

**LICITACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN EN
PÚBLICA SUBASTA DE UN INMUEBLE
PROPIEDAD DEL CONSORCIO DE LA ZONA
FRANCA DE BARCELONA UBICADO EN EL
SECTOR DE LOS CUARTELES DE SAN
ANDRÉS EN BARCELONA; exp. 1/Ventas
Inmuebles/2018.**

**PARCELA DE 2.000 M2 DE SUELO,
PROCEDENTE DE LA FINCA REGISTRAL
2.763 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº
2 DE BARCELONA.**

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS
PARTICULARES**

I.- DISPOSICIONES GENERALES

1. OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del contrato la enajenación del inmueble descrito en el apartado 4 del presente Pliego de Cláusulas.

Existe información electrónica en la siguiente dirección:

[http://www.elconsorci.net/es/El Consorci/Perfil de
contratante.](http://www.elconsorci.net/es/El_Consorci/Perfil_de_contratante)

<https://community.vortal.biz/PRODST/Users/Login/In dex?SkinName=ZFBarcelona>

2. ENTIDAD CONTRATANTE

La entidad contratante es el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona.

3. NORMATIVA APLICABLE

Son de aplicación al presente procedimiento las siguientes disposiciones:

- a) EL presente Pliego de Cláusulas.
- b) La ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (Ley 33/2003, 3 de noviembre), en todo lo referente a la adjudicación del contrato.
- c) La normativa de derecho civil, en todo lo referente a los efectos y extinción del contrato; especialmente, la Compilación de Derecho Civil de Cataluña, según la redacción dada por la Ley 5/2006, de 10 de mayo.

II.- OBJETO DE ENAJENACIÓN

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE ENAJENACIÓN:

Es objeto de enajenación el inmueble siguiente:

“Porción de terreno edificable de forma totalmente irregular con una superficie de dos mil metros cuadrados -coincidente con la porción denominada D en el documento de planeamiento - y calificada de

clave 7b. Lindes: limita, al norte y oeste con la porción segregada señalada con la clave D/6b; al este, con la porción segregada y actualmente ocupada por el cuartel de los Mossos d'Esquadra; y al sur con porción segregada, señalada con la clave D/5."

La descrita finca se formará por segregación de la siguiente mayor: Finca registral 2.763, tomo 3189, libro 50, folio 5, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Barcelona, de la siguiente descripción:

"Porción de terreno edificable de forma totalmente irregular y formada por dos mil metros cuadrados - coincidente con la porción denominada D en el documento de planeamiento calificada de clave 7b-, y la segunda de dieciocho mil trescientos ochenta y ocho metros y cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Límites: limita la primera, al norte y oeste con la porción segregada señalada con la clave D/6b; al este, con la porción segregada y actualmente ocupada por el cuartel de los Mossos d'Esquadra; y al sur con porción segregada, señalada con la clave D/5. Limita la segunda, al norte, con las porciones segregadas señaladas con las claves C/6b, A/6b, A/5, y B/6b y HD7-JG; al este, con Paseo Torres y Bages y con las porciones segregadas señaladas con las claves C/6b, B/7b, B/6b, A/5 y A/6b; al sur, con la calle Palomar; y al oeste, parte con la calle Gran de Sant Andreu y con las porciones segregadas señaladas con las claves A/6b i A/5."

Todos los gastos ocasionados por la segregación e inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad serán a cargo de la entidad contratante, con total indemnidad para la parte compradora.

TÍTULO E INSCRIPCION:

EL CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA es titular del pleno dominio del 100% de esta finca, en virtud de escritura de compraventa autorizada por el notario de Barcelona Don Jaime Manuel de Castro Fernández, número 3.587 de su protocolo, de fecha 15 de julio de 2004 y posterior segregación a realizar a cargo de la entidad contratante.

DATOS CADASTRALES: No tiene asignada referencia catastral. La de la finca de procedencia es 2484320DF3828C0000KZ.

CARGAS: No nos consta la existencia de cargas sobre la finca. No obstante, prevalecerá lo que resulte del Registro de la Propiedad.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: A efectos urbanísticos la finca se encuentra dentro del ámbito de la Modificación del Plan General Metropolitano en los Cuarteles de San Andrés y Sector III de la Modificación del Plan General Metropolitano de San Andrés Sagrera; calificada actualmente como equipamiento con uso actual de albergue para jóvenes.

SITUACIÓN PATRIMONIAL: La finca descrita no forma parte del patrimonio del Consorcio destinado específicamente al desarrollo y dinamización económica y social de su área de influencia; a los efectos de lo establecido en la Disposición Adicional 23 apartado 1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

SITUACIÓN POSESORIA: La precedente finca se encuentra libre de ocupantes, arrendatarios o precaristas.

6. PRECIO:

El precio de enajenación será el que ofrezca el adjudicatario, igual o superior a la suma de TRES

MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS EUROS (3.342.800); más el IVA al tipo que legalmente corresponda y más los gastos de formalización del contrato en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

III CLÁUSULAS ESPECIALES DE LICITACIÓN

7. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIONES.

La licitación se efectuará por el procedimiento abierto. La adjudicación se efectuará por subasta.

8. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

8.1.-FORMATO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES:

Las proposiciones podrán presentarse en formato papel o en formato electrónico. Únicamente variará el lugar y el formato de presentación de las proposiciones. El contenido y los plazos son idénticos. Las que se presenten en formato papel deberán seguir, en cuanto al lugar de presentación, las instrucciones indicadas en el punto 10.1 del presente Pliego. Las que se presenten en formato electrónico deberán seguir las instrucciones indicadas en el capítulo V del presente Pliego. Los licitadores interesados en participar sólo podrán presentar sus proposiciones en uno de los dos formatos. La presentación de proposición en los dos formatos invalidará ambas proposiciones.

Las ofertas en formato papel se presentarán en el Registro del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona antes de las 12 horas del día 4 de JUNIO de 2018. Cada licitador sólo podrá presentar una proposición económica y no podrá subscribir ninguna propuesta en agrupación temporal con otras empresas sí ya lo hubiera hecho individualmente.

La contravención de este precepto producirá la desestimación de todas las propuestas suscritas por el licitador mencionado.

9. ALCANCE DE LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIÓN

La presentación de proposición implica por parte del concursante la aceptación incondicional de las cláusulas de este pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para realizar el contrato.

10. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones constarán de dos sobres cerrados y firmados por el licitador o la persona que lo represente.

En el exterior de cada sobre figurarán los siguientes datos:

- Número del sobre.
- Nombre del licitador.
- Firma del licitador.

10.1. Sobre núm. 1

Título del contenido: "DOCUMENTACIÓN GENERAL".

Contenido:

a) El documento o los documentos que acrediten la personalidad del empresario y la representación del firmante de la proposición. Se indicará, además, dirección electrónica para recepción de notificaciones.

a.1. En cuanto a las empresas no españolas de estados miembros de la Unión Europea, tendrán capacidad para contratar aquéllas que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la adquisición de inmuebles. La capacidad de las mismas se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidas, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado expedido por el Registro de dicho Estado, de acuerdo con lo establecido en el anexo I del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

a.2. Las demás empresas extranjeras deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público. Dicho informe no será exigible en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.

b) Documento acreditativo de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Será suficiente a los efectos de la admisión de la proposición la declaración responsable, conforme al Anexo III, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

c) justificante de haber constituido aval o fianza a favor del Consorcio por importe de 167.140 €, equivalente al 5 % del presupuesto de licitación. La garantía se constituirá con depósito de la cantidad o de aval siguiendo el modelo del Anexo II, ante la Caja General del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona. Se adjuntará al sobre copia del documento expedido por la Caja General del Consorcio que acredite la consignación o el depósito.

d) Las empresas extranjeras aportarán declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder a la persona licitadora.

10.2 Sobre núm. 2

Título del contenido: "PROPUESTA ECONÓMICA".

Contenido:

Propuesta económica formulada estrictamente de acuerdo con el modelo que se adjunta como Anexo I de este pliego. Será por una cantidad igual o superior a TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS EUROS (3.342.800 €) más el IVA al tipo que legalmente corresponda y más los gastos de formalización del contrato en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el modelo de propuesta económica el licitador podrá manifestar que necesita tramitar un Plan de Mejora Urbana para modificar el uso de la parcela; con los efectos que se prevén en el apartado 14.2 del presente Pliego.

11. MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de contratación estará formada por:

- presidente: Directora General.
- vocales: Secretario General.
Director Comercial.
Director Económico-Financiero.
- secretario: Letrado Servicios Jurídicos.

La Mesa de contratación examinará y calificará previamente la validez de los documentos contenidos en el sobre 1 y también comprobará si contiene todo lo que se exige en este pliego o si existen omisiones que determinen la exclusión de la oferta.

De los defectos que se encuentren, se informará a los interesados por correo electrónico, a los efectos de su subsanación, si procediera y lo consideran oportuno.

Las Subsanaciones podrán presentarse en el Registro del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona o en la misma Mesa de Contratación, en sobre cerrado, en el exterior del cual figurará el título del concurso y el nombre del licitador, con anterioridad a las 12 h del día 8 de junio de 2018.

La Mesa de Contratación, en un acto público que se celebrará en las oficinas del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona a las 12 horas del día 8 de junio de 2018, dará a conocer las empresas excluidas y la causa de exclusión. Concederá a los ofertantes o a sus representantes la posibilidad de hacer las observaciones o las aclaraciones pertinentes que

puedan permitir a la Mesa rectificar, si lo considera adecuado, la decisión de inadmisión.

Seguidamente se procederá a la apertura del sobre núm. 2 de los licitadores no excluidos y se leerán las propuestas económicas de las ofertas admitidas.

12. CLASIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

La Mesa de Contratación evaluará y clasificará las propuestas presentadas de acuerdo con el criterio de oferta económica más alta.

13. ADJUDICACIÓN DEFINITIVA

El presidente del Comité Ejecutivo del Consorcio, atendida la documentación tramitada por la Mesa de Contratación y previos los informes y asesoramientos que estime pertinentes efectuará la adjudicación, o declarará desierta la licitación, en el plazo máximo de 5 días hábiles siguientes a la recepción de la propuesta de adjudicación hecha por la Mesa de Contratación. En la resolución en la que se acuerde la adjudicación, la entidad contratante citará al adjudicatario al otorgamiento de la escritura pública de compraventa en el plazo máximo de 15 días siguientes a la recepción de la resolución.

El aval o fianza de la empresa seleccionada quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones del procedimiento de licitación; y el Consorci de la Zona Franca de Barcelona hará suyo el depósito, o ejecutará el aval, en caso de incumplimiento de las obligaciones del candidato seleccionado. Y se efectuará retorno de los depósitos o avales de los demás licitadores.

IV. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

14. ESCRITURA DE COMPRAVENTA

14.1.- ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PROPUESTA ECONÓMICA SIN TRAMITACIÓN DE UN PLAN DE MEJORA URBANA PARA MODIFICAR LOS USOS. -

La escritura pública de compraventa se otorgará, en el plazo señalado en la resolución indicada en el párrafo precedente, ante el Notario designado por la entidad contratante. Y si el adquirente no comparece a la suscripción del documento en el día señalado, se levantará acta correspondiente a la incomparecencia, y se entenderán las partes convocadas, sin necesidad de nuevo requerimiento ni mención, para el segundo día hábil siguiente (sin que cuenten a estos efectos los sábados que pudieran encontrarse dentro del plazo mencionado). En caso de no volver a comparecer el adquirente en esta segunda ocasión, se levantará acta correspondiente a la incomparecencia y, el compareciente, podrá optar entre exigir el cumplimiento de los compromisos o la resolución del contrato con derecho, en ambos casos, a una indemnización por daños y perjuicios en concepto de cláusula penal con pérdida de la garantía depositada, en favor de la entidad contratante; la cual hará suya la mencionada garantía.

El precio será objeto de pago al contado, en el momento de formalizar la escritura de compraventa.

14.2.- CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE PROPUESTA ECONÓMICA CON TRAMITACIÓN DE UN PLAN DE MEJORA URBANA PARA MODIFICAR LOS USOS. -

En este caso se firmará entre ambas partes un contrato privado en el plazo señalado en la

resolución indicada en el apartado 13, con las siguientes particularidades:

1.- El contrato se firmará con una cláusula suspensiva sujeta a la aprobación de la PMU.

