESENTACION ANUAL A LA PROPIEDAD.

Será igualmente a su cargo el aumento de prima del Seguro de incendios o multirriesgo del inmueble, si ésta fuera debida a la naturaleza de la actividad desarrollada en la finca arrendada, y el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo legalmente establecido en cada momento computable sobre el importe total de la renta.

En este acto se acuerda entre ambas partes una carencia desde la fecha del presente contrato hasta el próximo día 30 de Septiembre, correspondiendo el primer pago de mensualidad en Octubre de 2018 el 1 al 5 del mismo mes, al igual que el resto de mensualidades.

**DÉCIMO SÉPTIMA.** El arrendatario se compromete a abonar cuantos incrementos puedan sobrevenir como consecuencia de la creación de nuevos tributos así como los aumentos en las bases o en los tipos impositivos de los impuestos, contribuciones, arbitrios, tasas y cualquier otro impuesto, servicios y suministros que graven la propiedad.

**DÉCIMO OCTAVA.** El arrendatario deberá satisfacer la renta, aumentos, incrementos legales, gastos y servicios y cuantas demás cantidades resulten a su cargo en virtud de la LAU, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

La renta se pagará mediante transferencia bancaria a la cuenta facilitada por el arrendador, comprometiéndose el arrendatario a asumir el coste que se genere por esta gestión.

**ENTIDAD:**

**TITULAR: TERESA REBERTE JOSE.**

**Nº DE CUENTA:**

**DÉCIMO NOVENA.** En el caso de que el inmueble no tenga servicio de portería, conserjería o limpieza, o si lo tuviere, en el futuro fuera objeto de supresión, el arrendatario se compromete, cuando así lo acuerden los vecinos del inmueble, a la limpieza del vestíbulo siempre y cuando tenga acceso al mismo y a la limpieza de la parte de acera que le corresponda, de conformidad con las ordenanzas municipales.

**VIGÉSIMA.** El arrendatario hace entrega de la cantidad de **MIL TRESCIENTOS EUROS (1.300 €)** en concepto de fianza legal establecida en el artículo 36.1 de la LAU, quedando facultados el arrendador o el agente de la propiedad inmobiliaria para su depósito en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

El arrendatario hace entrega de la siguiente fianza voluntaria libremente pactada a tenor del artículo 36.5 de la LAU.

**VIGÉSIMO PRIMERA.** El arrendatario abona en este acto los gastos derivados del otorgamiento del presente contrato tales como registro, honorarios del agente de la propiedad inmobiliaria por su intervención en su formalización, y se compromete a abonar todos aquellos que pudieren devengarse en el futuro en virtud de las prórrogas a que se pueda encontrar sujeto el presente contrato.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DIFERENTE AL DE VIVIENDA

**VIGÉSIMO SEGUNDA.** El arrendatario deberá respetar las normas estatutarias y reglamento que la comunidad de propietarios del inmueble del que forma parte la finca tenga establecidos en virtud de la normativa en materia de propiedad horizontal, y respetar la convivencia con los demás vecinos.

Las partes previa lectura de las cláusulas que anteceden, firman el presente contrato en prueba de su conformidad en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.

EL ARRENDADOR



EL ARRENDATARIO (1)



**X Si vol utilitzar aquest comunicat com a comprovant, retallí! per la línia discontinua.**



**TRANSFERENCIA AL SEU FAVOR  
ABONAMENT**

Data	Identificador compte IBAN	Oficina	Referencia
02-07-19		PLAÇA CATALUNYA-RIV	
Entitat origen		OFICINA	

Li notifiquem que hem abonat en el compte de referència la transferència que es detalla.

Per a una major eficàcia en les transferències, indiqui a l'ordenant les dades de l'IBAN.

ORDENANT: DIAZ GOMEZ JOSE  
 BENEFICIARI: Teresa Reberte Jose  
 CONCEPTE : Alquiler Baro de Maida 6 1.2.  
 REFER.: 0049051063288 ES

Director Executiu de Mitjans

	Import
RICARDO ASENSIO PUIG TERESA REBERTE JOSE	650,00

Telèfon oficina: 934064790

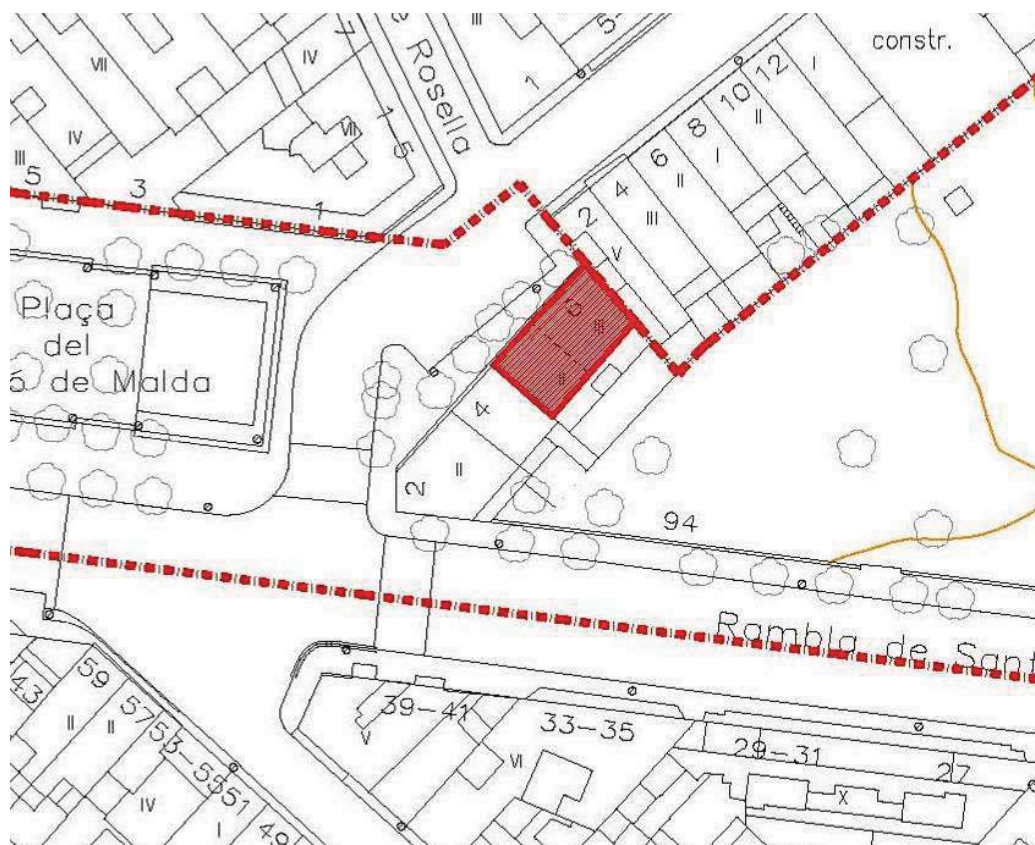
CaixaBank, S.A. Carrer Financ. Sagrada 24, 08003 Barcelona, Tlf 934064790 - Inscrita 9.10.1986, nom merc. 111.111.111, CIF A08000011

Mod.22.91080-81

10/7/19 19:08

**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Vicenç Pla Martínez

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 6, 2on  
Finca aportada núm. 9



**DADES DE LES FINQUES:**

UTM: 6590506DF3869B

DADES REGISTRALS ENTITAT 5: Finca núm. 21738, volum 3298, llibre 492, foli 128

PROPIETAT: Teresa Reberté José

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Extinció contracte de lloguer
2. Despeses de trasllat de l'habitatge



## VALORACIÓ

### 1. Extinció contracte de lloguer

El Sr. Vicenç Pla Martínez va signar amb la propietat un contracte de lloguer de l'habitatge situat a la Plaça Baró de Maldà, 6, 2<sup>on</sup> pis, el 9 de gener de 1991 per un període de 2 anys a raó de 420.000 pts (2.524,25 €) anuals. El 9 de gener de 1993 finalitzà el contracte. Tanmateix, d'acord amb l'article 10 i la Disposició transitòria 1a de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU 29/1994) i els articles 1566 i 1581 del Codi Civil, quan finalitza el contracte s'entén que hi ha tàcita reconducció (si el propietari no manifesta disconformitat) per 1 any -si el preu del lloguer del contracte es va fixar anual- o per mesos -quan el preu es va fixar per mesos.

#### *Artículo 1566 CC*

*Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.*

#### *Artículo 1581CC*

*Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.*

En aquest cas el preu del lloguer es va fixar anual, i per tant, el contracte es considera renovat any a any.

Com que el contracte és anterior a l'inici de l'expedient de reparcel·lació i no es fa menció expressa de cap afectació urbanística, la indemnització corresponent a l'extinció del contracte d'arrendament es valorarà d'acord amb l'article 6.7 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, és a dir, tenint en compte la diferència de rendes entre la contractual i la de mercat i per un període de temps d'un any.

Els propietaris de l'habitatge han aportat fotocòpia d'un rebut del lloguer abonat pel Sr. Vicenç Pla i que és de 244,64 € /mes. La superfície útil de l'entitat número Cinc segons aixecament efectuat in situ és de 50,31 m<sup>2</sup>. Això significa que la renda contractual del Sr. Vicenç Pla és de 4,86€/m<sup>2</sup>/mes.

Tal i com s'ha justificat a l'apartat 3.3 del present Annex, l'estudi de mercat efectuat dels preus de mercat de lloguer per a l'ús residencial lliure estima un valor de 10,17 €/m<sup>2</sup>/mes.

Així doncs, la indemnització per extinció del contracte de lloguer es calcularà d'acord amb la diferència de rendes sobre un habitatge de la mateixa superfície i per un període d'una any:

Diferència de rendes: 10,17 €/m<sup>2</sup>/mes - 4,86€/m<sup>2</sup>/mes = 5,31 €/m<sup>2</sup>/mes

$I_{ec} = 5,31 \text{ €/m}^2/\text{mes} \times 50,31 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesos} =$	<b>3.204,43 €</b>
---	-------------------

## 2. Despeses de trasllat de l'habitatge

Segons les dades que consten al padró municipal, el Sr. Vicenç Pla Martínez té com a residència habitual l'habitatge situat a la planta segona de l'edifici situat a la Plaça Baró de Maldà, 6, com a mínim des del 1996. Per tant, s'indemnitzaran les despeses procedents del trasllat forçós i l'alta dels subministraments de serveis al nou habitatge.

Mudança:	trasllat	60 €/ hora x 12 hores = 720 €
	Taxa permís	120 €
	Tràmits	30 €
Alta companyies:	Gas:	190 €
	Electricitat:	150 €
	Aigua potable:	150 €

$D_t = 870 \text{ €} + 490 \text{ €} =$	<b>1.360,00 €</b>
---	-------------------

## 3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, al Sr. Vicenç Pla Martínez li correspondrà la següent indemnització:

INDEMNITZACIÓ TOTAL	
Concepte	Import (€)
Extinció contracte lloguer	3.204,43
Despeses trasllat habitatge	1.360,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.564,43 €</b>

## DOCUMENTACIÓ ANNEXA

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT: **Vicenç Pla Martínez**  
 CONDICIÓ: Llogater habitatge  
 ADREÇA: Baró de Maldà, 6 esq. 2n  
 UTM: 6590506DF3869B0005KR  
 DADES REGISTRALS: Titular registral: Teresa Reberté José  
Entitat 5:  
 Finca: 21.738 Volum: 3298 Llibre: 492 Foli: 128

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE ÚTIL: 50,31 m<sup>2</sup>st  
 ANY CONSTRUCCIÓ: 1964 Llicència obres 2904/63 remunta 2a planta  
 DESCRIPCIÓ:

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 6 esquerra	PB	Local buit
	P1	Habitatge en ús
	P2	Habitatge llogat a Vicenç Pla Martínez

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Residents

Ús: **Habitatge**  
 Propietari: No  
 Arrendatari: Si  
 Empadronat: 1 Vicenç Pla Martínez  
 Data empadronament: Anterior a 01.01.2018  
 Contracte lloguer: 09.01.1991 Per dos anys. Prorrogable anualment.  
 Indemnització trasllat:

Mudança	870,00 (60 eur/h x 12 h)+taxes
Altes companyies	190,00 GN
	150,00 Fenosa
	150,00 Agbar
<b>Total indemnització trasllat</b>	<b>1.360,00 €</b>

Indemnització diferència de rendes: 244,64 Eur. contracte actual  
 Hi ha tàcita reconducció anual 12 mesos a indemnitzar la diferència de rendes  
 s'indemnitza 1 any. 10,17 eur/m<sup>2</sup> útil lloguer habitatge similar  
 50,31 m<sup>2</sup> sup útil habitatge

<b>Total indem. diferència rendes</b>	<b>3.204,43 €</b>
---------------------------------------	-------------------