2.- En este caso el comprador deberá aportar toda la documentación necesaria del proyecto para que el vendedor tramite el PMU ante el Ayuntamiento de Barcelona y siendo todos los costes que se devenguen a cargo del comprador.

3.- Si transcurridos 15 meses desde la firma del contrato de CV no se ha aprobado el PMU por cualquier causa, o no se ha escriturado la compraventa, el comprador podrá desistir de la adquisición de la parcela perdiendo el importe entregado a cuenta en concepto de garantía o bien escriturar la compraventa de la parcela al precio convenido pasando a ser suya la responsabilidad de la tramitación del PMU.

4.- Condiciones de pago. - A la firma del contrato privado de compraventa el comprador deberá entregar el 10 % del importe de adjudicación; más IVA. A la formalización de la escritura de compraventa el 90 % restante incrementado con el interés legal del dinero desde la firma del contrato privado, en concepto de intereses de aplazamiento más el IVA correspondiente.

V.-PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN EN FORMATO ELECTRÓNICO

El Consorci de la Zona Franca de Barcelona en cumplimiento del principio de transparencia en la contratación y de eficacia y eficiencia de la actuación administrativa, fomentará el empleo de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en este procedimiento.

Desde la web del Consorci de la Zona Franca de Barcelona se encuentra disponible el acceso directo a la Plataforma de Contratación Pública empleada, en la que tienen a su plena disposición toda la documentación relativa a la licitación en curso, así como un canal de comunicación directa con el Órgano de Contratación del Consorci, al que podrán plantearle preguntas, solicitar aclaraciones, presentar las ofertas y recibir las notificaciones, así como el ejercicio de cualesquiera otros derechos que la normativa aplicable al proceso de contratación en curso le confiera como licitante.

La plataforma de contratación pública contratada por el Consorci de la Zona Franca de Barcelona cumple íntegramente con todos los requisitos legales y técnicos dispuestos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y demás normativa de desarrollo, garantizándose en todo momento que:

- No son discriminatorios, encontrándose a disposición del público de forma compatible con las tecnologías de la información y comunicación de uso general.
- Toda la información y las especificaciones técnicas necesarias para la presentación electrónica de las ofertas y solicitudes de participación se encuentran a disposición de todas las partes interesadas desde el Perfil del Contrante del Consorci de la Zona Franca de Barcelona siendo de uso general y amplia implantación.
- Los sistemas de comunicaciones y para el intercambio y almacenamiento de información garantizan la igualdad entre los licitadores y la integridad de los datos transmitidos y que sólo los

órganos competentes, en la fecha señalada para ello, puedan tener acceso a los mismos, o que, en caso de quebrantamiento de esta prohibición de acceso, la violación puede detectarse con claridad.

○ La aplicación permite acreditar la fecha y hora de la emisión o recepción de las comunicaciones, la integridad de su contenido y el remitente y destinatario de las mismas.

○ Todos los actos y manifestaciones de voluntad de los órganos administrativos o de las empresas licitadoras o contratistas que tengan efectos jurídicos y se emitan tanto en la fase preparatoria como en las fases de licitación, adjudicación y ejecución del contrato son autenticados mediante una firma electrónica reconocida de acuerdo con la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica, garantizándose técnicamente que la firma se ajusta a las disposiciones de esta norma.

El acceso a esta plataforma electrónica es gratuito y permite realizar la consulta y descarga de los pliegos del procedimiento, notificaciones electrónicas, así como la presentación de proposiciones.

Para acceder a la plataforma VORTAL que el Consorci pone a disposición de los licitadores, aquellos que no están dados de alta, deberán registrarse en la dirección electrónica www.vortal.es de tal manera que:

- Deberá seleccionar “Darse de alta” y cumplimentar el registro de usuario.

- Posteriormente, deberá registrar su empresa, o asociarse a una empresa ya existente en la plataforma.

- Y, por último, si lo desea, podrá solicitar un certificado de autenticación emitido por VORTAL (cuya utilidad es la de autenticarse en la propia plataforma y que es gratuito) para acceder a la misma y a la información detallada del procedimiento.

Podrá obtener más información sobre los trámites electrónicos relativos al registro en el portal de contratación, contactando con el Servicio de Gestión de Clientes de VORTAL en el número 902 02 02 90 los días laborables de 9h a 19h.

Una vez efectuado el registro gratuito en la plataforma de licitación electrónica VORTAL tal y como se indica en el presente pliego, siga los pasos que se describen a continuación para acceder al expediente:

1.- Diríjase a la página de acceso a la plataforma del Consorcio de la Zona Franca en el siguiente enlace:

<https://community.vortal.biz/PRODST/Users/Login/Index?SkinName=ZFBarcelona>

2.- Acceda al apartado “Buscar licitaciones” dónde encontrará la información relativa a este y otros expedientes del Consorci. Seleccione y copie el número de este expediente.

3.- Acceda a la plataforma mediante el usuario y la contraseña definidos en el proceso de registro, y pegue el número de expediente en el buscador

disponible para tal fin en el Área de trabajo. Pulse sobre la lupa para realizar la búsqueda.

Para acceder a toda la información del procedimiento, deberá pulsar en el botón "Detalle".

Tras pulsar en "Estoy interesado", para enviar una oferta, deberá pulsar en el botón "Crear oferta" en el bloque "MIS OFERTAS":

- En la pestaña Información General, introduzca una referencia para su oferta.

- En la pestaña Formulario de respuesta deberá contestar a las preguntas en cada uno de los sobres del procedimiento. En este apartado se pueden efectuar preguntas de respuestas abiertas, listados de precios unitarios, etc. y donde tendrá que cumplimentar los precios de su oferta. Una vez contestado el formulario de respuesta, deberá pulsar en el botón "Cerrar formulario".

- En la pestaña Documentos deberá adjuntar toda la documentación requerida en el presente pliego en sus Sobres correspondientes.

Una vez realizados todos los pasos anteriores, deberá pulsar el botón "Finalizar oferta". Posteriormente deberá pulsar el botón "Firmar todos" y seleccionar un certificado reconocido para la firma de los documentos.

Los licitadores deberán firmar mediante firma electrónica reconocida, válidamente emitida por un Prestador de Servicios de Certificación y que garantice la identidad e integridad del documento, la oferta y todos los documentos asociados a la misma, en los que sea necesaria la firma del

apoderado, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, y demás disposiciones de contratación pública electrónica, a excepción de aquellos documentos que acrediten la constitución de la garantía provisional, si procede, que deberán ser en todo caso originales.

La firma electrónica reconocida según el artículo 3 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de Firma Electrónica es la firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido (válidamente emitida por un Prestador de Servicios de Certificación) y generada mediante un dispositivo seguro de creación de firma, (por ejemplo DNI e, u otras tarjetas criptográficas que reúnan los requisitos establecidos en la norma de referencia).

Una vez firmada la documentación u oferta, deberá pulsar el botón "Cifrar" de tal manera que toda su oferta, junto con la documentación asociada a la misma, quedará cifrada sin que se pueda acceder a su contenido hasta la constitución de la mesa de contratación. Seguidamente, aparecerá una ventana donde tendrá que aceptar las recomendaciones para el envío de la oferta en la plataforma y, para terminar, deberá pulsar el botón "Presentar".

Una vez presentada una oferta a través de la plataforma electrónica de contratación VORTAL se generará un recibo electrónico que garantizará la fecha, hora y contenido de su oferta.

Las proposiciones presentadas fuera de plazo no serán admitidas.

Barcelona, 9 de abril de 2018.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that are difficult to decipher as a specific name.

El Delegado Especial del Estado

DOCUMENTOS A DISPOSICIÓN DE LOS INTERESADOS A LOS CUALES PUEDEN ACCEDER ELECTRÓNICAMENTE SI SE IDENTIFICAN SIGUIENDO LAS INSTRUCCIONES, O PIDIENDO COPIA PRESENCIAL EN LAS OFICINAS DEL CONSORCIO:

1.- Certificado registral de dominio y cargas de la finca.

2.- Ficha parcela D.

3.- Informe de Valor Razonable de la Parcela D realizado por Intervalor con fecha 14 de febrero de 2018.

ANEXO I: Modelo de propuesta económica

El Señor/Señora _____ actuando como _____ de la empresa _____ con domicilio a _____, calle _____ núm. _____, concedor/ora de la licitación convocada por el CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA para la enajenación de la parcela D propiedad del Consorci en el sector de los Cuarteles de Sant Andrés en Barcelona, inscrita en el Registro de la Propiedad 2 de los de Barcelona, a segregarse de la finca registral 2.763; y estando conforme con las condiciones de la mencionada licitación, formula oferta por la adquisición del inmueble objeto de enajenación por la cantidad de _____ Euros (_____€); la enajenación se halla sujeta y no exenta de IVA, cuyo tributo no queda incluido en el precio ofertado; el adquirente asume igualmente los gastos de formalización del contrato en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Únicamente para el caso de que la ofertante quiera tramitar un Plan de Mejora Urbana para modificar los usos urbanísticos de la parcela deberá añadir el siguiente párrafo:

Manifiesto, además, que la empresa que represento necesita tramitar un Plan de Mejora Urbana para modificar los usos urbanísticos de la parcela, siendo a cargo de la parte compradora todos los costes que se devenguen a causa de ello y con los efectos que se prevén en el apartado 14.2 del presente Pliego.

(Fecha y firma del proponentor)

ANEXO II: Modelo de aval

[?], con C.I.F. [?], con domicilio social en [?] y con domicilio a efectos de este aval en la Sucursal [?], situada en [?], (en adelante, el " AVALISTA ") y en su nombre y representación los firmantes con poderes suficientes para obligarle en este acto,

A V A L A

A primer requerimiento, solidariamente y con renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden, y a cualquier otro que pueda dilatar o condicionar la ejecución de la presente garantía, a la entidad *****, con CIF *****, que en adelante se denominará el "AVALADO", ante la entidad CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA, con CIF Q-0876006-H, que en adelante se denominará el "BENEFICIARIO", con domicilio a estos efectos en Avda. del Parque Logístico 2-10, 08040-BARCELONA, por la cantidad de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx EUROS (xxxxxxxxx €), por todos los conceptos, y a contar desde esta fecha, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el avalado en el procedimiento de licitación para la enajenación en pública subasta de un inmueble propiedad del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona sito en el Sector de los Cuarteles de San Andrés de Barcelona; a segregar de la finca registral 2.763 del Registro de la Propiedad número 2 de los de Barcelona (en adelante, "El PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN") .

El presente aval podrá ser ejecutado por el Beneficiario, total o parcialmente, a primer requerimiento, en cualquier momento antes de la expiración del plazo por el que se presta esta

garantía, si el avalado no cumpliera con alguna de las obligaciones que se deriven de la participación en el procedimiento de licitación.

La ejecución se podrá llevar a cabo formulando la correspondiente petición presentada al domicilio de cualquier sucursal bancaria avalista.

Para la efectividad del presente aval hasta la total suma arriba indicada, sólo se exigirá la presentación por el Beneficiario ante el Avalista de una solicitud de ejecución comprensiva de:

(i) Copia del presente aval;

(ii) El importe cuyo pago se reclama;

(iii) El domicilio de pago siempre que éste sea diferente al que figura como domicilio del Beneficiario en el encabezamiento del aval;

(iv) Un requerimiento expreso de cumplimiento de la obligación dirigido por el beneficiario al avalado, con una antelación de, al menos, cuarenta y ocho (48) horas. Este requerimiento podrá haber sido dirigido por burofax o por cualquier otro medio.

El Avalista se compromete a pagar al Beneficiario hasta el máximo de la suma consignada referida, en mérito a uno o más requerimientos, que a estos efectos tendrá la consideración de líquida, con el límite de la Cantidad Avalada, en un plazo no superior a las setenta y dos (72) horas a contar desde la presentación por dicha Beneficiaria de la solicitud de ejecución antes referida, sin posibilidad de oponer ninguna excepción ni impedimento, ni siquiera la oposición del avalado.

Este aval vencerá en fecha 31 de diciembre de 2.018, no pudiendo ser cancelado anticipadamente ni modificado en forma alguna sin el consentimiento previo expreso y por escrito del Beneficiario.

Con carácter general, este afianzamiento tendrá naturaleza mercantil, y el Aval se configura como obligación autónoma del Avalista, no accesoria del Contrato, reconociéndole, por tanto, una función abstracta por expresa voluntad del Avalista.

El aval es mediado por Fedatario Público a efectos de disfrutar de la correspondiente acción ejecutiva.

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avaluos con el núm. **** .

En Barcelona, a .

P.P. :

Intervención de Fedatario Público

ANEXO III

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE TENER CAPACIDAD PARA CONTRATAR

D^a./D.

con residencia en

provincia de

calle

nº

según Documento Nacional de Identidad nº

en nombre, propio o de la empresa

que representa, declara bajo su personal

responsabilidad y ante el órgano gestor del contrato:

Que la empresa que representa se halla, a fecha de hoy, al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

(Lugar, fecha y firma)



CERTIFICACIÓN



MARÍA EUGENIA DÍAZ TABOADA, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL REGISTRO NUMERO DOS DE BARCELONA:

CERTIFICO: Que para cumplimentar la precedente instancia, en la que se solicita se libre certificación de dominio y cargas de la finca número 2.763, **HE EXAMINADO** los libros correspondientes de este Registro y de ellos resulta:-----

PRIMERO.- Que la finca de que se solicita certificación, en el Registro se describe de la siguiente forma:-----

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma totalment irregular i formada per dos peces discontinues, la primera d'una superfície de dos mil metres quadrats -coincident amb la porció anomenada D en el document de planejament qualificada de clau 7b-, i la segona de divuit mil tres-cents vuitanta-vuit metres cinquanta- vuit decimetres quadrats, amb un total de vint mil tres-cents vuitanta-vuit metres cinquanta-vuit decimetres quadrats. Límits: Confronta la primera: al Nord i Oest amb la porció segregada assenyalada amb la clau D/6b; a l'Est, amb la porció segregada i actualment ocupada per la Caserna dels Mossos d'Esquadra; i al Sud amb porció segregada, assenyalada amb la clau D/5. Confronta la segona: al Nord, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, A/6b, A/5 i B/6b i HD7-JG; a l'Est, amb Passeig Torras i Bages i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, B/7b, B/6b, A/5 i A/6b; al Sud, amb el carrer del Palomar; i a l'Oest, part amb el carrer Gran de Sant Andreu i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus A/6B i A/5.-----

-Esta última descripción resulta de la inscripción 8ª de descripción de resto de la finca número 2.763, al folio 7, del tomo 3.189 del archivo, libro 50 de la Sección 3ª.-----

SEGUNDO.- Que la finca consta actualmente inscrita a favor de:-----

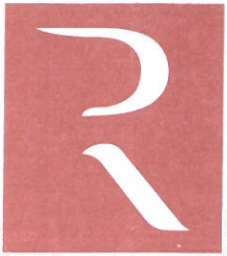
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA con C.I.F. Q0876006H.
Naturaleza: PLENO DOMINIO. **Participación:** 100% con carácter **Privativo**. Inscrito en la inscripción 2 (Compraventa) del Tomo 3189, Libro 50, Folio 5 con fecha 6 de septiembre de 2004; Según escritura de compraventa autorizada por el Notario de Barcelona Don Jaime

Manuel de Castro Fernández, con protocolo 3587/2004 de fecha 15 de julio de 2004; asiento registral nº 1083 del diario 148. En la inscripción 3 (Descripción de resto después de practicada segregación) del Tomo 3189, Libro 50, Folio 5 con fecha 24 de noviembre de 2004; Según escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don José Francisco Blascos Maymó, con protocolo 1684/2004 de fecha 17 de noviembre de 2004; asiento registral nº 134 del diario 150. En la inscripción 5 (Descripción de resto después de practicadas segregaciones) del Tomo 3189, Libro 50, Folio 6 con fecha 7 de septiembre de 2006; Según certificación expedida por el Secretari General de l'Ajuntament de Barcelona de fecha 30 de junio de 2006, de Modificació del Pla General Metropolità a les Casernes de Sant Andreu i Sector III de la MPMG de Sant Andreu Sagrera aprobada definitivamente per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona de fecha 1 de junio de 2006; asiento registral nº 179 del diario 159. En la inscripción 6 (Descripción de resto después de practicada segregación) del Tomo 3189, Libro 50, Folio 6 con fecha 3 de enero de 2008; Según escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Enrique J.Ventura Paradinas, con protocolo 2895/2007 de fecha 5 de noviembre de 2007; asiento registral nº 1365 del diario 164. En la inscripción 7 (Descripción de resto después de practicada segregación) del Tomo 3189, Libro 50, Folio 7 con fecha 16 de octubre de 2009; Según escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Rafael Córdoba Benedicto, con protocolo 3116/2009 de fecha 28 de julio de 2009; asiento registral nº 1624 del diario 168. En la inscripción 8 (Descripción de resto después de practicada segregación) del Tomo 3189, Libro 50, Folio 7 con fecha 4 de febrero de 2010; Según escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Miguel Álvarez i Àngel, con protocolo 2820/2009 de fecha 13 de noviembre de 2009; asiento registral nº 446 del diario 169.-----

TERCERO.- Que la finca descrita de que se certifica se halla **LIBRE DECARGAS**.-----

CUARTO.- El contenido literal de la finca número 2.763 es el que resulta de las fotocopias que se acompañan a la presente certificación.-----

QUINTO.- En virtud de expedición de la presente certificación y de conformidad con lo prevenido en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, se han cancelado por caducidad dos notas marginales de afecciónfiscal.-----



CERTIFICACIÓN



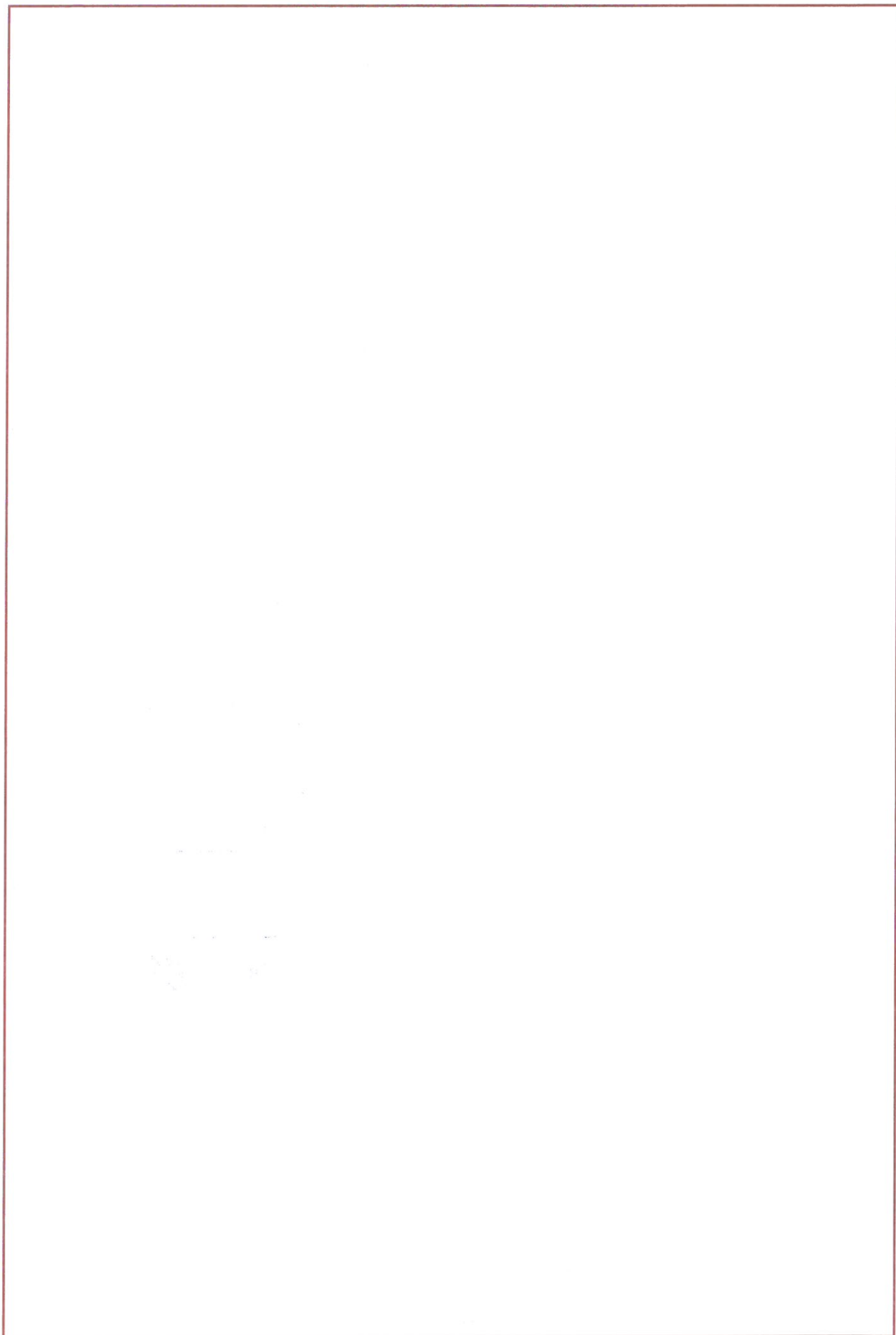
TODO LO DICHO está conforme con los asientos relacionados; no existe en el libro diario asiento alguno pendiente de despacho relativo a la finca de que se certifica, número 2.763; expido la presente en estas dos hojas de papel, del Colegio de Registradores, números C14A13357661 y C14A13357662, junto con las fotocopias que se acompañan, que firmo en Barcelona a veintisiete de marzo de dos mil dieciocho.



MINUTA Nº: 4 026491

HONORARIOS Nº: 1, 3 y 4. ARC.

IMPORTE, IVA INCLUIDO: 47.79. -



FINCA N.º 2.762

LIBRE

URBANA: REFERENCIA CATASTRAL Nº 2484301D3R28C0001JX. FINCA formada por los terrenos y edificaciones que constituyen el recinto Oeste del Cuartelamiento Bailén, que fue sede del Regimiento de Artillería número 72 y del Almacén Regional de Intendencia, situada en el barrio de San Andrés de Palomar de Barcelona, de superficie CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UN METROS según medición sobre plano y sus límites son los siguientes: Linda al Norte, con el Paseo de Santa Coloma; al Este, con el Paseo de Torras y Bages; al Sur, con la calle Palomar; y al Oeste, con la calle San Andrés. Es parte y se SEGREGA de la finca número 2.762, al folio 1 de este mismo tomo. CARGAS: 1ª Limitaciones artículo 207 de la Ley Hipotecaria por razón de la inmatriculación de la finca número 1.798 de procedencia, según resulta de su inscripción 1ª de fecha 9 de octubre de 2.001; 2ª Afección fiscal por plazo de 5 años a partir de 9 de octubre de 2.001, sobre dicha finca de procedencia número 1.798, según nota al margen de la inscripción 1ª de la misma y 3ª Afección fiscal por plazo de 5 años a partir de 10 de diciembre de 2.001, según nota al margen de la inscripción 1ª de la finca de procedencia número 2.762. El Estado, Ramo de Defensa, adquirió esta finca, en unión de la mayor de que procede, a título de dominio en méritos de agrupación, según resulta de la inscripción 1ª de la misma, y representado por el Organismo Autónomo GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA, y éste por su Director Gerente, en el documento que se dice en la inscripción extensa, procede a agrupar diversas fincas formando la mayor nº 2.762, de la que segrega la al principio descrita y otra, describiendo el resto de la misma y solicita la constancia de dichas operaciones a su favor, lo que se efectúa por la presente. En su virtud inscribo el dominio de esta finca a favor del ESTADO RAMO DE DEFENSA, en méritos de la expresada segregación. La inscripción extensa es la 1ª de la finca número 2.762 al folio 1 de este mismo tomo. Barcelona a diez de Diciembre de dos mil uno.