## INDEMNITZACIÓ TOTAL

4.564,43 €

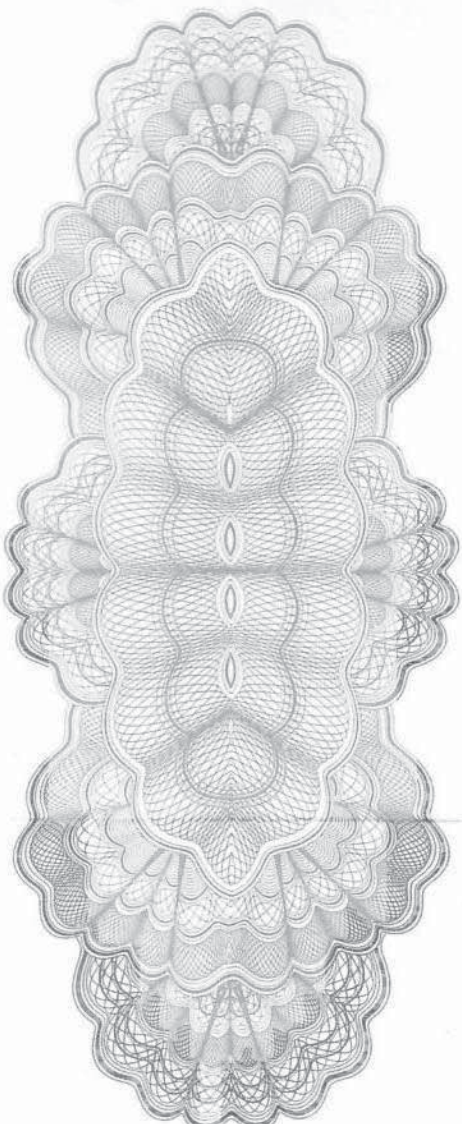
# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

9.ª CLASE

## DE FINCAS URBANAS

0360215

EJEMPLAR PARA EL ARRENDATARIO



### IDENTIFICACION DE LA FINCA OBJETO DEL CONTRATO

Finca ~~local~~ piso (1) SEGUNDO cto. \_\_\_\_\_  
Calle PLAZA BARO DE MALDA núm. 6  
Ciudad BADALONA Provincia Barcelona

En BADALONA, a nueve  
de enero de mil novecientos noventa y uno,  
reunidos Don VICENTE PLA MARTINEZ  
\_\_\_\_\_, natural de VALENCIA,  
provincia de VALENCIA, de \_\_\_\_\_ de estado  
\_\_\_\_\_, y profesión \_\_\_\_\_, vecino al presente  
de \_\_\_\_\_, con documento nacional  
de identidad n.º \_\_\_\_\_,  
expedido en Barcelona,  
con fecha 1.990, en concepto de arrendatario, por  
sí o en nombre de \_\_\_\_\_,

como \_\_\_\_\_ del mismo (1), y Don TERESA  
REBERTE JOSE  
de \_\_\_\_\_ años, de estado \_\_\_\_\_, vecino de BADALONA  
\_\_\_\_\_, con documento nacional de identidad  
número \_\_\_\_\_, expedido en Badalona,  
con fecha 3-11-83, como (2) propietaria, hemos  
contratado el arrendamiento del inmueble urbano que ha sido identi-  
ficado encabezando este contrato, por tiempo de (3) DOS AÑOS  
(2) \_\_\_\_\_, y precio de CUATROCIENTAS VEINTE MIL  
(420.000, --) pesetas cada  
año, pagaderas por meses anticipados, con las demás condiciones  
que se estamparán al dorso. (hoja aparte)

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por  
duplicado. Fecha ut supra.

EL ARRENDATARIO,

EL ARRENDADOR,

- (1) Táchese lo que no proceda.
- (2) Expresar el carácter con que interviene, si es Dueño, Apoderado o Administrador.
- (3) Determinar el plazo de arrendamiento, si es por meses o años.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Título Primero.—Transmisiones Patrimoniales.

Real Decreto legislativo 3.050/1980, de 30 de diciembre (B. O. del E. número 29, de 3 de febrero de 1981).

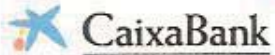
Artículo 12.1.—Podrá satisfacer la deuda tributaria mediante la utilización de efectos timbrados en los arrendamientos de fincas urbanas, según la siguiente escala:

Base	Pesetas
Hasta 5.000 pesetas.....	15
De 5.000,01 a 10.000 pesetas..	30
De 10.000,01 a 20.000 pesetas..	65
De 20.000,01 a 40.000 pesetas..	130
De 40.000,01 a 80.000 pesetas..	280
De 80.000,01 a 160.000 pesetas..	560
De 160.000,01 a 320.000 pesetas..	1.200
De 320.000,01 a 640.000 pesetas..	2.400
De 640.000,01 a 1.280.000 pesetas..	5.120
De 1.280.000,01 en adelante, 4 pesetas por cada 1.000 o fracción.	

Artículo 10.2.e).

En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.

✂ Si vol utilitzar aquest comunicat com a comprovant, retallï'l per la línia discontinua.



Servei de pagaments  
Notificació d'abonament

Li notifiquem que hem abonat en el compte de referència l'ordre d'abonament que es detalla.

Per a una major eficiència en les transferències, indiqui a l'ordenant les dades de l'IBAN.

Director Executiu  
de Mitjans

Data	Identificador compte IBAN	Referència
15/06/19		
Dades de l'ordenant		Per compte de
VICENTE PLA MARTINEZ		VICENT PLA
Concepte		
ABONAMENT VARIS		
Dades del beneficiari		Identificador compte IBAN indicat per l'ordenant
RICARDO ASENSIO PUIG		
RICARDO ASENSIO PUIG		Import 244,64
TERESA REBERTE JOSE		03200

Telèfon oficina: 934064780

CaixaBank, S.A. Carrer Pintor Sorolla 2-4, 46002 València, NIF A09663619 - Inscrita R.M. València, tom 18370, foli 1, full número V-178351, inscripció 2a.  
00102641012019061600066000100000100001

Mod. 22.91446-23

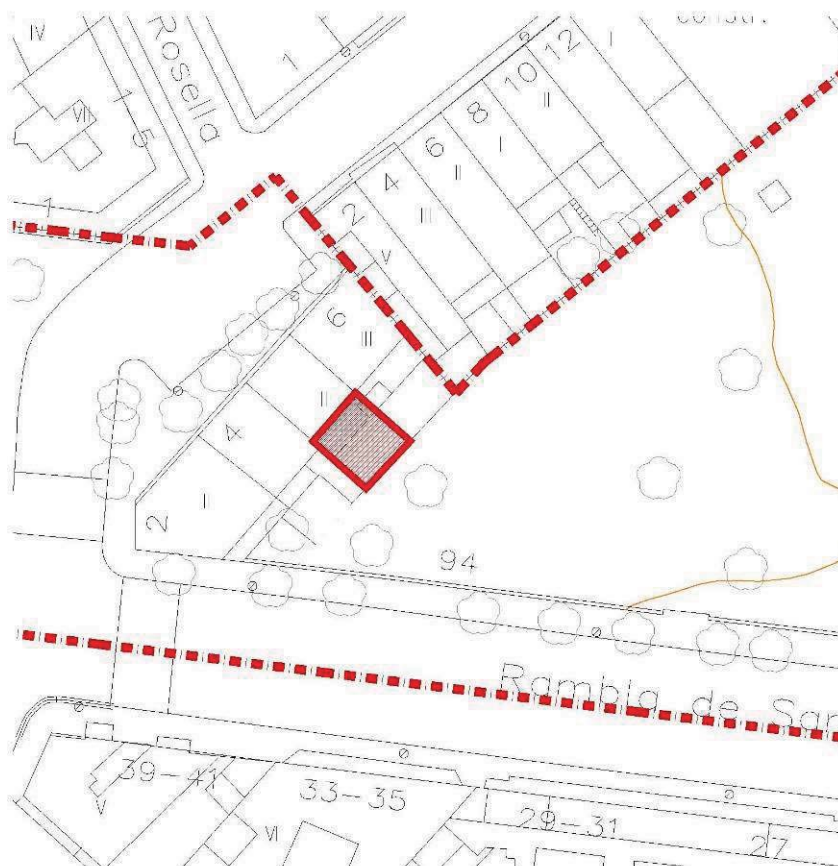
190710 18.10

## VALORACIÓ INDIVIDUALITZADA

9

**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Juan Zapata Reberté

**EMPLAÇAMENT:** Plaça Baró Maldà, 6 interior dreta  
Finca aportada núm. 10



### DADES DE LES FINQUES:

UTM: 6590535DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 21.742, volum 3.298, llibre 492, foli 134

PROPIETAT: 100% Juan Zapata Reberté

### DRETS INDEMNITZABLES:

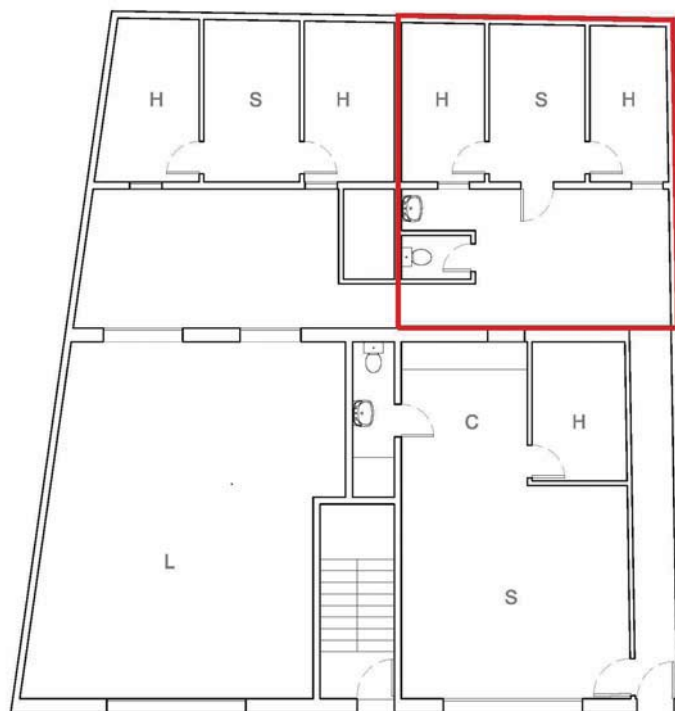
1. Indemnització de les construccions existents

## VALORACIÓ

### 1. Indemnització de les construccions existents Plaça Baró Maldà, 6 interior dreta

El Sr. Juan Zapata Reberté és propietari de la finca urbana situada a la Plaça Baró de Maldà, 6 interior esquerra, situada a la part posterior de la Baró de Maldà, 6 i sense accés directe des del carrer. Té una superfície de 35,985 m<sup>2</sup> segons el registre de la Propietat i 37,00 m<sup>2</sup> segons el cadastre. La superfície real del local mesurat in situ és de 41,74 m<sup>2</sup>.

Segons aixecament efectuat in situ, la finca té construïda una planta baixa composta de 25,90 m<sup>2</sup> que comunica directament amb el carrer a través d'un passadís paral·lel a la mitgera. La resta de superfície no edificada és un pati. Actualment, aquesta finca i la de la Plaça Baró de Maldà, 6 interior esquerra estan unides físicament.



PLANTA BAIXA

Als arxius municipals no consta llicència urbanística per a l'edificació d'aquest local, però cadastralment figura com a data de construcció el 1965, que coincideix aproximadament amb l'any en què es va realitzar la remunta de la planta segona destinada a habitatge, concedida el 15 d'abril de 1964 mitjançant llicència municipal d'obres 2904/63. No consta cap llicència urbanística més que indiqui que a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment. Per tant, a falta de més informació, prendrem el **1965** com any de construcció del local.

Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta$$

Considerant l'espai **d'ús de local**, i una vida útil màxima de 50 anys, els valors de cada paràmetre de la fórmula serà el següent:

$V_r = 900,87 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent al 70% de l'ús residencial, casa renda normal entre mitgeres (BEC 1r trimestre 2019).