DESCRIPCIÓN: Finca formada por terrenos y edificaciones, parte de las cuales han sido demolidas, descrita en la anterior inscripción 1ª, donde consta su referencia catastral. CARGAS: Las que resulten de sus inscripciones. Situación arrendaticia: Sobre esta finca hay construidos veinte antiguos pabellones militares, encontrándose ocupados trece de ellos. TITULARIDAD REGISTRAL: Estado Español, Ramo de Defensa, según la inscripción 1ª. TRANSMISIÓN: Compraventa: El indicado titular registral de esta finca la vende, junto con otra, al Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, domiciliado en Barcelona, Zona Franca, Avinguda Parc Logistic, nº 2-10, con N.I.F. Q0876006H, y que se rige por Estatutos aprobados por Orden del Ministerio de Hacienda de 1 de julio de 1968. B.O.E. nº 182, de 30 de julio de 1968, que adquiere. Precio: Lo constituye la cantidad global de ochenta y tres millones ciento diecinueve mil setecientos cincuenta y tres euros, de los que corresponden a esta finca veinte millones quinientos sesenta y cinco mil setecientos cincuenta y tres euros. El total precio es abonado de la siguiente forma: la cantidad de veinte millones setecientos sesenta y nueve mil novecientos treinta y ocho euros y veinticinco céntimos, correspondiente al veinticinco por ciento del precio en concepto de fianza, fue abonada por el Consorcio antes del acto; la cantidad de treinta y un millones ciento sesenta y nueve mil novecientos siete euros y treinta y ocho céntimos, se abona en el acto; y los restantes treinta y un millones ciento sesenta y nueve mil novecientos siete euros y treinta y siete céntimos, que corresponden a esta finca siete millones setecientos once mil cuatrocientos treinta y cinco euros y ocho céntimos, quedan aplazados de pago para ser

NOTAS MARGINALES

74-03 42-04

AFECCIÓN durante CINCO AÑOS y LIBERACIÓN por autoliquidación, según nota en la extensión de la inscripción adjunta. Barcelona fecha de dicha inscripción.

Cancelada la precedente nota de afección por caducidad. Barcelona, 7-6-2007. tms

PREVIA ASIENTO 6411 14/11/2004 24-3-03

Remitida información a la notaría de Castro - ALQUIL 1352-A conforme a los arts. 175 RN y 354 del RH. Barcelona, 15 de Julio de 2004

Remitida información a la notaría de Castro - ALQUIL 2805-R conforme a los arts. 175 RN y 354 del RH. Barcelona, 12 de Julio de 2004

PREVIA ASIENTO 5481-1478 FECHA 15-7-04

PREVIA ASIENTO 1003 1-11/08 FECHA 4-8-04

Los derechos transmitidos según la inscripción adjunta quedan afectos por cinco años al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el impuesto de TP y AVD; se han pagado por autoliquidación exporto euros Barcelona, a 6 de septiembre de 2004.

D'aquesta finca s'ha segregat la descrita en el tom 3.329, llibre 190 de la Secció 3a, foli 14, finca n. 10.910 inscrita en la. La resta és descriu en la inscripció 3a. Barcelona, a 24 de novembre de 2004.

CANCELADA LA PRECEDENTE NOTA DE AFECCIÓN POR CADUCIDAD. Barcelona 16.11.07 tms

2ª VENTA

COMPROBADO NUMERO 005

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

NOTAS MARGINALES

Cancelada la condición resolutoria de la inscripción 2a, por la 4a. Barcelona, a 14 de febrero de 2005.

Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES

FINCA N.º 2.763

satisfechos por la parte compradora a la vendedora en un plazo por dicho importe, con vencimiento antes del día treinta y uno de diciembre de dos mil cuatro. **Condición resolutoria:** Pactan expresamente las partes contratantes que la falta de pago de la cantidad aplazada a su vencimiento, dará lugar a la resolución de la venta con los efectos legales, quedando en poder de la parte vendedora cantidad abonada por el Consorcio, correspondiente al veinticinco por ciento del precio en concepto de fianza por un importe de veinte millones setecientos setenta y nueve mil novecientos treinta y ocho euros y veinticinco céntimos, en concepto de indemnización por daños y perjuicios. **Representación:** La vendedora está representada por la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, con C.I.F. G2830010A, Organismo Autónomo del Estado, dependiente del Ministerio de Defensa, domiciliada en Madrid, calle Princesa, nº 32, y ésta a su vez está representada por su Director Gerente el Ilmo. Sr. Don Julián Sánchez Pingarrón, cuyas circunstancias no se reseñan en función del cargo público que ostenta y por el cual actúa, cargo para el que fue nombrado por Orden DEF/1309/2004, de 14 de mayo, BOE número 118 de 15 de mayo de 2004, y sus facultades dimanar de la Orden 71/2001, de 29 de marzo, BOE número 85 de 9 de abril de 2001, de delegación de competencias en el Director Gerente del Organismo Autónomo. Y la parte compradora está representada por el Excmo. Sr. Don Manuel Royes Vila, cuyas circunstancias no se reseñan en función del cargo público que ostenta y por el cual actúa, en su calidad de Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, cargo para el que fue nombrado en virtud de Real Decreto 1281/2004 de 21 de mayo, BOE número 124 de 22 de mayo de 2004, y cuya representación le corresponde en virtud del cargo, en función de lo dispuesto en los artículos 70 y 75 del Reglamento de Puertos, Zonas y Depósitos Francos, aprobado por Real Decreto de 22 de julio de 1930, modificado por Decretos de 3 de junio y 16 de julio de 1931, y en virtud del acuerdo adoptado por el Comité Ejecutivo del Consorcio en sesión celebrada el 6 de julio de 2004. **ACTA DE INSCRIPCIÓN:** En su virtud se inscribe el dominio de esta finca a nombre del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, por título de compra, con la expresada condición resolutoria. **TÍTULO:** Así resulta del Registro y de escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Jaime Manuel de Castro Fernández, el quince de julio de dos mil cuatro, presentada a las 13 horas 25 minutos, del día 4 de agosto de 2004, folio 1083 del diario 148; quedan canceladas las dos notas de expedición fax puestas al margen de la inscripción 1a; su situación fiscal se refleja en nota al margen. Barcelona, a seis de septiembre de dos mil cuatro.

Segregades onze porcions de terreny de superfície 2.300,00 m², 1.611,40 m², 1.205,35 m², 511,88 m², 8.311,95 m², 324,99 m², 215,81 m², 1.613,99 m², 655,28 m², 673,77 m², y 4.009,00 m², que cedides a l'Ajuntament de Barcelona, han passat a formar les finques números 14.609 a la 14.619 inclusivus, als folis 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, i 87, respectivament, del tom 3384, llibre 245 de la secció 3a. La resta de finca, de superfície 25.497'58 m² es descriu a la inscrip-

3a
Resta



[Handwritten signature]

DESCRIPCIÓN: Finca formada por los terrenos y edificaciones que constituyen el recinto oeste del acuartelamiento Bailén, que fue sede del Regimiento de Artillería número 72 y del Almacén Regional de intendencia, situada en el barrio de San Andrés de Palomar, de Barcelona. **Extensión:** cuarenta y seis mil novecientos treinta y un metros cuadrados, según medición sobre plano. **Confronta:** Norte, Paseo de Santa Coloma y en parte con porción segregada; Este, Paseo Torras i Bages y en parte con porción segregada; Sur, calle Palomar; y Oeste, calle de San Andrés. **CÁRREGUES:** Les que resultin de les seves inscripcions. **TITULARITAT REGISTRAL:** Consorcio de la Zona Franca de Barcelona és titular de la finca matriu segons la inscripció 2a. **DESCRIPCIO DE RESTA:** Aquesta finca es la resta de la descrita en la inscripció 1a, després de practicada la segregació que consta per nota al marge de la inscripció 2a. **L'esmentat titular registral de la finca matriu descriu l'expressada resta de finca. ACTA D'INSCRIPCIO:** Per tant s'inscriu el domini d'aquesta finca a nom

NOTAS MARGINALES

ció 5ª. Barcelona, 7 de setembre de 2006.

Los derechos transmitidos según la inscripción adjunta quedan afectados por cinco años al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el impuesto de TP y AJD; se han pagado por autoliquidación la suma de exento euros. Barcelona, a 14 de febrero de 2005.



Afectació per l'I.G.T.P. i A.J.D., durant cinc anys, per l'acte o tracte de la inscripció adjunta; alliberació per la suma de 0 euros, per autoliquidació, que s'arxiva. Barcelona, 7 de setembre de 2006.

Remuda informacion a la notaria de Enrique Valls Valls Parodi (19071) conforme a los arts. 175 RN y 354 del R.H. Barcelona, 2 de noviembre de 2007.

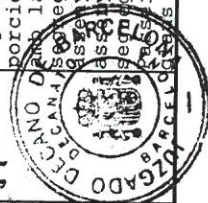
D'aquesta finca s'ha segregat la inscrita en el tom 3.424, llibre 285 de la Secció 3a, foli 17, finca n. 17.047, inscripció 1a. La resta és descriu en la inscripció 6a. Barcelona, a 3 de gener de 2008.

FINCA N.º 2.763

del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, per descripció de resta, i segons el títol d'adquisició de la finca matriu. INSCRIPCIÓ EXTENSA: de la finca n. 10.910, al foli 14, del tom 3.329, llibre 190 de la Secció 3a. Barcelona, a vint-i-quatre de novembre de dos mil quatre.

CANCEL·LACIÓ DE CONDICIÓN RESOLUTORIA: La condición resolutoria en garantía de precio aplazado de la inscripción 2ª, se cancela totalmente por carta de pago otorgada por Don Olegario Ruiz Gómez, mayor de edad, con DNI/NIF nº 05882928B, Capitán de Caballería, Jefe de la Sección de Contratación Patrimonial de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa, cuyas circunstancias no se reseñan de conformidad con lo establecido en los artículos 156 y 163 del Reglamento Notarial, que obra en nombre y representación de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, con C.I.F. Q2830010A, Organismo Autónomo del Estado, dependiente del Ministerio de Defensa, domiciliada en Madrid, calle Princesa, nº 32, y está especialmente facultado en virtud de delegación de firma concedida a su favor en fecha 24 de enero de 2005, por el Director Gerente de la referida Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, el Ilmo. Sr. Don Julián Sánchez Pingarrón, cargo para el que fue nombrado por Orden DEF/1309/2004, de 14 de mayo, BOE número 118 de mayo de 2004, y sus facultades dimanar de la Orden 71/2001, de 29 de marzo. BOE número 85 de 9 de abril de 2001, de delegación de competencias en el Director Gerente del Organismo Autónomo. TÍTULO: Así resulta del Registro y de escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Jaime Manuel de Castro Fernández el treinta y uno de enero de dos mil cinco, presentada a las 12 horas 19 minutos, del día de febrero de 2005, asiento 12 del diario 151; su situación fiscal se refleja en nota al margen. Barcelona, a catorce de febrero de dos mil cinco.

URBANA: Porció de terreny de forma totalment irregular i formada per quatre peces discontinuas, la primera d'una superfície de 2.000 m2 (coincident amb la porció anomenada D en el document de planejament qualificada de clau 7b), la segona de 3.000 m2 (coincident amb la porció anomenada C en el document de planejament qualificada de clau 7b), la tercera de 576 m2 (coincident amb la porció anomenada 04 en el document de planejament qualificada de clau 18), i la quarta 19.921,58 m2, amb un total de 25.497,58 m2. Confronta la primera, al nord i oest amb la porció segregada assenyalada amb la clau D/6b; a l'est, amb la porció segregada i actualment ocupada per la Caserna dels Mossos d'Esquadra; i al sud amb la porció segregada assenyalada amb la clau D/5. Confronta la segona, al nord amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b i C/5b; a l'est, part amb el passeig de Torres i Bages i part amb les porcions segregades assenyalades amb les claus 03-05/18 i C/6b; al sud, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b i 03-05/18; i a l'oest, amb la porció segregada assenyalada amb la clau C/6b. Confronta la tercera, al nord, amb la porció segregada assenyalada amb la clau B/5b; a l'est, amb la porció segregada assenyalada amb la clau 03-05/18; al sud, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus B/7b i C/6b; i a l'oest, amb la porció segregada assenyalada amb la clau C/6b. Confronta la quarta, al nord, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, A/6b, A/5 i B/6b; a l'est, amb el passeig de Torres i Bages i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, B/7b, B/6b, A/5 i A/6b; al sud, amb el carrer del Palomar; i a



NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

FINCA N.º 2.763

l'oest, part amb el carrer Gran de Sant Andreu i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus A/6b i A/5. **CÀRREGUES:** 1. Afectació fiscal per termini de 5 anys a comptar del 9 d'octubre de 2001, segons nota al marge de la inscripció 1a de la finca de procedència número 1.798; 2. Afectació fiscal per termini de 5 anys a comptar del 10 de desembre de 2001, segons nota al marge de la inscripció 1a de la finca de procedència número 2.762; 3. Afectació fiscal per termini de 5 anys a comptar del 10 de desembre de 2001, segons nota al marge de la inscripció 1a; 4. Afectació fiscal per termini de 5 anys a comptar del 6 de setembre de 2004, segons nota al marge de la inscripció 2a; 5. Afectació fiscal per termini de 5 anys a comptar del 14 de febrer de 2005, segons nota al marge de la inscripció 4a. Referència cadastral: La major finca de procedència, descrita en la inscripció 1a, té la referència cadastral número 2484301DF3828C001JX. **TITULARITAT REGISTRAL:** Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, titular de la finca matriu segons la inscripció 3a. **DESCRIPCIÓ DE RESTA:** Aquesta finca es la resta de la descrita en la inscripció 3a, després de practicades les segregacions que consten per nota al marge de la mateixa. L'esmentat titular registral de la finca matriu descriu l'expressada resta de finca. **ACTA D'INSCRIPCIÓ:** Per tant s'inscriu el domini d'aquesta finca a nom del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, per descripció de resta, i segons el títol d'adquisició de la finca matriu. **INSCRIPCIÓ EXTENSA:** Es la 1a de la finca número 14.609, al foli 75, del tom 3.384, llibre 245 de la secció 3a. Barcelona, set de setembre de dos mil sis.

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma totalment irregular i formada per tres peces discontinues, la primera d'una superfície de 2.000 m2 (coincident amb la porció anomenada D en el document de planjament qualificada de clau 7b), la segona de 3.000 m2 (coincident amb la porció anomenada C en el document de planjament qualificada de clau 7b), la tercera de 19.921,58 m2, amb un total de 24.921,58 m2. Confronta la primera: al nord i oest amb la porció segregada assenyalada amb la clau D/6b; a l'est, amb porció segregada i actualment ocupada per la Caserna dels Mossos d'Esquadra; i al sud amb la porció segregada assenyalada amb la clau D/5. Confronta la segona: al nord amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b i C/5b; a l'est, part amb el Passeig de Torres i Bages i part amb les porcions segregades assenyalades amb les claus 03-05/18 i C/6b; al sud, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b i 03-05/18; i a l'oest, amb la porció segregada assenyalada amb la clau C/6b. Confronta la tercera: al nord, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, A/6b, A/5 i B/6b; a l'est, amb Passeig de Torres i Bages i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, B/7b, B/6b, A/5 i A/6b; al sud, amb el carrer del Palomar; i a l'oest, part amb el carrer Gran de Sant Andreu i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus A/6b i A/5. **CÀRREGUES:** Les que resultin de les seves inscripcions. Lliure d'arrendataris. **TITULARITAT REGISTRAL:** Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, titular de la finca matriu segons les inscripcions 2a, 3a i 5a. **DESCRIPCIÓ DE RESTA:** Aquesta finca es la resta de la descrita en la inscripció 5a, després de practicada la segregació que consta per nota al marge de la mateixa. L'esmentat titular registral de la finca matriu descriu l'expressada resta de finca. **ACTA D'INSCRIPCIÓ:** Per tant s'inscriu el domini d'aquesta finca a nom del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, per descripció de resta, i segons els títols d'adquisició de la finca matriu. **INSCRIPCIÓ EXTENSA:** Es la 1a, de la finca n. 17.047, al foli 17, del tom 3.424, llibre 285 de la Secció 3a. Barcelona, a tres de gener de dos mil vuit.

6a
Resta



Amb data 7 de maig de 2009 s'emet certificació de domini i càrregues d'aquesta finca i d'altres, sol·licitada per la Direcció de Serveis de Gestió Urbanística del Sector d'Urbanisme i Infraestructures de l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant instància de data 18 de març de 2009, en mèrits de l'expedient de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, que fou iniciat en data 17 de febrer de 2009, del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística nº2 de la Modificació del Pla General Metropolità a les Casernes de Sant Andreu i Sector III de la Modificació del Pla General Metropolità de Sant Andreu Sagrera, aprovada definitivament per la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona en data 1 de juny de 2006; de conformitat amb el que disposen els articles 5 del R.D. 1093/1997, de 4 de juliol, i 102 del Reglament de Gestió Urbanística. Barcelona, a 7 de maig de 2009.

FINCA N.º 3.453

NOTAS MARGINALES

D'aquesta finca s'ha segregat una porció de 1.533 m2, inscrita en el tom 3.453, llibre 314 de la Secció 3a, foli 210, finca núm. 19.061, inscripció 1a. La resta és descriu en la inscripció 7a. Barcelona, a 16 d'octubre de 2009.

D'aquesta finca s'ha segregat una porció de 3.000 m2., inscrita en el tom 3.457, llibre 318 de la secció 3a., foli 135, finca 19.253, inscripció 1a. La resta es descriu a la inscripció 8a. Barcelona, 4 de febrer de 2010.

La nota d'expedició de certificació per expedient de reparcel·lació, de data 7 de maig de 2009, que consta al marge de la inscripció 6a, resta cancel·lada pel que fa referència a la finca número 19.253, al foli 135, del tom 3.457, llibre 318 de la Secció 3a, segregada d'aquesta finca, segons resulta de certificació lliurada pel senyor Jordi Cases i Pallarès, Secretari General de l'Ajuntament de Barcelona, de data 6 d'abril de 2010, i per haver estat sol·licitada aquesta cancel·lació per la senyora Susana Morcillo Guillan, major d'edat, amb domicili a Barcelona, i amb DNI/NIF 38.089.374-V, en nom i representació de Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A., Regesa, segons escriptura de poder autoritzada pel Notari de Barcelona senyor Miguel Álvarez Angel, el 16 de març de 2004, mitjançant instància de data 14 d'abril de 2010, presentada a les 9 hores 9 minuts, del dia 15 d'abril de 2010, segons l'assentament 212 del diari 170. Barcelona, a 17 de maig de 2010.

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

7a
Resta

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma totalment irregular i formada per tres peces discontinues, la primera d'una superfície de 2.000 m2 (coincident amb la porció anomenada D en el document de planejament qualificada de clau 7b), la segona de 3.000 m2 (coincident amb la porció anomenada C en el document de planejament qualificada de clau 7b), la tercera de 18.388,58 m2, amb un total de 23.388,58 m2. Confronta la primera: al nord i oest amb la porció segregada assenyalada amb la clau D/6b; a l'est, amb porció segregada i actualment ocupada per la Caserna dels Mossos d'Esquadra; i al sud amb la porció segregada assenyalada amb la clau D/5. Confronta la segona: al nord amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b i C/5b; a l'est, part amb el Passeig de l'Irres i Bages i part amb les porcions segregades assenyalades amb les claus 03-05/18 i C/6b; al sud, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b i 03-05/18; i a l'oest, amb la porció segregada assenyalada amb la clau C/6b. Confronta la tercera: al nord, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, A/6b, A/5 i B/6b i HD7-JG; a l'est, amb Passeig de Torres i Bages i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, B/7b, B/6b, A/5 i A/6b; al sud, amb el carrer del Palomar; i a l'oest, part amb el carrer Gran de Sant Andreu i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus A/6b i A/5. **CARRIGUERS:** Les que resultin de les seves inscripcions. Llibre d'arrendataris. **TITULARITAT REGISTRAL:** Consorci de la Zona Franca de Barcelona, és titular de la finca matriu segons les inscripcions 2a, 3a, 5a i 6a. **DESCRIPCIÓ DE RESTA:** Aquesta finca és la resta de la descrita en la inscripció 6a, després de practicada la segregació que consta per nota al marge d'aquesta inscripció. L'esmentat titular registral de la finca matriu descriu i expressa la resta de finca. **ACTA D'INSCRIPCIÓ:** Per tant s'inscriu el domini d'aquesta finca a nom del Consorci de la Zona Franca de Barcelona, per descripció de resta, i segons els títols d'adquisició de la finca matriu. **INSCRIPCIÓ EXTENSA:** És la 1a, de la finca número 19.061, al foli 210, del tom 3.453, llibre 314 de la Secció 3a. Barcelona, a setze d'octubre de dos mil nou.

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma totalment irregular i formada per dos peces discontinues, la primera d'una superfície de dos mil metres quadrats - coincident amb la porció anomenada D en el document de planejament qualificada de clau 7b-, i la segona de divuit mil tres-cents vuitanta-vuit metres cinquanta-vuit decimetres quadrats, amb un total de vint mil tres-cents vuitanta-vuit metres quadrats, amb un total de vint mil tres-cents vuitanta-vuit metres quadrats i actualment ocupada per la Caserna dels Mossos d'Esquadra; i al Sud amb porció segregada assenyalada amb la clau D/5. Confronta la segona, al Nord, amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, A/6b, A/5 i B/6b i HD7-JG; a l'Est, amb Passeig Torres i Bages i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus C/6b, B/7b, B/6b, A/5 i A/6b; al Sud, amb el carrer del Palomar; i a l'Oest, part amb el carrer Gran de Sant Andreu i amb les porcions segregades assenyalades amb les claus A/6b i A/5. **CARRIGUERS:** Afecta a les càrregues que resultin de les seves inscripcions. **TITULARITAT REGISTRAL:** Consorci de la Zona Franca de Barcelona, és titular de la finca matriu segons les inscripcions 2a, 3a, 5a, 6a i 7a. **RESTA:** Aquesta finca és la resta de la descrita a la inscripció 7a., després de practicada la segregació que consta per nota al marge d'aquesta inscripció. L'esmentat titular registral de la finca matriu descriu l'esmentada resta de finca. **ACTA D'INSCRIPCIÓ:** Per tant s'inscriu el domini d'aquesta finca a nom del Consorci de la Zona Franca de Barcelona, per descripció de resta, i segons els títols d'adquisició de la finca matriu. **INSCRIPCIÓ EXTENSA:** És la 1a. de la finca número 19.253, al foli 135 del tom 3.457, llibre 218 d'aquesta secció. Barcelona,



NOTAS MARGINALES

La precedente nota de expedición de certificación de fecha 7 de mayo de 2009, queda prorrogada por otros tres años más, desde su fecha, según escrito expedido el 6 de marzo de 2012 por doña Marta Perelló i Riera, Directora de Serveis de Gestió Urbanística del Ajuntament de Barcelona, Exp. nº 08GU55, presentado a las 12 horas 12 minutos del día 7 de marzo de 2012, asiento 603 Diario 173. Barcelona, 20 de marzo de 2012.

[Handwritten signature]

Cancel·lades les notes d'inclusió d'aquesta finca al Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 de la Modificació del Pla General Metropolità a les Casernes de Sant Andreu i sector III de la Modificació del Pla General Metropolità de Sant Andreu Sagrera, amb motiu de la inscripció del projecte. Barcelona, a 24 de gener de 2018.

[Handwritten signature]

Segregats 17.650,76 m2, que han passat a formar la finca número 24.260, al foli 101, del tom 3.531, llibre 392 de la Secció 3a. Barcelona, a 24 de gener de 2018.

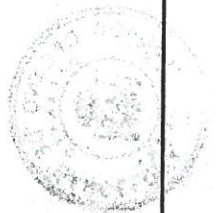
[Handwritten signature]

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

FINCA N.º 2.763

quatre de febrer de dos mil deu.

[Handwritten signature]



Equipament D

ALBERG JOVES

Parcela entre el Passeig de Santa Coloma, el carrer Gran de Sant Andreu DE 57 / 46.25 / 61.5 / 23.25m.