$V_f = 10\% \text{ de } V_r$ .  $V_f = 900,87 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 90,09 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$

$\beta = 1,00$

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta = 900,87 - (900,87 - 90,09) * 1,00 = \mathbf{90,09 \text{ €/ m}^2 \text{ st}}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_c = 90,09 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 25,90 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>2.333,26 €</b>
---	-------------------

## 2. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, al Sr. Juan Zapata Reberté li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Construccions existents	2.333,26 €
5% premi d'afecció sobre construccions existents	116,66 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.449,92 €</b>



## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>Juan Zapata Reberté</b>	(costat dret)		
CONDICIÓ:	Propietari			
ADREÇA:	Baró de Maldà, 6 B			
UTM:	6590535DF3869B			
DADES REGISTRALS:	Finca: 21.742	Volum: 3.298	Llibre: 492	Foli: 134

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	41,74 m <sup>2</sup> sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	25,90 m <sup>2</sup> st
ANY CONSTRUCCIÓ:	1965
DESCRIPCIÓ:	Local posterior dret. Finca independent sense accés directe a via pública

	Plantes	Ús
Baró Maldà, 6 B	PB	sense activitat

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf)\beta$$

	Local	
(valor reposició brut) Vr =	900,87 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	90,09 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	1,000	Vida útil= 50 anys
V =	<b>90,09 eur/m<sup>2</sup></b>	

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB	25,90	90,09	<b>2.333,26 €</b>

## INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

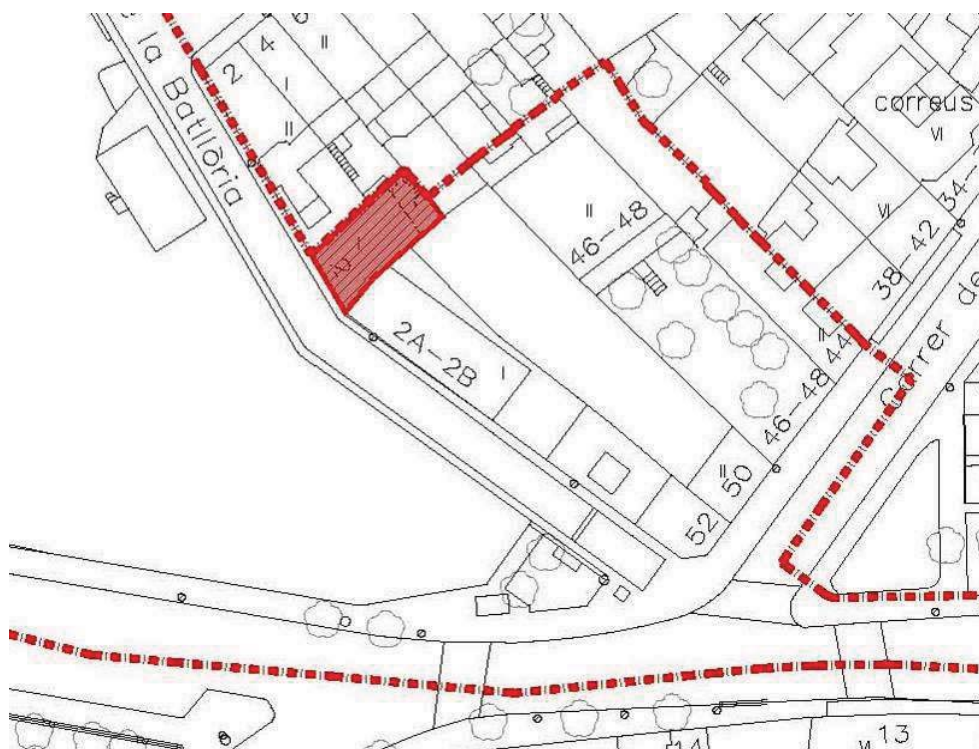
**2.449,92 €**

## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA



**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Pascuala Fernández Martínez

**EMPLAÇAMENT:** Carrer Torrent Batllòria, 2  
Finca aportada núm. 13



**DADES DE LA FINCA:**

UTM: 6790221DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 12232, volum 3037, llibre 231, foli 90

PROPIETAT: 100% Pascuala Fernández Martínez

OCUPANTS: Pascuala Fernández Martínez i Rosa Badenas Fernández

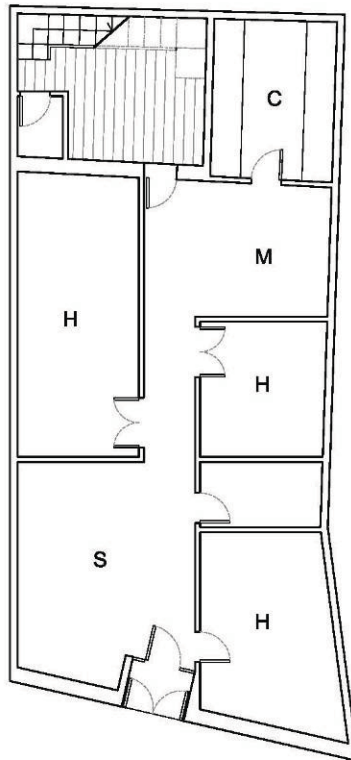
**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Indemnització de les construccions existents
2. Despeses de trasllat de l'habitatge

## VALORACIÓ

### 1. Indemnització de les construccions existents

La Sra. Pascuala Fernández Martínez és propietària de la finca urbana situada al carrer de la Batllòria, 2 , que ocupa, segons descripció registral, una superfície de sòl total de 80 m<sup>2</sup> en la que hi ha edificada una casa de planta baixa de 63,00 m<sup>2</sup> amb un pati a la part posterior de la parcel·la. Segons aixecament real, la superfície de la parcel·la és de 91,54 m<sup>2</sup> i la superfície construïda de 82,29 m<sup>2</sup>.



L'edificació té les següents característiques constructives:

- Estructura: parets de càrrega i forjat de bigues de fusta.
- Coberta: inclinada a dues aigües en el cos principal i terrat sobre la cuina.
- Tancaments exteriors: Tancaments d'obra arrebossats i fusteries de fusta pintada.
- Tancaments interiors: envans d'obra de fàbrica.
- Paviments: paviment hidràulic en tot l'habitatge i de gres a la cuina.
- Acabats interiors: paraments verticals enguixats i pintats, fals sostres de plaques de guix, fusteries de fusta pintada.
- Instal·lacions: aigua potable, gas, electricitat, telèfon, aigua calenta sanitària, antena individual de televisió.

Segons la informació cadastral, l'edificació data de 1936 i als arxius municipals no consta cap llicència urbanística conforme a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment.

Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta$$

Considerant l'edificació d'**ús residencial**, i una vida útil màxima de 100 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$V_r = 1.210,43 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a l'ús residencial, casa unifamiliar senzilla de planta baixa (BEC 1r trimestre 2019).

$V_f = 10\% \text{ de } V_r$      $V_f = 1.210,43 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 121,04 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$   
 $\beta = 0,7595$

$$V = V_r - (V_r - V_f) \cdot \beta = 1.210,43 - (1.210,43 - 121,04) \cdot 0,7595 = \mathbf{383,04 \text{ €/ m}^2 \text{ st}}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_c = 383,04 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 82,29 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>31.520,41 €</b>
--	--------------------

## 2. Despeses de trasllat de l'habitatge

Segons les dades que consten al padró municipal, la Sra. Pascuala Fernández té com a residència habitual l'habitatge unifamiliar situat al carrer Torrent Batllòria, 2, com a mínim des de 1996, que comparteix amb la seva filla Rosa Badenas Fernández, també empadronada amb anterioritat a 1996.

Per tant, essent la seva residència habitual, ambdues ocupants tindran dret a la indemnització corresponent al trasllat de l'habitatge i es comptabilitzaran les despeses procedents del trasllat forçós i l'alta dels subministraments de serveis, que percebran al 50%.

Mudança:	trasllat	60 €/ hora x 12 hores = 720 €
	Taxa permís	120 €
	Tràmits	30 €
Alta companyies:	Gas:	190 €
	Electricitat:	150 €
	Aigua potable:	150 €

$D_t = 870 \text{ €} + 490 \text{ €} =$	<b>1.360,00 €</b>
---	-------------------

### 3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a la Sra. Pascuala Fernánadez Martínez li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Construccions existents	31.520,41
Trasllat habitatge	1.360,00
<b>TOTAL</b>	<b>32.880,41</b>
5% premi d'afecció sobre les construccions existents	1.576,02
<b>TOTAL</b>	<b>34.456,43 €</b>

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>Pascuala Fernández Martínez</b>			
CONDICIÓ:	Propietària			
OCUPANTS:	Pascuala Fernández Martínez i Rosa Badenas Fernández			
ADREÇA:	Carrer Torrent Batllòria, 2			
UTM:	6790221DF3869B			
DADES REGISTRALS:	Finca: 12.232	Volum: 3037	Llibre: 231	Foli: 90

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	91,54 m²sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	82,29 m²st
ANY CONSTRUCCIÓ:	1936
DESCRIPCIÓ:	Habitatge unifamiliar

Plantes	Ús
PB	Habitatge

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf) \beta$$

	Residencial	
(valor reposició brut) Vr =	1210,43 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	121,04 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	0,7595	Vida útil= 100 anys
V =	<b>383,04 eur/m2</b>	

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB	82,29 m²st	383,04 €/m²st	<b>31.520,41 €</b>

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Residents

Propietari	Si	
Arrendatari	No	
Empadronats	2	Pascuala Fernández i Rosa Badenas Fernandez (mare i filla)
Data empadronament:	Anterior a 01.01.2018	
Contracte lloguer	No	
Indemnització trasllat:		
	Mudança	870,00 (60 eur/h x 12 h)+taxes
	Altes companyies	190,00 GN
		150,00 Fenosa
		150,00 Agbar
	<b>Total indemnització trasllat</b>	<b>1.360,00 €</b>

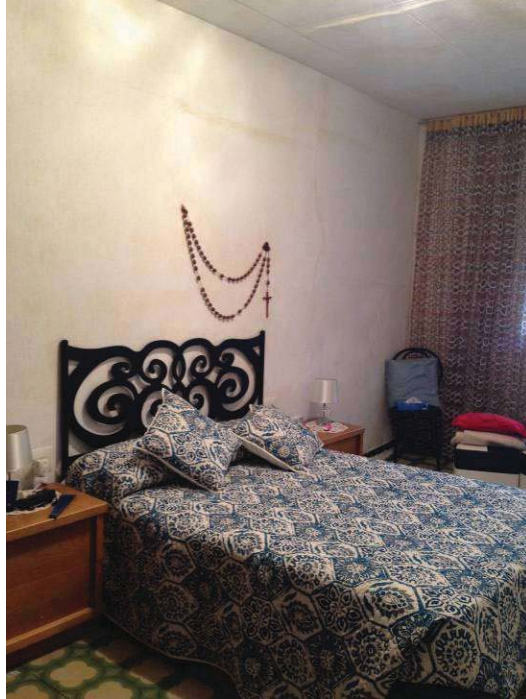
INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

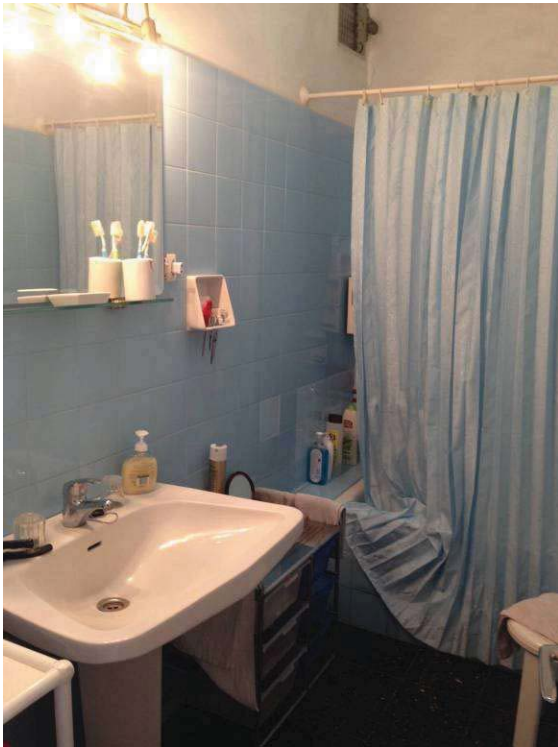
34.456,43 €

## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA



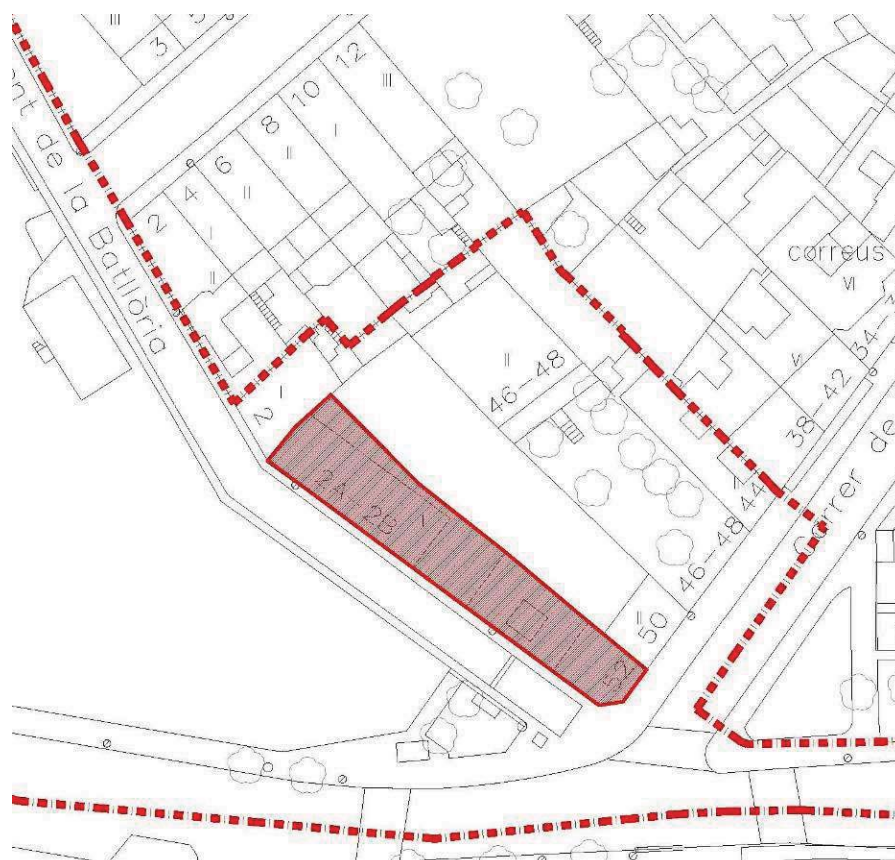






**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Transaccions de Importació-Exportació, SL

**EMPLAÇAMENT:** Carrer Sant Ramon, 52  
Finca aportada núm. 14



**DADES DE LA FINCA:**

UTM: 6790220DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 19025, volum 3236, llibre 430, foli 7

PROPIETAT: Transaccions de Importació-Exportació, SL

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Indemnització de les construccions existents

## VALORACIÓ

### 1. Indemnització de les construccions existents

L'empresa Transacciones de Importación-Exportación, SL és propietària de la finca urbana situada al carrer Sant Ramon, 52. Fa xamfrà amb la Rambla de Sant Joan i té una superfície de sòl total de 336 m<sup>2</sup>. Segons descripció registral, a la finca hi ha edificada una nau industrial de planta baixa que ocupa la totalitat de la parcel·la, amb una superfície construïda total de 336,00 m<sup>2</sup>. Segons aixecament real, la parcel·la té una superfície de 339,36 m<sup>2</sup> i una superfície construïda també de **339,36 m<sup>2</sup>** perquè el local ocupa la totalitat de la finca.