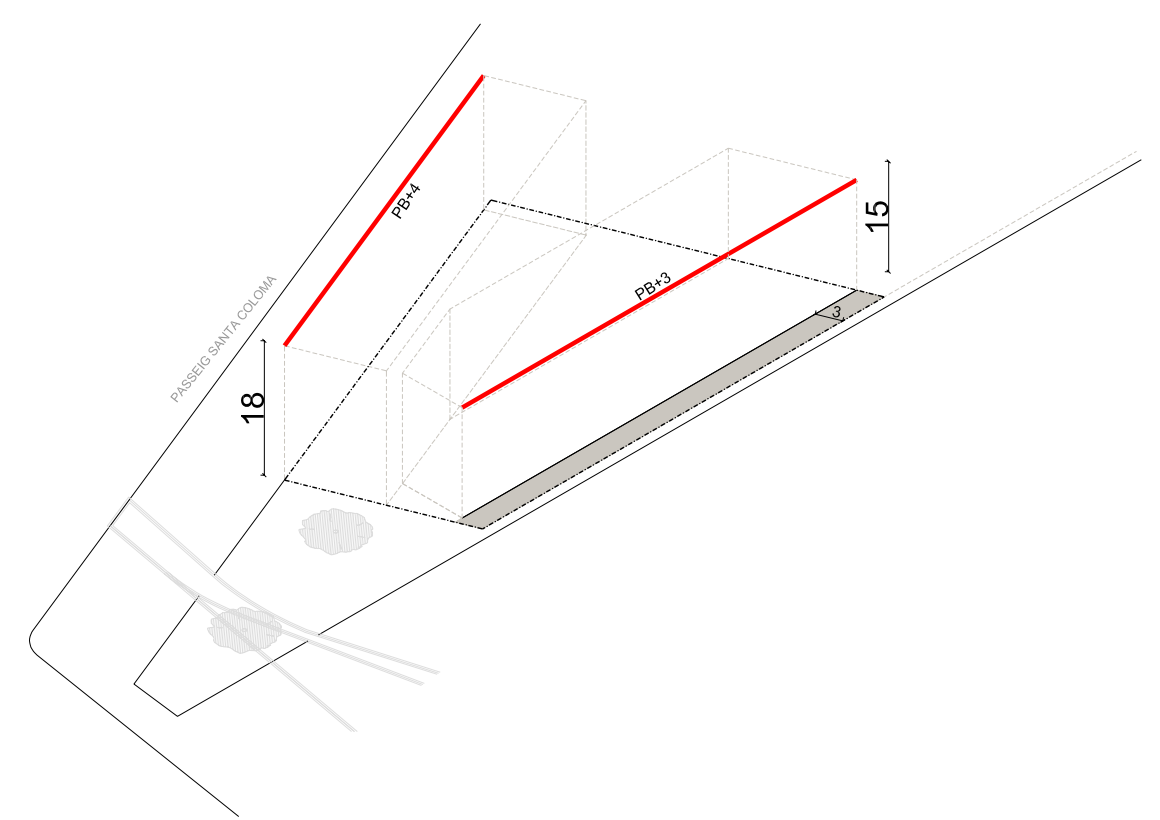
sòl = 2000 m2

sostre = 6000 m2

ocupació = 70%

alçades: PB+4 i PB+3

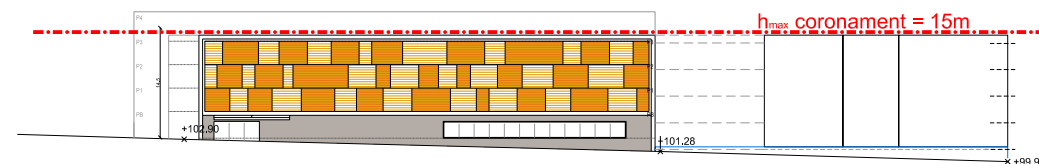
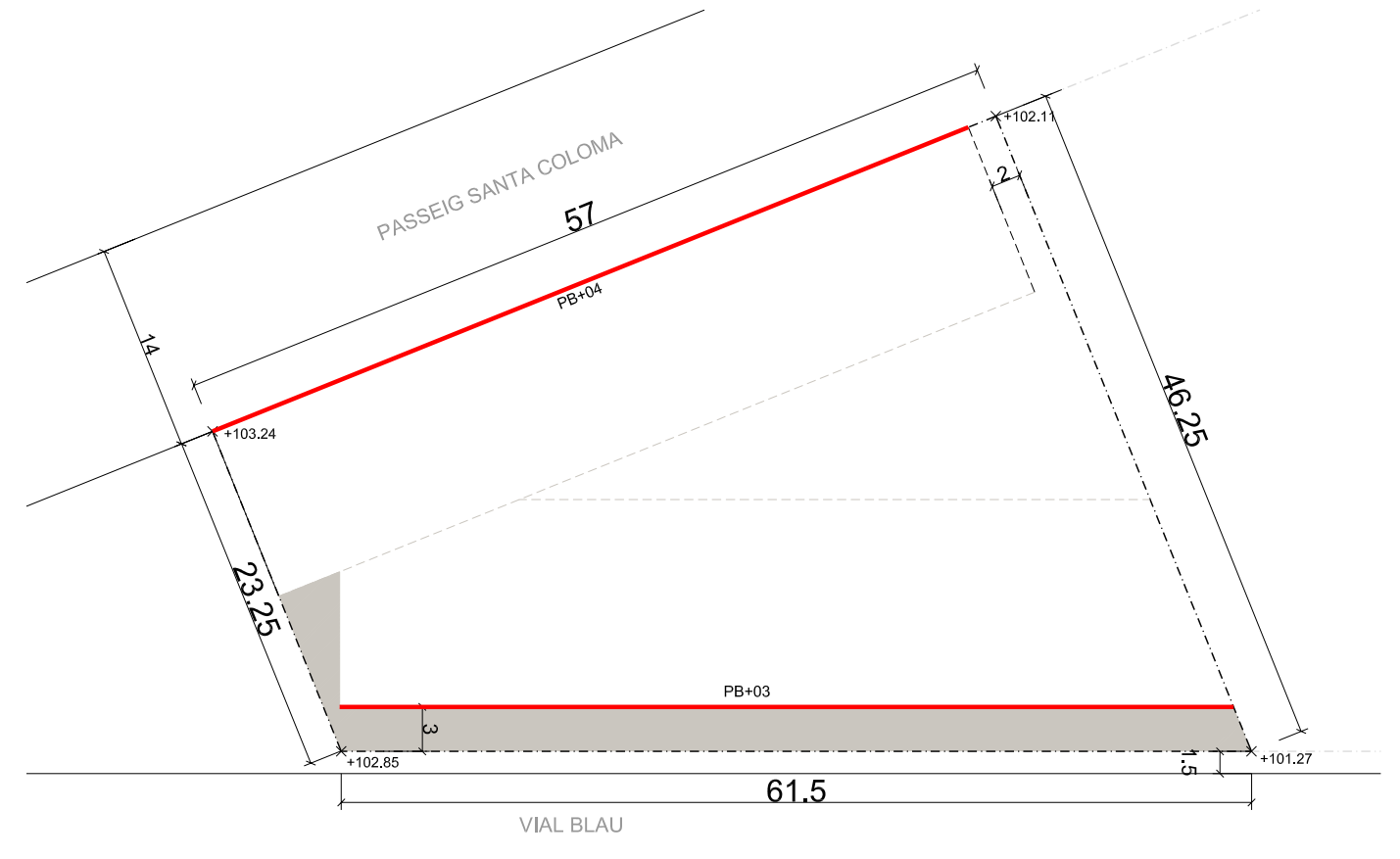
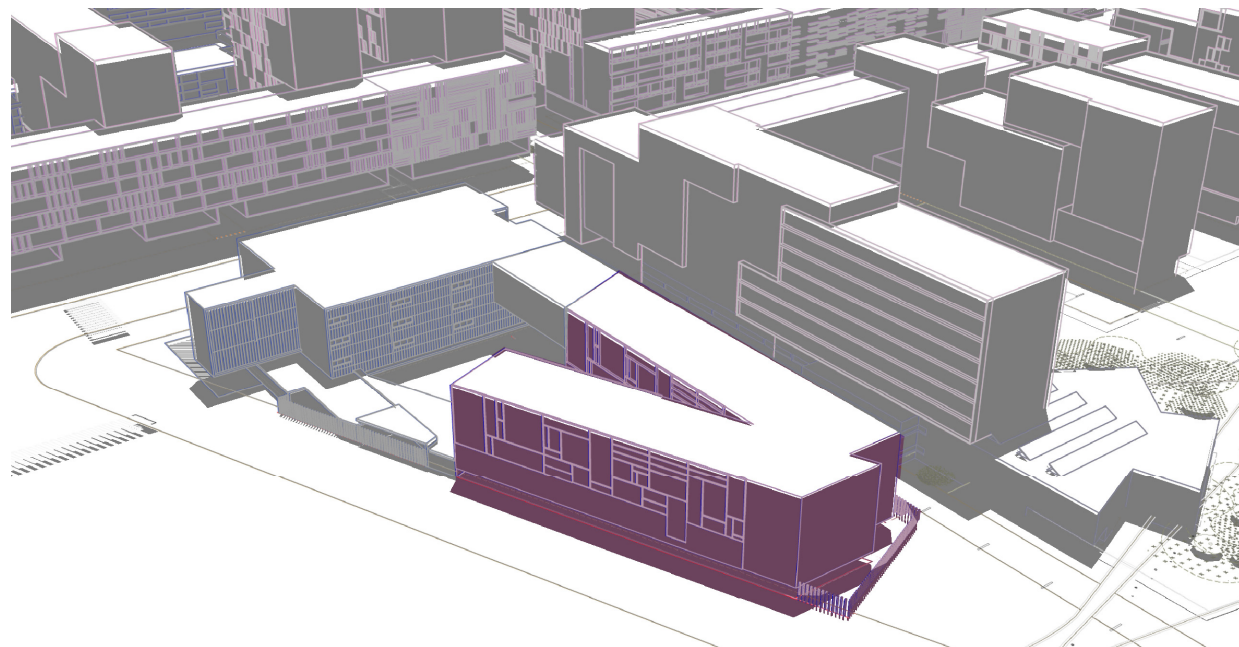
alçada reguladora: 18m i 15 m



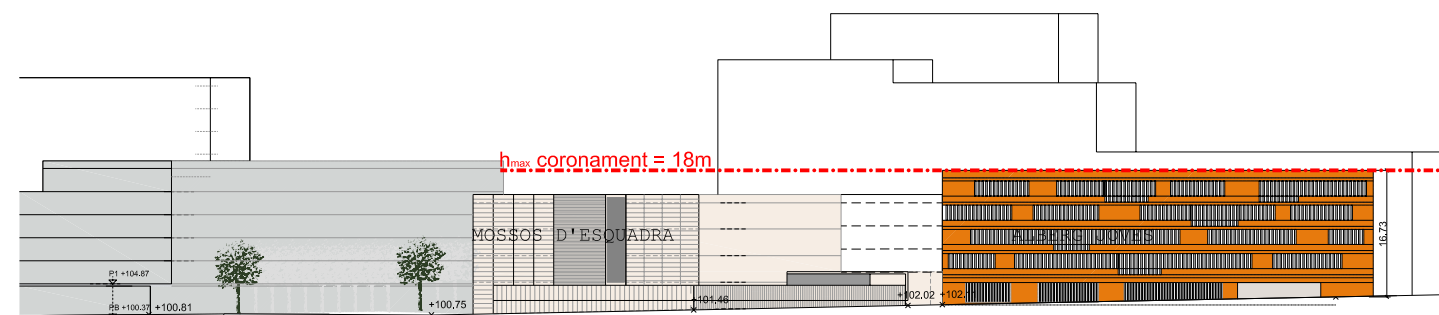
Condicions d'edificació (d'obligat compliment)

Alineació Obligatòria: Passeig de Santa Coloma i a 3m del límit de parcel·la sud.

Patí no edificable: 3m del carrer que limita amb la parcel·la pel sud.



Alçat Alberg Joves



Alçat Passeig Santa Coloma

LLEGGENDA

- Límit alineació obligatòria
- - - Límit tanca obligatòria
- - - Límit parcel·la
- - - Canvi d'alçada reguladora
- ➔ Accés usuaris
- Límit patí no edificable

ESCALA 1:500



El Consorci
Zona Franca de Barcelona

CASERNES DE SANT ANDREU
36
EQUIPAMENT D
GENER 2006

Valutazione Tecnica

Intervalor Consulting Group, S.A.



BARCELONA

Tel.: 934 399 906 • Fax.: 934 399 907

C/ Balmes, 266, planta 4ª • 08006 Barcelona

OFICINAS EN:

Madrid • Tel.: 915 421 167 • Fax.: 915 419 472

Bilbao • Tel.: 944 000 273 • Fax.: 944 000 273

Finalidad Informe: Valor Razonable de Mercado de las parcelas D y F, Sector Les Casernes de Sant Andreu de Barcelona

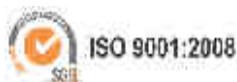
Solicitado por: CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA (CZFB)



14 de febrero de 2018 - Estudio nº: 18.0609



INTERVALOR CONSULTING GROUP, S.A. - C.I.F.: A83729384. Registro Mercantil de Madrid. Tomo 19226. Sección 8ª. Folio 19. Hoja nº M-336636. Inscripción 1ª. Oficinas Red Internacional ArcaLaudis Alemania, Andorra, Antillas Holandesas, Australia, Bélgica, Brasil, España, Filipinas, Francia, Holanda, India, Indonesia, Italia, México, Portugal, Reino Unido, Singapur, Suecia, Tailandia, U.S.A.