Segons la informació cadastral, l'edificació data de **1930** i als arxius municipals no consta cap llicència urbanística conforme a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment.

Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta$$

Considerant l'edificació d'**industrial** per les seves característiques constructives, i una vida útil màxima de 35 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$V_r = 487,67 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a nau industrial (BEC 1r trimestre 2019).

$V_f = 10\% \text{ de } V_r$      $V_f = 487,67 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 48,77 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$

$\beta = 1,00$

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta = 487,67 - (487,67 - 48,77) * 1,00 = \mathbf{48,77 \text{ €/ m}^2 \text{ st}}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_c = 48,77 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 339,36 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>16.549,57 €</b>
--	--------------------

## 2. Indemnització total

D'acord amb l'apartat anterior, a l'empresa Transacciones de Importación-Exportación, SL li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Construccions existents	16.549,57 €
5% premi d'afecció sobre construccions existents	827,48 €
<b>TOTAL</b>	<b>17.377,05 €</b>

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>Transacciones de Importación Exportación,SL</b>			
CONDICIÓ:	Propietari			
ADREÇA:	Carrer Sant Ramon ,52			
UTM:	6790220DF3869B			
DADES REGISTRALS:	Finca: 19.025	Volum: 3236	Llibre: 430	Foli: 7

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	339,36 m²sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	339,36 m²st
ANY CONSTRUCCIÓ:	1930
DESCRIPCIÓ:	Construcció industrial

## Plantes

PB

## Ús

Fusteria

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf) \beta$$

	Local	
(valor reposició brut) Vr =	487,67 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	48,77 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	1,000	Vida útil= 35 anys
V =	<b>48,77 eur/m2</b>	

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB	339,36 m²st	48,77 €/m²st	<b>16.549,57 €</b>

## INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

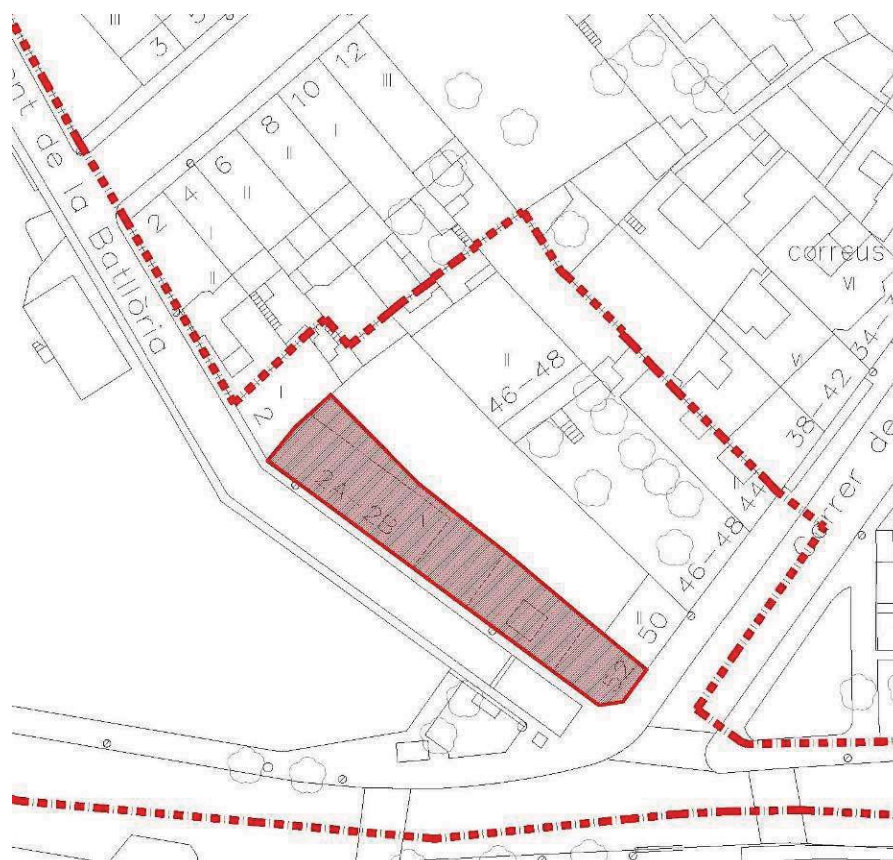
**17.377,05 €**

## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA



**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Francesc Ayet Mañosa

**EMPLAÇAMENT:** Carrer Sant Ramon, 52  
Finca aportada núm. 14



**DADES DE LA FINCA:**

UTM: 6790220DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 19025, volum 3236, llibre 430, foli 7

PROPIETAT: Transacciones de Importación-Exportación, SL

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Indemnització extinció lloguer
2. Indemnització trasllat forçós activitat



## VALORACIÓ

### 1. Extinció contracte de lloguer

El Sr. Francesc Ayet Mañosa va signar amb l'arrendador un contracte de lloguer de la nau industrial o local comercial situada al carrer Sant Ramon, 52, el 31 de desembre de 2006 per un període de 8 anys. El contracte finalitzà el 31 de desembre de 2014 i es prorroga tàcitament mes a mes d'acord amb l'article 1566 del Codi Civil.

Actualment, l'import del lloguer és de 979,63 €. Tanmateix, a la clàusula 15a del Contracte s'especifica que l'arrendatari és coneixedor de l'afectació urbanística del local i en conseqüència, no té dret a percebre cap indemnització per aquest concepte.

### 2. Indemnització trasllat forçós activitat

El Sr. Francesc Ayet Manyosa és el titular de l'activitat de fusteria i ferreteria que desenvolupa al local i nau industrial situada al carrer Sant Ramon, 52. Disposa de llicència municipal per exercir aquesta activitat, concedida el 2004, número d'expedient B-0019/04-CT.

Tal com s'especifica a l'apartat 3.4 del present document, els titulars d'activitats econòmiques degudament legalitzades amb la corresponent llicència municipal i que no disposin de llicències a precari, afectades i per tant, incompatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, tan si són de tipus industrial com comercial, tenen dret a percebre una indemnització pel trasllat de l'activitat i per les pèrdues econòmiques que, de ser-ne el cas, puguin produir-se com a conseqüència del trasllat.

La indemnització pel trasllat de l'activitat comprèn els següents conceptes:

#### 2.1 Desmuntatge, trasllat i muntatge elements traslladables

L'activitat ocupa tota la superfície de la nau industrial, la meitat de la qual està acondicionada com a botiga de venda de material de ferreteria amb accés directe des del carrer i a la part posterior, separada físicament per un tancament, hi ha el taller de fusteria.

A la botiga hi ha essencialment prestatgeries i mostradors per al material de ferreteria i fusteria que es ven, un taulell d'atenció al públic i un petit despatx.

Al taller de fusteria hi ha emmagatzemats plafons de fusta de diferents mides i tipologies, llistons i la següent maquinària:

- 1 serra circular de mural + 2 sils
- 2 serres circulars planes
- 1 aplacadora
- 1 fresadora
- 1 lijadora
- 1 taladro de banc
- 2 serres tronçadores

- 1 serra cinta
- 1 serra universal
- 1 taladro de cadena

Tot el material i maquinària de l'activitat són elements traslladables, que poden ser objecte de desmuntatge i trasllat. Per tant, es valorarà el desmuntatge i muntatge de tots els elements del local, càrrega, transport i descàrrega al nou local. Es calcula que serà necessària una setmana de trasllat.

Mudança:	trasllat	60 €/ h x 40 h = 2.400 €
		25 €/h x 40 h = 1.000 € (mà d'obra especialitzada)
	Taxa permís	120 €
	Tràmits	30 €

$D_t = 2.400 + 1.000 + 120 + 30$	<b>3.550,00 €</b>
----------------------------------	-------------------

## 2.2 Despeses d'obertura de l'activitat en el nou local

Amb aquest concepte es valoraran:

- Aquelles obres necessàries per tal que un local estàndard compleixi amb els requisits necessaris i legals per desenvolupar l'activitat de ferreteria i taller de fusteria. No es podran incloure obres de millora respecte l'estat del local actual. Atesa la gran quantitat de maquinària de què disposa la fusteria, es preveu que serà necessari l'acondicionament del nou local quant a la instal·lació de la xarxa elèctrica de BT i també de la instal·lació dels sils i el seu sistema d'aspiració de les partícules de fusta derivades de la manipulació d'aquest material. Atesa la característica de l'activitat, la instal·lació i adequació de prevenció contra incendis del local haurà de ser superior a la d'un local per una activitat comercial convencional.

Així doncs, es preveuen unes despeses de **15.000 €** per aquest concepte.

- Els honoraris dels redactors dels projectes necessaris per sol·licitar la corresponent llicència d'obres i d'activitat, així com les taxes i impostos derivats.

Llicència d'activitats (honoraris facultatius i taxes municipals): 2.000 € + 132,87 €

Llicència obres (honoraris facultatius i taxes municipals): 3.500 € + 446 €

- Noves altes a companyies subministradores. D'acord amb les tarifes de Gas Natural, Fenosa i Agbar, els imports a indemnitzar per aquest concepte seran:

Electricitat: 250€

Aigua potable: 150 €

- Redacció i despeses de gestió del nou contracte de lloguer (1 mes del lloguer):  
= 9,79 €/m<sup>2</sup>/mes x 305,42 m<sup>2</sup> útil x 1 mes = **2.990,06 €**

- Comunicació. Caldrà invertir en fer conèixer la nova ubicació del negoci i captar nous clients mitjançant webs, targetes, flyers, etc. S'estima un import de 1.500€.

$O_1 = 15.000 \text{ €} + 6.078,87 \text{ €} + 400 \text{ €} + 2.990,06 \text{ €} + 1.500 \text{ €}$	<b>25.968,93 €</b>
--	--------------------

### 2.3 Pèrdues econòmiques degut al trasllat de l'activitat

Amb aquest concepte es valoraran:

- Pèrdues econòmiques degut a la paralització de l'activitat durant el temps de durada del trasllat. Es valorarà en funció del benefici net anual del negoci calculat segons la mitjana ponderada dels darrers tres exercicis fiscals i durant els dies que es preveuen de trasllat.

El Sr. Francesc Ayet ha aportat còpia de les tres últims declaracions de renda, corresponents als anys 2015, 2016 i 2017.

$$\text{Rendiment net anual mig} = (-7.441,13 - 1.649,35 + 1.393,23) / 3 = -2.565,75 \text{ €}$$

Atès que els dos últims anys el negoci ha obtingut pèrdues, no es valorarà aquest concepte.

- Pèrdues econòmiques per pèrdua de clientela fins a la normalització de la clientela en el nou emplaçament. S'estima una pèrdua de clientela d'un 65% equilibrant-se en dos anys de la següent manera: 50% el primer any i 15% el segon any.

$$\text{Rendiment net anual mig} = -2.565,75 \text{ €}$$

$$\text{Pèrdua primer any: } 50\% = -1.282,88 \text{ €}$$

$$\text{Pèrdua segon any: } 15\% = -384,86 \text{ €}$$

$$P_c = 1.282,88 \text{ €} + 384,86 \text{ €} = \mathbf{1.667,74 \text{ €}}$$

- Indemnització al personal. Es consideraran les quantitats corresponents als sous i a les quotes de la Segurat Social que haurà d'abonar l'empresa pels seus treballadors durant el temps de durada del canvi de local. Es calcularà d'acord amb la nòmina de cada treballador, que caldrà que estigui exclusivament vinculada a l'activitat que es desenvolupa al local afectat. En aquest cas, el Sr. Ayet ha aportat la nòmina de l'únic treballador contractat per ell, en Francisco Martínez Verdugo.