Profesionales de nuestra Empresa y Grupo Internacional son miembros registrados de RICS



Member of ArcaLaudis International Valuers and Loss Assessors



CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA

Av. Parc Logístic, 2-10
Pol. Ind. Zona Franca
08040 – BARCELONA

INTERVALOR CONSULTING GROUP, S.A. MANIFIESTA:

Que a requerimiento de **EL CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA** se ha desarrollado, en el mes de enero de 2018, el presente Informe de Valoración nº **18.0609**, con el objeto de asesorar acerca del Valor Razonable correspondiente al aprovechamiento urbanístico de CZFB, de las parcelas D y F, para equipamientos, del *Sector de Millora Urbana* del ámbito de Les Casernes de Sant Andreu situado junto al Passeig de Torras i Bages y el Passeig de Santa Coloma, en el barrio de Sant Andreu de Barcelona (08030), a efectos informativos de control interno.

El presente informe se ha elaborado siguiendo los principios generales de valoración y, en particular, las definiciones y normas de la *IVSC (International Valuation Standards Council)*.

Para la determinación de los valores técnicos se ha utilizado el Método Residual Estático.

VALOR RAZONABLE DE MERCADO ESTIMADO A ENERO DE 2018	
Sector de Les Casernes de Sant Andreu	
Barri de Sant Andreu	
08030 – BARCELONA	
SECTOR DE MILLORA URBANA (SMU)	
Equipamiento D	3.342.800,00 €
Equipamiento F	13.928.500,00 €
total SMU	17.271.300,00 €

Barcelona, 14 de febrero de 2018.

POR EL DEPARTAMENTO TÉCNICO

Josep Lluís Coll Bonany
Arquitecto Técnico
Nº colegiado: 5.785

estudio nº: 18.0609

POR LA SOCIEDAD

ICG
Intervalor Consulting Group, S.A.

Antonio Ripoll Marín
Consejero Delegado

DEFINICIONES GENERALIZADAS

▪ CRITERIOS

VALOR RAZONABLE

El Valor Razonable se define como la cantidad por la que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

▪ MÉTODOS

RESIDUAL ESTÁTICO

Método analítico desarrollado en función de sus características urbanísticas y del principio de mayor y mejor uso que se le pueda imputar a los terrenos objeto de valoración.

Partiendo de un valor estimado del producto inmobiliario susceptible de realización y mediante la desagregación de los diferentes costes y beneficios, obtendremos de esta manera el valor del suelo como valor residual.

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

Siendo:

- F = Valor del suelo
- VM = Valor del mercado del inmueble (según sondeo)
- b = Margen de beneficio promotor
- Ci = Costes y gastos

Siendo Ci la suma de las siguientes partidas:

- Cc = Coste de construcción
- Cu = Coste del derribo y/o de la urbanización
- Cv = Coste varios (licencias, proyectos, etc.)
- Cg = Gastos varios (seguros obligatorios, inspección técnica, salud, etc.)
- Cf = Intereses del inmovilizado
- Cco = Gastos comerciales marketing y publicidad

Los costes de inversión (Ci) estimados para el desarrollo de este método los establecemos en función de los precios establecidos para la construcción (Cc), así como del coste del derribo y/o urbanización de la parcela (Cu). Los costes varios (Cv), así como el conjunto de los gastos varios (Cg+Cf+Cco), vienen dados en función de los baremos establecidos y por la financiación, comercialización y otros gastos que se deriven del tipo de promoción que se esté contemplando.

CONSIDERACIONES

Esta valoración se ha llevado a cabo con sujeción a las consideraciones que se manifiestan a continuación:

1. El presente informe se ha elaborado siguiendo los principios generales de valoración y en particular, las definiciones y normas de la *International Valuation Standards Council (IVSC)*.
2. Las opiniones de valor emitidas en el presente informe se basan en los principios éticos internacionales de la profesión. En particular las opiniones de valor emitidas son independientes, no existiendo ningún interés en el resultado del mismo, ni por parte de la compañía, ni por parte de ninguno de los técnicos individuales que han participado en el proyecto.
3. El presente informe ha sido únicamente redactado para quien lo ha encargado y para uso exclusivo interno, por lo que sólo nos responsabilizamos del contenido del informe ante quien va dirigido.
4. Nuestra valoración será válida sólo para el propósito indicado en este informe. Cualquier otra utilización, por parte de Uds. o de terceros resultaría nula. Por su parte, Uds. pueden mostrar nuestro informe a partes interesadas fuera de su organización; sin embargo, se avienen a no distribuir, en su totalidad o en parte, el presente informe de valoración a terceros, sin el consentimiento escrito de Intervalor Consulting Group, S.A., salvo requerimiento judicial u de Organismos Públicos oficiales. Por nuestra parte, mantendremos la confidencialidad de todas las conversaciones, documentación recibida y la de nuestro informe, salvo requerimiento judicial u Organismo Público oficial.
5. Este informe no lo hacemos extensible a terceros a no ser que se nos solicite expresamente. El hecho de poner a disposición el informe ante terceros por solicitud de quien lo ha encargado no altera que declinemos cualquier responsabilidad ante terceros.
6. Intervalor Consulting Group no es responsable de cualquier perjuicio que pueda resultar del uso (por terceras partes) del informe realizado, para otros propósitos que no sean para los que se preparó el informe.
7. A efectos de valoración no se ha tenido en cuenta el régimen de protección, tenencia, ocupación y arrendamientos financieros sobre las fincas relacionadas.
8. No se ha llevado a cabo ninguna comprobación de existencia de posibles cargas sobre la finca o fincas valoradas en el presente informe, puesto que al ser situaciones circunstanciales, sobre la base de su finalidad, no influyen en el valor final obtenido.
9. No corresponde al ámbito de este informe la comprobación de la existencia de daños, vicios ocultos u otras circunstancias no aparentes en la propiedad, subsuelo o estructuras que confieran un valor superior o inferior a la propiedad.
10. Las superficies adoptadas para el desarrollo del presente estudio corresponden a las contrastadas con las facilitadas por el solicitante y se encuentran recopiladas en los archivos de Intervalor Consulting Group, S.A.
11. Intervalor Consulting Group se ha encargado con esmero de la ejecución del acuerdo y ha actuado de buena fe, haciendo uso de sus mejores conocimientos y técnicas dentro de las posibilidades de desarrollo e información facilitadas por el cliente.
12. Intervalor Consulting Group ha considerado la información facilitada como reflejo de la imagen fiel de la situación actual de la finca o fincas valoradas, no habiéndose realizado, por tanto, por nuestra parte, ningún tipo de comprobación ni auditoría sobre los datos facilitados.

1.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Las fincas objeto de valoración se localizan dentro del sector de Les Casernes de Sant Andreu, repartidas en dos manzanas y ubicadas en el barrio y distrito de Sant Andreu de Barcelona (08030), delimitadas una de ellas por la C/ Gran de Sant Andreu, Passeig de Santa Coloma, Passeig de Torras i Bages y por la C/ Palomar, y la otra delimitada por el Passeig de Torras i Bages y el de Santa Coloma, C/ del Coronel Monasterio y C/ Palomar.

- Titular registral: CONSORCI DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA.
- Datos registrales y referencia catastral: Registro de la Propiedad nº 2 de Barcelona.

PARCELA	Tomo	Libro	Folio	Finca nº	Referencia Catastral
D	3189	50	5	2763	2484320DF3828C0000KZ
F	3189	50	1	2762	2585924DF3828F0000YW

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Localidad

- Tipo de población: Capital de la Comarca del Barcelonés, provincial y autonómica. Núcleo urbano situado en una plana de unos 5 Km. de ancho y limitado por el mar Mediterráneo, la Serralada Litoral y los deltas de los ríos Besós y Llobregat. Barcelona es el centro de unas de las principales manifestaciones de arte, cultura y espectáculos de Catalunya y uno de los más importantes de España y Europa. Extensión del municipio: 101,30 km².
- Densidad población: 1.620.809 Habitantes, según censo publicado en 2017. (Fuente IDESCAT).
- Actividad dominante: Múltiple, residencial y comercial.

2.2.- Entorno

- Rasgo urbano: En el barrio de Sant Andreu la urbanización se ha ido extendiendo, a lo largo de los años, en pequeñas calles en torno al eje principal de la calle Gran de Sant Andreu. Históricamente en esta zona se encontraban grandes industrias como Fabra i Coats y La Maquinista entre otras, y que en la actualidad dan nombre a centros de creación y comerciales del distrito. El dinamismo económico del barrio ha ido acompañado desde siempre de una importante actividad sociocultural que aún se mantiene ahora.
- Equipamientos: Encontrándose los necesarios de carácter público y privado en sus alrededores y en el centro urbano de la población.
- Infraestructuras: Los servicios básicos de infraestructura y urbanización se encuentran consolidados recientemente y conservados adecuadamente.

- Comunicaciones: Rondas de Dalt y Litoral.
Líneas urbanas e interurbanas de autobuses.
Línea Metropolitana de Metro, estación de Sant Andreu Línea 1.
Estación de ferrocarril Sant Andreu Arenal de Rodalies - Renfe.
Futura estación intermodal del AVE en la Sagrera.



3.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

El sector de Les Casernes de Sant Andreu es un ámbito de 107.451,00 m² repartidos en dos parcelas que antiguamente estaban ocupadas por los cuarteles de Artillería y de Maestranza. Una de ellas se encuentra situada al oeste (lado montaña) de 49.932 m² de superficie y la otra al este (lado mar) de 57.519 m² de superficie. Ambas parcelas fueron adquiridas por el Consorcio de la Zona Franca al Ministerio de Defensa el mes de febrero de 2004. En su interior y según el planeamiento del ámbito, se está ordenando a lo largo del Passeig de Torras i Bages, como eje vertebrador y de unión entre el centro de Sant Andreu y Trinitat Vella, con zonas residenciales, de equipamiento y espacios libres.



A efectos de valoración se considera el techo edificable de las parcelas D y F destinadas a equipamientos dentro del Sector de Millora Urbana de la Modificació del Pla General Metropolità del Sector Casernes Sant Andreu, correspondiente al Consorci de la Zona Franca de Barcelona.



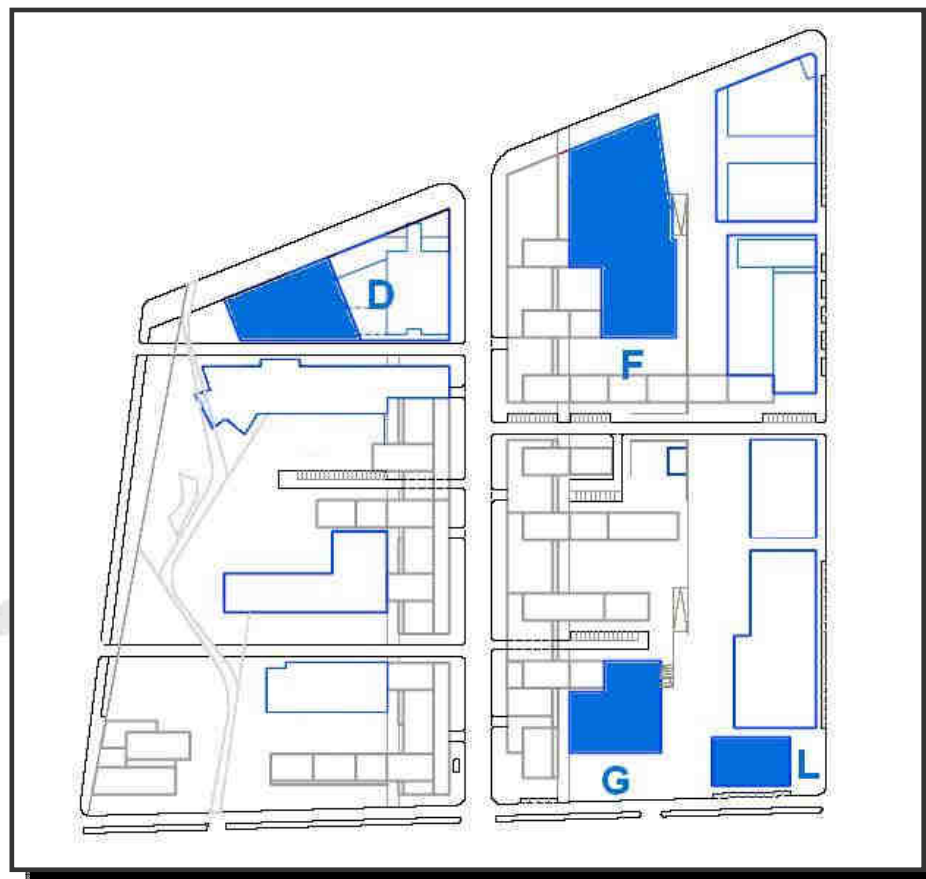
RELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN “SECTOR MILLORA URBANA”

EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	TECHO	SUELO
D	ALBERG JOVES	6.000,00	2.000,00
F	RESIDÈNCIA D'ESTUDIANTS I EQUIPAMENT A DETERMINAR	25.000,00	5.000,00
G	HABITATGE DOTACIONAL GENT GRAN	3.250,00	
L	EDIFICI ADMINISTRATIU	5.000,00	1.000,00

techo total equipamientos **39.250,00**

Según convenio suscrito entre el Ajuntament de Barcelona y el Consorci de la Zona Franca de Barcelona, con fecha 2 de febrero 2006, se reconoce que determinados suelos de carácter dotacional permanecerán propiedad del Consorci.