Base de cotització a la Seguretat Social: 1.860,21 €

Paralització per trasllat: 4 setmanes

$$P_p = (1.860,21 / 30) * 30 = \mathbf{1.860,21 \text{ €}}$$

Així doncs, les pèrdues econòmiques degut al trasllat forçós de l'activitat es valoren en:

$P_e = 1.667,74 \text{ €} + 1.860,21 \text{ €}$	<b>3.527,95 €</b>
---	-------------------

### 3. Indemnització total

D'acord amb l'apartat anterior, al Sr. Francesc Ayet Mañosa li correspondrà la següent indemnització:

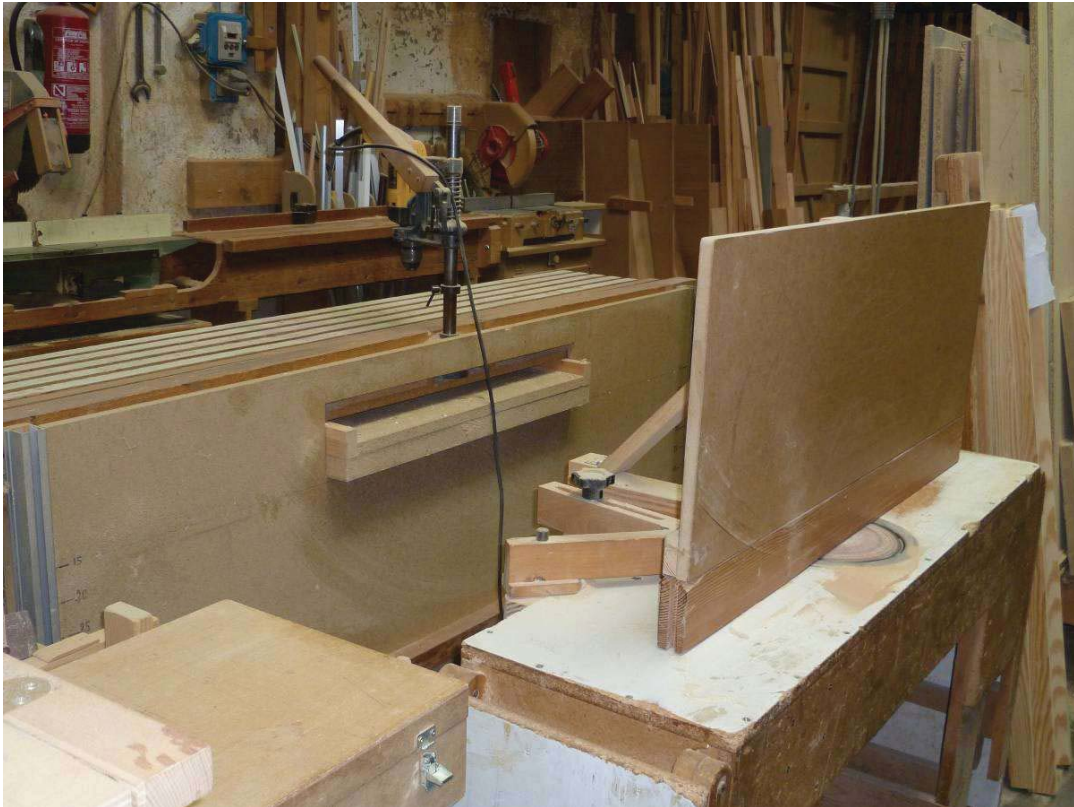
<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Extinció contracte lloguer	0,00
Trasllat activitat i despeses obertura nou local	29.518,93
Pèrdues econòmiques a causa del trasllat	3.527,95
<b>TOTAL</b>	<b>33.046,88 €</b>

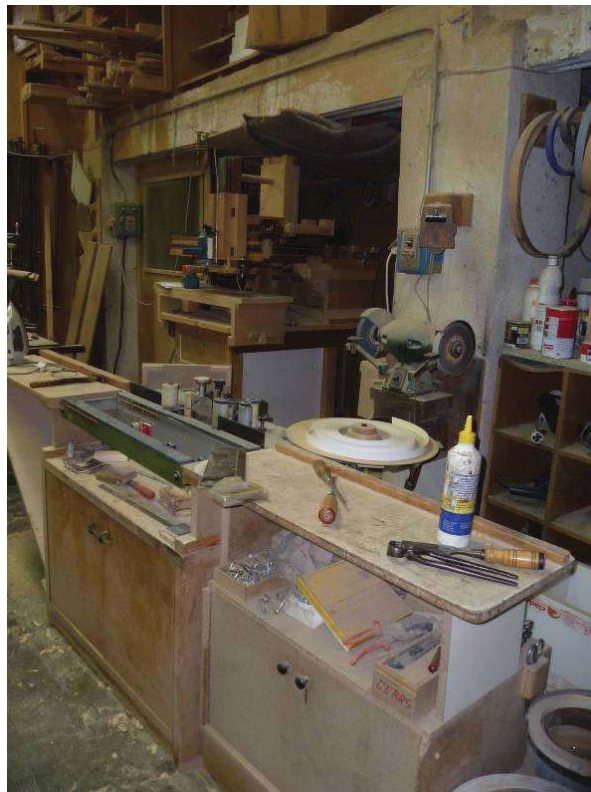
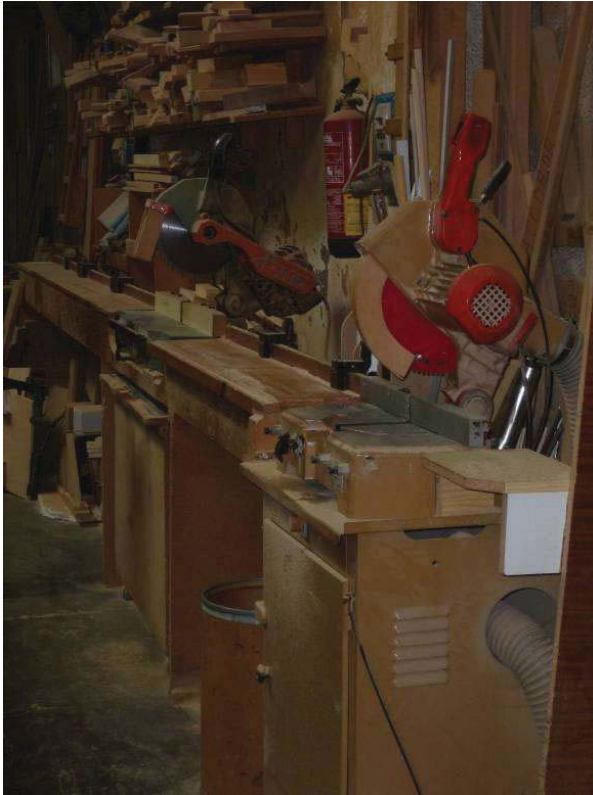
### FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA













## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	Francesc Ayet Mañosa			
CONDICIÓ:	Llogater local i titular activitat			
ADREÇA:	Carrer Sant Ramon ,52			
UTM:	6790220DF3869B			
DADES REGISTRALS:	Finca: 19.025	Volum: 3236	Llibre: 430	Foli: 7

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	339,36 m²sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	339,36 m²st
ANY CONSTRUCCIÓ:	1930
DESCRIPCIÓ:	Construcció industrial

Plantes	Ús
PB	Fusteria

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Activitats

Ús:	<b>Fusteria</b>
Arrendatari:	Francesc Ayet Mañosa
Llicència activitat:	B-0019/04-CT
Contracte lloguer:	31 desembre 2006. Contracte per a 8 anys Acabava el 31-12-2014
Indemnització diferència de rendes:	No toca Clàusula 15a, conexeidor de la situació urbanística

<b>Total diferència rendes</b>	<b>0,00 €</b>
--------------------------------	---------------

Indemnització trasllat:	
Mudança	2.400,00 € (60 eur/h x 40 h)
Mà d'obra especialitzada	1.000,00 € (25eu/h x 8h x 5 dies)
Taxes	150,00 €
<b>Total indemnització mudança</b>	<b>3.550,00 €</b>

Elements no trasladables	No n'hi ha
Condicionament local	15.000,00 €
Altes companyies	250,00 € Fenosa 150,00 € Agbar
Despeses facultatives	2.990,06 € redacció nou contracte lloguer. 1 mes lloguer 2.132,87 € llicència activitat (honoraris+ taxes) 3.946,00 € llicència obres (honoraris+taxes+impost)
Comunicació	1.500,00 €
<b>Total trasllat activitat</b>	<b>25.968,93 €</b>

Pèrdua beneficis	0,00 € 1 mes paralització respecte rendiment net anual estimat (IRPF)
Pèrdua clientela	1.282,88 € 50% primer any sobre rendiment net anual estimat (IRPF) 384,86 € 15% segon any
Indemnització al personal	1.860,21 € 4 setmanes paralització
<b>Total pèrdues econòmiques</b>	<b>3.527,95 €</b>

## INDEMNITZACIÓ TOTAL

33.046,88 €

En Badalona, a 31 de diciembre de 2006.

**REUNIDOS:**

De una parte, Don Aleix Pedragosa Llauradó, en nombre y representación de TRANSACCIONES DE IMPORTACIÓN-EXPORTACIÓN, S.L., con domicilio en la \_\_\_\_\_, y provista de NIF \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de **ARRENDADORA**.

Y de otra parte, Don Francisco Ayet Mañosa, en su propio nombre y derecho, provisto de NIF \_\_\_\_\_, con domicilio en la \_\_\_\_\_, en Badalona, quien actúa en calidad de **ARRENDATARIA**.

Se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para concertar el presente contrato, que formalizan con sujeción a las siguientes

**MANIFESTACIONES:**

I.- Que la arrendadora se halla interesada en ofrecer en arrendamiento el local de su propiedad sito en Badalona, calle San Ramón, número 52, de 336 m<sup>2</sup> de superficie.



II.- Que la arrendataria está interesada en arrendar dicho local comercial en las condiciones previamente acordadas y a tal fin ambas partes suscriben el presente contrato, de conformidad con las siguientes

**ESTIPULACIONES:**

**PRIMERA.-** El objeto del presente contrato de arrendamiento es exclusivamente la superficie situada dentro de las paredes del local descrito en la anterior manifestación I.

En caso de que el arrendatario deseara colocar en la fachada del local, cualquier tipo de publicidad, deberá solicitar permiso escrito al arrendador, salvo si se trata de letreros colgados o adosados, debiendo disponer para ello, si fuere menester, de las pertinentes licencias y/o autorizaciones municipales.

**SEGUNDA.-** La renta del arrendamiento estipulada entre las partes contratantes asciende a la cantidad de SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (677,92.-€) mensuales más

<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL BADALONA -      Página 1 de 7</b>	
<p><b>EL ARRENDATARIO</b></p>  <p>Don Francisco Ayet Mañosa</p>	<p><b>EL ARRENDADOR</b></p>  <p>Pp. TRAIMEX, S.L. Don Aleix Pedragosa Llauradó</p>

el I.V.A., pagaderas por meses anticipados y dentro de los cinco primeros días de cada mes.

**TERCERA.-** El plazo de duración del presente contrato es de OCHO (8) AÑOS y comenzará a regir a partir del día de su firma, quedando por lo tanto, extinguido por expiración del término convenido, el día 31 de diciembre de 2014, debiendo el arrendatario entregar la posesión del local al arrendador, libre, vacuo y expedito y en normales condiciones de conservación en la expresada fecha.

Llegada la fecha del vencimiento sin que ninguna de las partes exprese fehacientemente su deseo de finalizar el mismo, éste se prorrogará mes a mes conforme a lo dispuesto en el art. 1.566 del Código Civil.

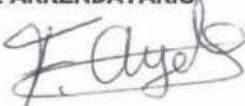

**CUARTA.-** Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga el arrendatario, durante la vigencia del contrato, se acomodará cada año a la variación porcentual, experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya) aplicando sobre aquella el porcentaje, que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión.

La renta actualizada y, en su caso, los incrementos retrasados serán exigibles al arrendatario, a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad.

**QUINTA.-** Con expresa renuncia por los contratantes a lo establecido en el art. 34 de la L.A.U., se acuerda que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido, no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

**SEXTA.-** El local objeto del presente contrato será destinado exclusivamente a la elaboración de productos de carpintería general artesana y ferretería que acompaña dichos artículos, y su comercialización, actividad que será desarrollada a título personal y por el arrendatario.

En caso de desarrollarse en el local otra actividad, podrá el arrendador resolver el contrato por infracción de la presente condición, de no mediar su consentimiento expreso y por escrito.

<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL BADALONA -</b>		<b>Página 2 de 7</b>
<b>EL ARRENDATARIO</b>  Don Francisco Ayet Mañosa	<b>EL ARRENDADOR</b>  Pp. TRAIMEX, S.L. Don Aleix Pedragosa Llauradó	

**SÉPTIMA.-** En caso de transmisión del local arrendado a un tercero, el arrenatario no tendrá derecho de adquisición preferente sobre el mismo, sin que resulte de aplicación lo prevenido en el art. 31 L.A.U.

**OCTAVA.-** El arrendatario con expresa renuncia a lo dispuesto en el art. 32 de la L.A.U., se obliga a no subarrendar, en todo o en parte, ni ceder ni traspasar el local arrendado. Ambas partes manifiestan que el presente contrato se otorga en atención especial a la persona de D. Francisco Ayet Mañosa, con carácter personalísimo, por lo que ninguna otra persona podrá ocupar total o parcialmente su posición de arrendatario del local.

**NOVENA.-** El arrendatario declara conocer las características y el estado de conservación del local, reconociendo recibirlo en buen estado y a su entera satisfacción. Asimismo manifiesta conocer la actual calificación urbanística del mismo y los usos administrativamente permitidos. El arrendatario manifiesta haber comprobado todos estos extremos en el Ayuntamiento de Badalona, y renuncia a dirigir frente a la arrendadora cualquier acción derivada de la posible denegación de cualquier permiso que sea solicitado por parte del arrendatario, o en el supuesto de expropiación total o parcial del inmueble, que pueda reducir o imposibilitar la actividad en el mismo.

**DÉCIMA.-** El local se alquila en el estado actual de las acometidas generales y ramales o líneas existentes correspondientes al mismo, para los suministros de los que está dotado el inmueble. Será de cuenta exclusiva del arrendatario, la contratación con las respectivas compañías suministradoras de los servicios de agua, electricidad, y demás que en su día pueda precisar, así como el pago de los recibos que por razón de dicha contratación o utilización de los servicios se produzcan.

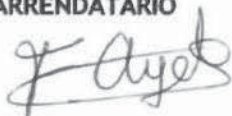
La propiedad queda exenta de cualquier responsabilidad por la falta de cualquier suministro.

**DÉCIMO-PRIMERA.-** El arrendatario se obliga a realizar a su cargo en el local arrendado, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en buen estado, y sin que durante la ejecución de las mismas tenga derecho a suspender el contrato o desistir del mismo, ni a indemnización alguna, así como tampoco a disminuir o paralizar el pago de la renta.

**DÉCIMO-SEGUNDA.-** Sin perjuicio de las pólizas de seguro que pueda suscribir al efecto, el arrendatario se constituye en único responsable de cuantos daños o perjuicios puedan ocasionarse a personas o cosas

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL BADALONA -**      **Página 3 de 7**

**EL ARRENDATARIO**



Don Francisco Ayet Mañosa

**EL ARRENDADOR**



Pp. TRAIMEX, S.L.  
Don Aleix Pedragosa Llauredó

relacionadas o perteneciente a la propiedad o de terceros, producidos como consecuencia directa o indirecta del negocio o actividad instalada en el local arrendado, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador, incluso por los daños derivados de instalaciones para servicios y suministros de cuya conservación y perfecto funcionamiento se responsabiliza el arrendatario. El arrendador no responderá de los daños y perjuicios que pudieran producirse al arrendatario, por caso fortuito o fuerza mayor, incluyéndose entre ellos de una manera expresa las filtraciones, humedades, desperfectos en las instalaciones de agua, electricidad, etc.

Igualmente son de cuenta y cargo del arrendatario los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción e instalaciones sanitarias y de servicios, calentador, y en particular, todos los desagües, atascos, fregaderos, aire acondicionado y sus tuberías, como también las de conservación, reparación y sustitución de persianas, en caso de existir tales utensilios e instalaciones.

**DÉCIMO-TERCERA.-** El arrendatario no podrá practicar obras de clase alguna en el local arrendado, sin previo permiso por escrito de la propiedad, en cuyo caso serán de cuenta y cargo del arrendatario, así como el permiso técnico y la dirección técnica o facultativa, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación en momento alguno.

**DÉCIMO-CUARTA.-** El arrendatario se obliga a:

1).- A conservar la superficie arrendada, instalaciones y demás utensilios en perfecto estado, y no introducir máquinas u objetos que por su peso o trepidación, produzcan vibraciones que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

2).- A no tener o manipular en las superficies arrendadas sustancias insalubres, inflamables, tóxicas ni de cualquier otra clase que impliquen peligrosidad o molestias, o, en caso que sea absolutamente necesario para el desarrollo de su actividad, tal tenencia se efectuará con el más estricto cumplimiento de todas las normativas legales y reglamentarias de aplicación, y con exclusión de responsabilidad y plena indemnidad para la propiedad.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL BADALONA - Página 4 de 7**

**EL ARRENDATARIO**



Don Francisco Ayet Mañosa

**EL ARRENDADOR**



Pp. TRAIMEX, S.L.  
Don Aleix Pedragosa Llauredó

3).- A permitir el acceso al local a la propiedad y a quien le represente, para la comprobación del cumplimiento de las condiciones contractuales, así como a los operarios que precisen efectuar servicios o efectuar obras o reparaciones en la finca.

4).- Al pago de la Tasa de Recogida de Basuras que le corresponda, por tratarse de un servicio que realiza el municipio en beneficio del usuario.

5).- Al pago del arbitrio municipal de vados que le corresponda.

6).- A cumplir todas y cada una de las normativas legales que rijan la actividad allí a realizar por el arrendatario, en el bien entendido que aquellas que precisen autorización o licencia administrativa (con independencia de la Autoridad que la deba de conceder), deberán contar previamente con ella, y serán de única y exclusiva responsabilidad del arrendatario, con plena indemnidad para la propiedad, en el caso de incumplimiento de tales normas. El arrendador no asume responsabilidad alguna si por los organismos competentes estatales, autonómicos, provinciales, comarcales o municipales, no se concediera al arrendatario la apertura, o suspendiera la vigencia de cualesquiera permisos, licencias o autorizaciones que fueren menester. Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás que se impongan correspondientes al negocio o por razón del mismo, son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

7).- A no instalar elementos de evacuación de humos o renovación de aire o refrigeración sin contar para ello con el permiso previo y escrito del arrendador.

8).- Al pago de la renta, aumentos o incrementos legales, por medio de mensualidades anticipadas, dentro de los siete primeros días de cada mes, por medio de domiciliación bancaria en la Caja de Ahorros de Cataluña, número de cuenta \_\_\_\_\_ siendo de su cuenta y cargo los gastos que se originen, así como los que pudiesen producirse en caso de impago de algún o algunos recibos.

9).- A satisfacer los gastos derivados del presente contrato, tales como timbres, en su caso, gestión, registro y honorarios de

EL ARRENDATARIO



Don Francisco Ayet Mañosa

EL ARRENDADOR



Pp. TRAIMEX, S.L.  
Don Aleix Pedragosa Llauredó

administración por su formalización, y que serán facturados de forma independiente.

10).- Al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del local arrendado, o por la creación de arbitrios o impuestos de toda clase que graven el inmueble.

11).- Al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido que en todo momento corresponda aplicado sobre la total contraprestación.


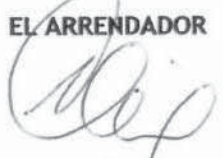
**DÉCIMO-QUINTA.-** En la fecha acordada, el arrendatario estará presente para dejar el local, debiendo entregar las llaves al arrendador o a la persona autorizada por el mismo, firmándose la correspondiente acta de conformidad.

No existiendo acuerdo sobre la fecha y hora o no acudiendo el arrendatario al acto, el arrendador queda autorizado expresamente para efectuar unilateralmente la comprobación del inventario y toma de posesión del local a las 12 horas del día siguiente del término del contrato, en presencia de dos testigos, y quedando asimismo facultado el arrendador para depositar los efectos del arrendatario en establecimiento destinado al efecto. Igual facultad tendrá el arrendador si el arrendatario no proceder al pago de la renta en la forma convenida, sin otro requisito que la notificación previa, mediante burofax.

**DÉCIMO-SEXTA.-** El arrendatario entregará la suma de 1.141,98.-€ cantidad que, junto con la de 213,36.-€ y que ya fueron entregadas por el arrendatario al arrendador con anterioridad al otorgamiento del presente contrato, constituirá la fianza legal, y se corresponde con dos mensualidades de la renta aquí pactada, es decir con la total cantidad de 1.355,48€. Dicho importe se satisfará por medio de efectivo contra recibo.

La existencia de esta fianza no servirá nunca de pretexto para retrasar el pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido el arrendatario.

**DÉCIMO-SÉPTIMA.-** Si por falta de pago del alquiler pactado, se tuviese que proceder al desahucio, todos los gastos judiciales y extrajudiciales, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador, en su caso y aún en el


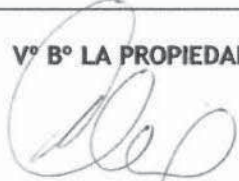
<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL BADALONA -</b>		<b>Página 6 de 7</b>
<b>EL ARRENDATARIO</b>		<b>EL ARRENDADOR</b>
Don Francisco Ayet Mañosa		 Pp. TRAIMEX, S.L. Don Aleix Pedragosa Llauredó

supuesto de no ser preceptivos, serán a cargo de la arrendataria, por incumplimiento de contrato, pacto al que ésta da su expresa conformidad.

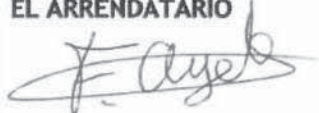

**DÉCIMO-OCTAVA.-** El arrendamiento objeto del presente contrato se registrá en todo aquello que no esté expresamente regulado, por las estipulaciones contenidas en la Ley 24/1994 de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre, y supletoriamente por el Código Civil.

Con expresa renuncia a sus propios fueros y domicilio, los contratantes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Badalona, y sus superiores jerárquicos, para cualquier acción que pudiera surgir o derivarse de la interpretación o cumplimiento del presente contrato.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Interviene también en el presente contrato el Sr. Raúl Ayet Seriols, provisto de DNI [redacted] a los exclusivos efectos de renunciar y dejar sin efecto alguno el contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 1981, que tenía el mismo objeto que el presente contrato, y en prueba de recibo de la devolución de la fianza correspondiente, a lo que las partes prestan su conformidad.

CLÁUSULA ESPECIAL DE RENUNCIA	
<b>LA PARTE RENUNCIANTE</b>  Don Raúl Ayet Seriols	<b>Vº Bº LA PROPIEDAD</b>  Pp. TRAIMEX, S.L. Don Aleix Pedragosa Llauradó

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, firman el presente contrato por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL BADALONA - Página 7 de 7	
<b>EL ARRENDATARIO</b>  Don Francisco Ayet Mañosa	<b>EL ARRENDADOR</b>  Pp. TRAIMEX, S.L. Don Aleix Pedragosa Llauradó



**AYET MAÑOSA, FRANCESC**  
CL. SANT RAMON, 52  
08912 BADALONA  
BARCELONA

**FACTURA**

Emisor:

**TRANSACCIONES IMPORTACION-EXPORTACION, SL**

Factura núm.: A/00058

Fecha: 01/06/2019

Importe   979,63

Sujeto pasivo:

**AYET MAÑOSA, FRANCESC**

Factura relativa al inmueble: CL. SANT RAMON, 52

<b>CONCEPTO</b>		<b>IMPORTE �</b>					
<b>RENTA JUNIO 2019</b>		786,33					
I.B.I URBANA 2019 MENSUAL FRACCIONADO		23,28					
<b>Base Imp.:</b>	<b>809,61</b>	<b>IVA 21%:</b>	<b>170,02</b>	<b>Ret. IRPF 19 %:</b>	<b>0,00</b>	<b>Total:</b>	<b>979,63</b>

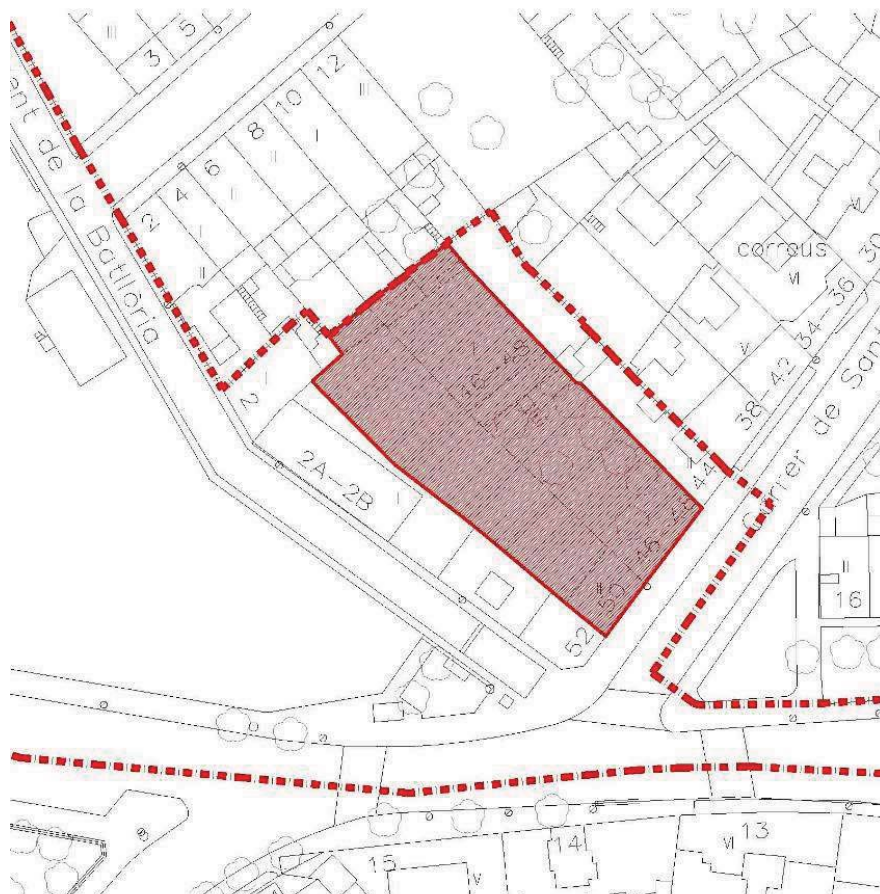
**FORMA DE PAGO:**

Recibo domiciliado  
05/06/2019

**C.C.C.**

**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Erdina de l'Est, SL

**EMPLAÇAMENT:** Carrer Sant Ramon, 50, 48 i 46  
Finca aportada núm. 11, 12 i 13



**DADES DE LES FINQUES:**

Carrer Sant Ramon, 50

Finca aportada núm. 15

UTM: 6790219DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 18264, volum 3162, llibre 356, foli 211

PROPIETAT: Erdina de l'Est, SL



Carrer Sant Ramon, 48  
Finca aportada núm. 16  
UTM: 6790218DF3869B  
DADES REGISTRALS: Finca núm. 17484, volum 3149, llibre 343, foli 76  
PROPIETAT: Erdina de l'Est, SL

Carrer Sant Ramon, 46  
Finca aportada núm. 16  
UTM: 6790218DF3869B  
DADES REGISTRALS: Finca núm. 17482, volum 3149, llibre 343, foli 71  
PROPIETAT: Erdina de l'Est, SL

#### **DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Indemnització de les construccions existents
2. Indemnització trasllat forçós activitat

#### **VALORACIÓ**

##### **1.1 Indemnització de les construccions existents carrer Sant Ramon, 50**

L'empresa Erdina de l'Est, SL és propietària de la finca urbana situada al carrer Sant Ramon, 50, situada entre mitgeres, l'indant amb la nau del carrer Sant Ramon, 52 per un costat i amb un habitatge amb jardí davanter per l'altre. Segons descripció registral, ocupa una superfície de sòl total de 444,13 m<sup>2</sup>, i hi ha edificada una construcció de planta baixa de 428,10 m<sup>2</sup> i un petit altell a la part frontal de 43,30 m<sup>2</sup>. La superfície construïda total és de 471,40 m<sup>2</sup>. Tanmateix, segons aixecament real, la superfície de la parcel·la és de 406,65 m<sup>2</sup> i la superfície construïda total és de **452,32 m<sup>2</sup>**. Està concebuda per a ús industrial, amb una nau diàfana a la planta baixa i unes petites oficines a l'altell.

Segons la informació cadastral, l'edificació data de **1975** i als arxius municipals no consta cap llicència urbanística conforme a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment.



Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta$$

Considerant l'edificació d'**industrial** per les seves característiques constructives, i una vida útil màxima de 35 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$Vr = 653,48 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a nau industrial amb oficines (BEC 1r trimestre 2019).

$Vf = 10\% \text{ de } Vr$ .  $Vf = 653,48 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 65,35 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$

$\beta = 1,00$

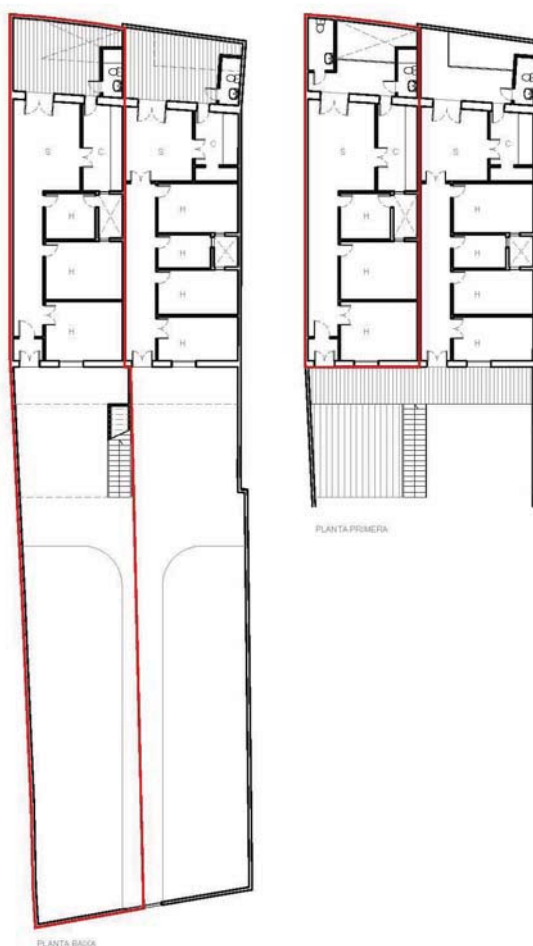
$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta = 653,48 - (653,48 - 65,35) * 1,00 = \mathbf{65,35 \text{ €/ m}^2 \text{ st}}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_{c1} = 65,35 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 452,32 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>29.559,11 €</b>
---	--------------------

## 1.2 Indemnització de les construccions existents carrer Sant Ramon, 48

L'empresa Erdina de l'Est, SL és propietària de la finca urbana situada al carrer Sant Ramon, 48, que segons descripció registral ocupa una superfície de sòl total de 236,75 m<sup>2</sup> i hi ha edificada una casa de planta baixa i pis de 156,24 m<sup>2</sup> amb un pati a la part davantera de la parcel·la. Físicament, aquesta parcel·la està annexada a la del carrer Sant Ramon, 46, essent el seu aspecte com d'una única edificació amb el jardí davanter comunitari. Segons aixecament real, la superfície de la parcel·la és de 245,27 m<sup>2</sup> i la construïda de **185,13 m<sup>2</sup>**. Cadastralment, les dues finques bessones conformen una única parcel·la.



Segons la informació cadastral, l'edificació data de **1930** i als arxius municipals no consta cap llicència urbanística conforme a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment.

Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta$$

Considerant l'edificació d'**ús residencial**, i una vida útil màxima de 100 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$Vr = 1.104,55 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a l'ús residencial, casa unifamiliar senzilla de dues plantes entre mitgeres (BEC 1r trimestre 2019).

$Vf = 10\% \text{ de } Vr$      $Vf = 1.104,55 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 110,45 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$

$\beta = 0,8411$

$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta = 1.104,55 - (1.104,55 - 110,45) * 0,8411 = \mathbf{268,42 \text{ €/ m}^2 \text{ st}}$$

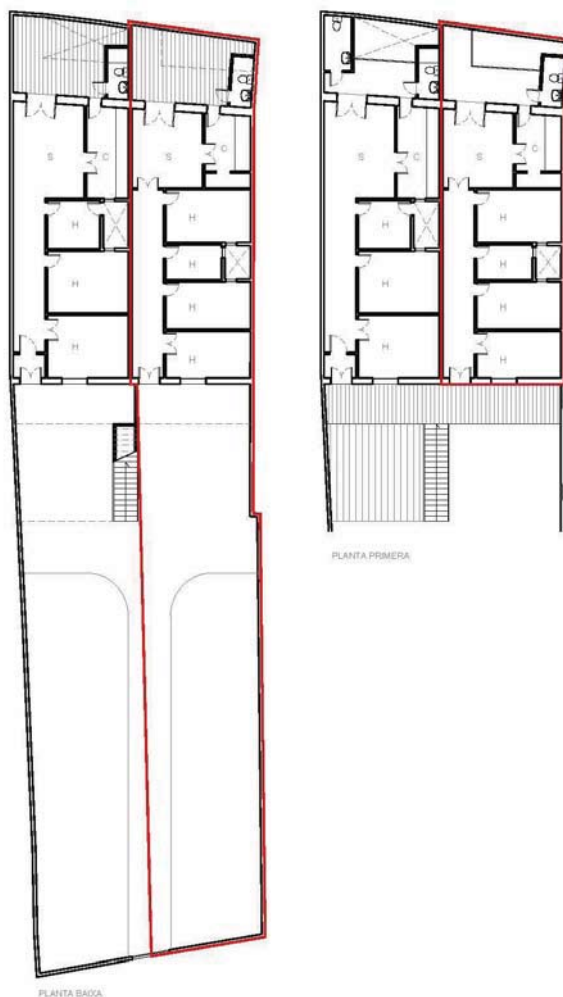
Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_{c2} = 268,42 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 185,13 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>49.692,59 €</b>
--	--------------------

### 1.3 Indemnització de les construccions existents carrer Sant Ramon, 46

L'empresa Erdina de l'Est, SL és propietària de la finca urbana situada al carrer Sant Ramon, 46. segons descripció registral, ocupa una superfície de sòl total de  $236,75 \text{ m}^2$  i hi ha edificada una casa de planta baixa i pis de  $156,24 \text{ m}^2$  amb un pati a la part davantera de la parcel·la. Físicament, aquesta parcel·la està annexada a la del carrer Sant Ramon, 48, essent el seu aspecte com d'una única edificació amb el jardí davant comunitari. Segons aixecament real, la parcel·la té una superfície de  $251,36 \text{ m}^2$  i la superfície construïda és de  **$169,51 \text{ m}^2$** . Cadastralment, les dues finques bessones conformen una única parcel·la.

Segons la informació cadastral, l'edificació data de **1930** i als arxius municipals no consta cap llicència urbanística conforme a l'immoble s'hagin practicat obres de rehabilitació, millora o manteniment.



Per al càlcul de la indemnització de les construccions existents incompatibles amb l'ordenació s'aplicarà la fórmula de càlcul establerta en l'art. 18 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V = Vr - (Vr - Vf) * \beta$$

Considerant l'edificació d'**ús residencial**, i una vida útil màxima de 100 anys, els valors de cada paràmetre serà el següent:

$Vr = 1.104,55 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$ , corresponent a l'ús residencial, casa unifamiliar senzilla de dues plantes entre mitgeres (BEC 1r trimestre 2019).

$Vf = 10\% \text{ de } Vr. \quad Vf = 1.104,55 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 0,10 = 110,45 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$

$\beta = 0,8411$

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta = 1.104,55 - (1.104,55 - 110,45) * 0,8411 = 268,42 \text{ €/ m}^2 \text{ st}$$

Per tant, la indemnització de la construcció existent per ser incompatible amb el planejament que s'executa serà:

$I_{c3} = 268,42 \text{ €/ m}^2 \text{ st} \times 169,51 \text{ m}^2 \text{ st} =$	<b>45.499,87 €</b>
--	--------------------

Així doncs, la indemnització corresponent per les construccions existents a les tres finques propietat de l'empresa Erdina de l'Est, SL és de:

$I_{c1,2,3} = 29.559,11 + 49.692,59 + 45.499,87 =$	<b>124.750,67 €</b>
--	---------------------

## 2. Indemnització trasllat forçós activitat

Segons dades del Departament de Llicències d'Activitats de l'Ajuntament de Badalona, en cap de les tres parcel·les hi ha actualment activitats en funcionament o legalitzades amb el corresponent permís municipal. Per tant, no pertoca comptabilitzar cap indemnització per aquest concepte.

## 3. Indemnització total

D'acord amb els apartats anteriors, a l'empresa Erdina de l'Est, SL li correspondrà la següent indemnització:

<b>INDEMNITZACIÓ TOTAL</b>	
<b>Concepte</b>	<b>Import (€)</b>
Construccions existents	124.750,67 €
5% premi d'afecció	6.237,53 €
<b>TOTAL</b>	<b>130.989,20 €</b>



**DADES GENERALS**

TITULAR DRET AFECTAT: **Erdina de l'Est, SL**  
 CONDICIÓ: Propietari  
 ADREÇA: Carrer Sant Ramon ,50  
 UTM: 6790219DF3869B  
 DADES REGISTRALS: Finca: 18264 Volum: 3162 Llibre: 356 Foli: 211

**DESCRIPCIÓ FINCA**

SUPERFÍCIE SÒL: 406,65 m²sòl  
 SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 452,32 m²st  
 ANY CONSTRUCCIÓ: 1975  
 DESCRIPCIÓ: Construcció industrial

Plantes	Ús	Sup. Constr
PB	Magatzem	406,00 m2
P1	Oficines	47,00 m2

**VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS**

$$V = Vr - (Vr - Vf) \beta$$

	Local	
(valor reposició brut) Vr =	653,48 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	65,35 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	1,000	Vida útil= 35 anys
V =	<b>65,35 eur/m2</b>	

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB+P1	452,32 m²st	65,35 €/m²st	<b>29.558,21 €</b>

**INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS 31.036,12 €**

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>Erdina de l'Est, SL</b>			
CONDICIÓ:	Titular			
ADREÇA:	Carrer Sant Ramon ,48			
UTM:	6790218DF3869B			
DADES REGISTRALS:	Finca: 17484	Volum: 3149	Llibre: 343	Foli: 76

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	245,27 m <sup>2</sup> sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	185,13 m <sup>2</sup> st
ANY CONSTRUCCIÓ:	1930
DESCRIPCIÓ:	Hi ha un gran jardí a la part davantera de la casa. 1 casa de PB+1 amb 2 habitatges.

	Plantes	Ús
Sant Ramon, 48	PB	Habitatge
	P1	Habitatge buit

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf) \beta$$

	Residencial	
(valor reposició brut) Vr =	1.104,55 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	110,46 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	0,8411	Vida útil= 100 anys
V =	<b>268,42 eur/m<sup>2</sup></b>	

	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB+P1	185,13 m <sup>2</sup> st	268,42 €/m <sup>2</sup> st	<b>49.692,59 €</b>

INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

52.177,22 €

## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT:	<b>Erdina de l'Est, SL</b>			
CONDICIÓ:	Titular			
ADREÇA:	Carrer Sant Ramon ,46			
UTM:	6790218DF3869B			
DADES REGISTRALS:	Finca: 17482	Volum: 3149	Llibre: 343	Foli: 71

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE SÒL:	251,36 m²sòl
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:	169,51 m²st
ANY CONSTRUCCIÓ:	1930
DESCRIPCIÓ:	Hi ha un gran jardí a la part davantera de la casa. 1 casa de PB+1 amb 2 habitatges.

	Plantes	Ús
Sant Ramon, 46	PB	Habitatge buit
	P1	Habitatge buit

## VALORACIÓ CONSTRUCCIONS EXISTENTS

$$V = Vr - (Vr - Vf)\beta$$

	Residencial	
(valor reposició brut) Vr =	1.104,55 eur.	
(valor edificació al final vida útil) Vf =	110,46 eur.	
(coef. Antiguitat i conservació) $\beta$ =	0,8411	Vida útil= 100 anys
V =	<b>268,42 eur/m2</b>	

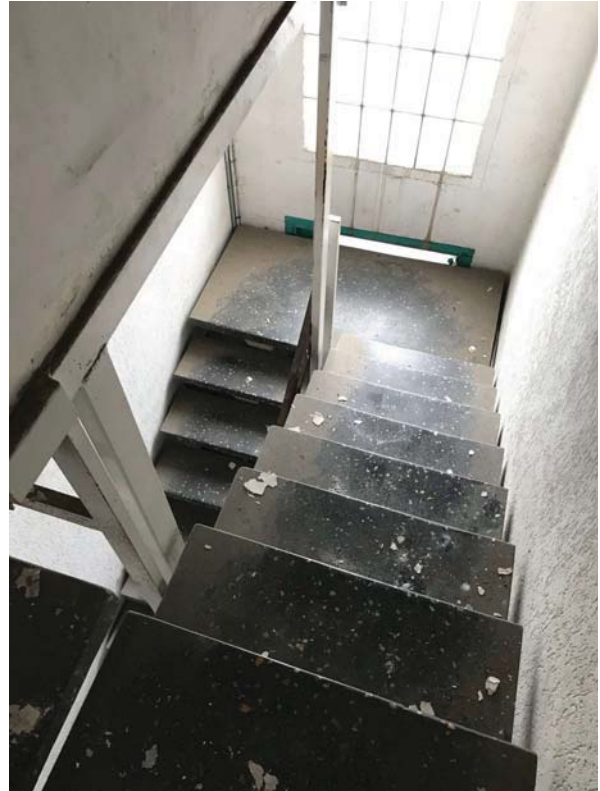
	Sup. Construïda	Preu unitari	Import
PB+P1	169,51 m²st	268,42 €/m²st	<b>45.499,87 €</b>

## INDEMNITZACIÓ TOTAL + 5% PREMI AFECCIÓ SOBRE CONSTRUCCIONS EXISTENTS

47.774,86 €

## FOTOGRAFIES I DOCUMENTACIÓ ANNEXA

C/ Sant Ramon, 50

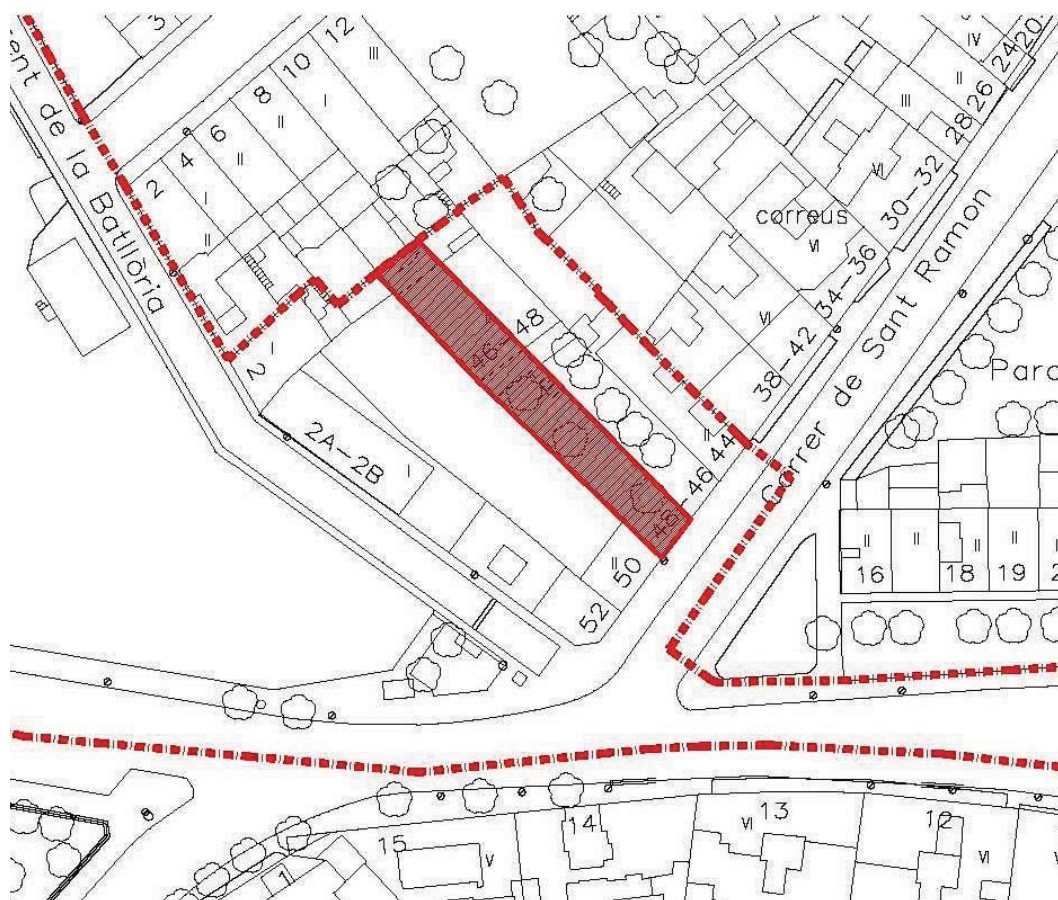






**TITULAR DEL DRET AFECTAT:** Miquel Playan Serrano

**EMPLAÇAMENT:** Carrer Sant Ramon, 48, baixos  
Finca aportada núm. 16



**DADES DE LA FINCA:**

UTM: 6790218DF3869B

DADES REGISTRALS: Finca núm. 17484, volum 3149, llibre 343, foli 76

PROPIETAT: Erdina de l'Est, SL

**DRETS INDEMNITZABLES:**

1. Despeses de trasllat de l'habitatge



## VALORACIÓ

### 1. Despeses trasllat habitatge

A la planta baixa de l'immoble del carrer Sant Ramon, 48 hi viu el Sr. Miquel Playan Serrano però no hi està empadronat.

Tampoc no disposa de cap títol de propietat, contracte d'arrendament, dret real o personal que l'habiliti com a ocupant legal de l'habitatge, amb la qual cosa no té dret a percebre cap indemnització per despeses de trasllat de l'habitatge.



## DADES GENERALS

TITULAR DRET AFECTAT: **Miguel Playan Serrano**  
 CONDICIÓ: Ocupant habitatge  
 ADREÇA: Carrer Sant Ramon ,48  
 UTM: 6790218DF3869B  
 DADES REGISTRALS: Finca: 17482 Volum: 3149 Llibre: 343 Foli: 76

## DESCRIPCIÓ FINCA

SUPERFÍCIE ÚTIL: 64,46 m<sup>2</sup>st  
 ANY CONSTRUCCIÓ: 1930  
 DESCRIPCIÓ: Hi ha un gran jardí a la part davantera de la casa.  
 1 casa de PB+1 amb 2 habitatges.

	<u>Plantes</u>	<u>Ús</u>
Sant Ramon, 48	PB	Habitatge
	P1	Habitatge buit

## VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

## Activitat

	<b>Habitatge</b>	
Ús:	No	
Propietari:	No	Hi viu sense contracte de lloguer
Arrendatari:	No	
Contracte lloguer:	No	
Empadronat:	No	
Data empadronament:		
Indemnitació diferència de rendes:	No	
Indemnitació trasllat:	No toca	

## INDEMNITZACIÓ TOTAL

0,00 €

#### 4. RESUM INDEMNITZACIONS

##### QUADRE RESUM INDEMNITZACIONS

FINCA	TITULAR	CONSTRUCCIONS EXISTENTS	TRASLLAT HABITATGE	TRASLLAT ACTIVITAT	TOTAL + 5% PA (sobre const. existents)
<b>FA-08 - Plaça Baró Maldà, 2 (F. 18690)</b>					
	Reberté Vela, Montserrat	60.602,76 €	1.360,00 €		64.992,89 €
	Angel Daniel Gonzalez Hernandez / Isaura del Valle Padrón Sanchez			0,00 €	0,00 €
	Reberté Vela, Mercedes	70.406,94 €	1.360,00 €		75.287,29 €
<b>FA-09 - Plaça Baró Maldà, 6 (F. 10.617)</b>					
	Zapata Reberté, Ma Carmen	92.732,08 €			97.368,69 €
	Núñez Torrero, Mercedes			1.062,56 €	1.062,56 €
	Reberté José, Teresa	140.775,73 €			147.814,51 €
	Pla Martínez, Vicenç		4.564,43 €		4.564,43 €
	Díaz Gómez, José			0,00 €	0,00 €
<b>FA-10 - Plaça Baró Maldà, 6B (F. 21.742)</b>					
	Zapata Reberté, Juan	2.333,26 €			2.449,92 €
<b>FA-11 - Plaça Baró Maldà, 6A (F. 21.744)</b>					
	Reberté José, Teresa	2.396,39 €			2.516,21 €
<b>FA-13 - C/Torrent Batllòria, 2 (F. 12.232)</b>					
	Fernández Martínez, Pascuala	31.520,41 €	1.360,00 €		34.456,43 €
<b>FA-14 - C/Sant Ramon, 52 (F. 19.025)</b>					
	Transacciones Importación Exportación ,SL	16.549,57 €			17.377,05 €
	Ayet Mañosa, Francesc			33.046,88 €	33.046,88 €
<b>FA-15 - C/Sant Ramon, 50 (F. 18.264)</b>					
	Erdina de l'Est, SL	29.558,21 €			31.036,12 €
<b>FA-16 - C/Sant Ramon, 48 (F. 17.482)</b>					
	Erdina de l'Est, SL	49.692,59 €			52.177,22 €
	Playan Serrano, Miguel		0,00 €		0,00 €
<b>FA-16 - C/Sant Ramon, 46 (F. 17.482)</b>					
	Erdina de l'Est, SL	45.499,87 €			47.774,86 €
<b>TOTAL</b>		<b>542.067,80 €</b>	<b>8.644,43 €</b>	<b>34.109,44 €</b>	<b>611.925,06 €</b>

**QUADRE RE SUM INDEMNITZACIONS**

TITULAR	CONSTRUCCIONS EXISTENTS	TRASLLAT HABITATGE	TRASLLAT ACTIVITAT	TOTAL + 5% PA (sobre const. existents)
Reberté Vela, Montserrat	60.602,76 €	1.360,00 €		64.992,89 €
Angel Daniel Gonzalez Hernandez / Isaura del Valle Padrón Sanchez			0,00 €	0,00 €
Reberté Vela, Mercedes	70.406,94 €	1.360,00 €		75.287,29 €
Zapata Reberté, Ma Carmen	92.732,08 €			97.368,69 €
Núñez Torrero, Mercedes			1.062,56 €	1.062,56 €
Reberté José, Teresa	140.775,73 €			147.814,51 €
	2.396,39 €			2.516,21 €
Pla Martínez, Vicenç		4.564,43 €		4.564,43 €
Díaz Gómez, José			0,00 €	0,00 €
Zapata Reberté, Juan	2.333,26 €			2.449,92 €
Fernández Martínez, Pascuala	31.520,41 €	1.360,00 €		34.456,43 €
Transacciones Importación Exportación ,SL	16.549,57 €			17.377,05 €
Ayet Mañosa, Francesc			33.046,88 €	33.046,88 €
	29.558,21 €			31.036,12 €
Erdina de l'Est, SL	49.692,59 €			52.177,22 €
	45.499,87 €			47.774,86 €
Playan Serrano, Miguel		0,00 €		0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>542.067,80 €</b>	<b>8.644,43 €</b>	<b>34.109,44 €</b>	<b>611.925,06 €</b>

Conforme:

Arquitecta del  
Gestió Urbanística

El cap del Servei Departament de  
d'Ordenació del Territori

ELISENDA  
FONTOVA GURI -

Firmado digitalmente por ELISENDA FONTOVA GURI - DNI (AUT)  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=Ajuntament de Badalona, 2.5.4.97-VATES-P0801500J, ou=Triballador públic de nivell alt d'autenticació, ou=FONTOVA GURI - DNI  
givenName=ELISENDA, serialNumber=IDCES46578394J, cn=ELISENDA FONTOVA GURI - DNI (AUT)  
Fecha: 2019.09.26 08:34:04 +02'00'

CPISR-1 C RAFAEL  
ARGELICH  
GIRONES

Firmado digitalmente por CPISR-1 C RAFAEL ARGELICH GIRONES  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=Ajuntament de Badalona, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCertRegulacio, sns=ARGELICH GIRONES, givenName=RAFAEL, serialNumber=4651978SP, cn=CPISR-1 C RAFAEL ARGELICH GIRONES  
Fecha: 2019.09.26 11:14:16 +02'00'