Las pastillas para la ubicación de los equipamientos relacionados, se encuentran repartidas por el *Sector de Millora Urbana (SMU)*, de la siguiente manera:



A efectos del presente informe realizaremos la valoración de las parcela D y F, encontrándose la D en el Passeig de Santa Coloma, entre el C/ Gran de Sant Andreu y el Passeig de Torras i Bages. La parcela F también se encuentra en el Passeig de Santa Coloma, junto a la futura Rambla del Equipaments y el Passeig de Torras i Bages.

4.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

El Planeamiento vigente bajo el que debe desarrollarse el *Sector de Millora Urbana* es la *Modificació del Pla General Metropolità del Sector Casernes Sant Andreu i Sector III de la MPPGM Sant Andreu-Sagrera*, aprobada definitivamente por la Subcomisión de Urbanismo de Barcelona el 1 de junio de 2006, publicada en el DOGC el 9 de octubre de 2006.

Según esta modificación del PGMI, las parcelas D y F objeto de valoración, se encuentran calificadas como sistema de Equipamientos comunitarios de nova creació (Clave 7b).

En octubre de 2009, se redactó el *Pla de Millora Urbana d'ordenació de l'equipament 7* (parcel·la F) de la MPPGM del sector de Casernes de Sant Andreu, en el que se concreta el destino, las condiciones de ordenación y la intensidad edificatoria del equipamiento, sin afectar la superficie de la parcela del techo edificable.

5.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

A efectos del presente informe no se ha tenido en cuenta el posible régimen de tenencia y ocupación.

6.- ANÁLISIS DEL MERCADO

En los últimos años el barrio de Sant Andreu está sufriendo una gran transformación con la llegada de la Estación del Ave en la Sagrera, habiéndose creado y pendientes de desarrollar zonas residenciales y de servicios terciarios a ambos lados del trazado ferroviario, que a través de un parque lineal de 3.5 km unirá los barrios separados por la vía férrea durante años.

La recuperación de "les antigues casernes de Sant Andreu" en el Passeig de Torras i Bages, aportará al distrito un nuevo conjunto residencial, con cerca de 2.000 viviendas, el 60% de las cuales serán de protección y dotacional, así como nuevos equipamientos y un gran espacio de zonas verdes.

La ralentización de las ventas, así como la gran oferta existente de elementos inmobiliarios, hacen que el mercado se encuentre en un momento de cierto estancamiento, mostrando una ligera recuperación.

7.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS ESTIMADOS

Las parcelas de terreno destinadas a equipamientos D y F, ubicadas en el *Sector de Millora Urbana (SMU)*, las determinaremos según el valor medio de repercusión del suelo de la zona según los diferentes tipos de usos.

Para la determinación de los valores técnicos, se utilizará el Método Residual Estático.

Así pues, la obtención del valor del terreno se realizará partiendo del valor estimado para viviendas libres y locales comerciales, obtenido según el mercado inmobiliario del entorno y de los precios máximos de venta para viviendas protegidas de régimen general y de precio concertado.

VIVIENDAS DE OBRA NUEVA

Municipio	Situación (Promoción)	Distrito	Barrio	Código postal	Tipo	Superficie	VENTA		
							Valor €	Unitario €/m ²	
BARCELONA	GRAU, 73	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	PISO	92,00	380.000,00	4.130,43	
BARCELONA	GRAU, 75	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	PISO	75,00	318.000,00	4.240,00	
BARCELONA	GRAU, 77	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	PISO	82,00	345.000,00	4.207,32	
BARCELONA	RAMBLA DE FABRA I PUIG, 52	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	PISO	79,00	352.000,00	4.455,70	
BARCELONA	ARQUIMEDES 31-33	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	PISO	99,00	383.000,00	3.868,69	
BARCELONA	TORRES I BAGES, 49	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	PISO	94,00	405.000,00	4.308,51	
BARCELONA	SEGRE, 70	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	PISO	103,00	378.000,00	3.669,90	
Sumas							624,00	2.561.000,00	4.104,17
Promedios							89,14	365.857,14	4.125,79

LOCALES COMERCIALES

Municipio	Situación	Distrito	Barrio	Código postal	Tipo	Superficie	VENTA		
							Valor €	Unitario €/m ²	
BARCELONA	Pº SANTA COLOMA	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	200,00	210.000,00	1.050,00	
BARCELONA	CINCA, 19	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	198,00	300.000,00	1.515,15	
BARCELONA	GRAN DE SANT ANDREU	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	255,00	440.000,00	1.725,49	
BARCELONA	CONCEPCIÓN ARENAL	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	154,00	250.000,00	1.623,38	
BARCELONA	SEGRE, 59	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	305,00	450.000,00	1.475,41	
BARCELONA	BARTRINA	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	138,00	225.000,00	1.630,43	
BARCELONA	TORRES I BAGES	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	168,00	270.000,00	1.607,14	
BARCELONA	CONCEPCIÓN ARENAL	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	170,00	400.000,00	2.352,94	
BARCELONA	CINCA, 12	SANT ANDREU	SANT ANDREU	08030	LOCAL	220,00	355.000,00	1.613,64	
Sumas							1.808,00	2.900.000,00	1.603,98
Promedios							200,89	322.222,22	1.621,51

Las viviendas protegidas tienen un precio máximo de venta (módulo) por metro cuadrado útil marcado por la Administración dependiendo del municipio donde se ubica y de la tipología de protección.

Según la disposición transitoria séptima del Decreto 75/2014 de 27 de mayo, del *Pla per al dret de l'habitatge*, dice que:

Preus i rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial

Mentre no s'aprovi l'ordre del conseller/ra competent en matèria d'habitatge en que es determinin els preus màxims de venda i les rendes màximes de lloguer dels habitatges amb protecció oficial, es mantenen els preus màxims i les rendes màximes vigents en la data de entrada en vigor d'aquest Decret.

En el anexo 2 de la Guía de *l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient i Habitatge*, se adjunta un cuadro con los precios máximos de venta de Régimen General y Concertadas de las viviendas para el año 2008, mantenidos en el 2017 para *Habitatges qualificats a l'empara del Pla d'Habitatge 2009-2012 (Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre i Decret 13/2010, de 2 de febrer)*.

Habitatges qualificats a l'empara del Pla d'Habitatge 2009-2012 (Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre i Decret 13/2010, de 2 de febrer)

Habitatges amb protecció oficial qualificats per a destinar a venda

Preu concertat

	Habitatge	Annexos
Zona A1	3.091,56	1.509,64
Zona A2	3.091,56	1.509,64
Zona A3	2.720,39	1.504,49
Zona B	2.185,04	1.091,53
Zona C	1.773,72	886,86
Zona D	1.364,40	583,20

Del muestreo realizado y datos obtenidos estimamos que en esta zona el mercado se sitúa en un precio medio redondeado por m² de superficie construida de:

Vivienda libre	4.110,00 €/m²
Vivienda VPO	1.591,19 €/m²
Vivienda concertada	2.461,38 €/m²
Uso comercial	1.615,00 €/m²

Los precios máximos de venta para las viviendas protegidas se han transformado de superficie útil a superficie construida según el factor 0,82.

En el desarrollo del método se utilizará como coste de construcción el PEC (Precio de Ejecución por Contrata). Para las viviendas de protección utilizaremos los PEC según el anexo III del *Pacte Nacional per a l'habitatge 2007-2016*, como indicador de referencia, considerando un escenario medio de 806,28 €/m² para viviendas del régimen general y un escenario alto de 973,93 €/m² para las viviendas concertadas.

DATOS GENERALES	tipo	vivienda libre	uso terciario (comercial)	vivienda concertada	vivienda VPO
	v. m. estimado (VM) €/m ² (según sondeo)	4.110,00	1.615,00	2.461,38	1.591,19
MARGEN BENEFICIO PROMOTOR (1-b)	prima de riesgo	10,00%	12,00%		
	margen promotor	15,00%	6,00%	2,00%	2,00%
COSTE DE INVERSIÓN	coste cons. (Cc) €/m ²	1.135,00	595,00	973,93	806,28
	coste urb. / derribo (Cu) €/m ²	225,63	225,63		
	costes varios (Cv) €/m ²	136,20	53,55		
	gtos. varios (Cg+Cf+Cco) €/m ²	68,10	17,85		
	total $\sum Ci$ €/m ²	1.564,93	892,03	973,93	806,28
VALORES	v. mercado estimado (VM)	4.110,00	1.615,00	2.461,38	1.591,19
	margen beneficio prom. (1-b)	1.027,50	290,70	49,23	31,82
	costes y gastos $\sum Ci$	1.564,93	892,03	973,93	806,28
	valor de repercusión del suelo (F)	1.517,57	432,27	1.438,22	753,09

De este cálculo se deduce, que el valor medio de repercusión del suelo de la zona según los diferentes tipos de usos, es de 1.342,08 €, que corregiremos según el coeficiente corrector por limitación de uso del 75% que refleja la transformación urbanística entre usos. Para ello y dado que el PGM-76 no contempla coeficiente alguno, utilizaremos el establecido para las valoraciones catastrales de equipamiento y dotaciones, según circular 07.04/2016/P, de 8 de diciembre, de actualización de la circular 12.04/04 sobre ponencias de valores, para el año 2017.

Del valor de repercusión medio de la zona transformado, lo ajustaremos con la aplicación de un coeficiente corrector de mercado (Kc), el cual refleja la ralentización y todas aquellas circunstancias del mercado inmobiliario actual y que inciden directamente sobre estas parcelas de terreno objeto del presente estudio. Este coeficiente o tasa de descuento se obtiene en base a un tipo de interés (obligaciones a 10 años, dic/2017), una prima de riesgo y un plazo de tiempo de realización. Luego:

Repercusión media zonal €/m ² techo	Coefficiente transformación de uso	Repercusión media zonal transformada €/m ² techo	TASA	Prima riesgo	Plazo liquid. meses (n)	Tasa descuento (r)	Coefficiente corrector (Kc)	Variación	Repercusión zonal corregida €/m ² techo
1.342,08	0,75	1.006,56	1,490%	40,00%	21	39,82%	0,554	-44,38%	557,14

EQUIPAMIENTO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	TECHO (m ²)	V. MERCADO CORREGIDO (VmA)	V. MERCADO CORREGIDO REDONDEADO (VmA)
D	ALBERTG JOVES	6.000,00	3.342.831,96	3.342.800,00
F	RESIDÈNCIA D'ESTUDIANTS I EQUIPAMENT A DETERMINAR	25.000,00	13.928.466,50	13.928.500,00

SECTOR DE MILLORA URBANA (SMU)

Equipamiento D	3.342.800,00 €
Equipamiento F	13.928.500,00 €
total SMU	17.271.300,00 €

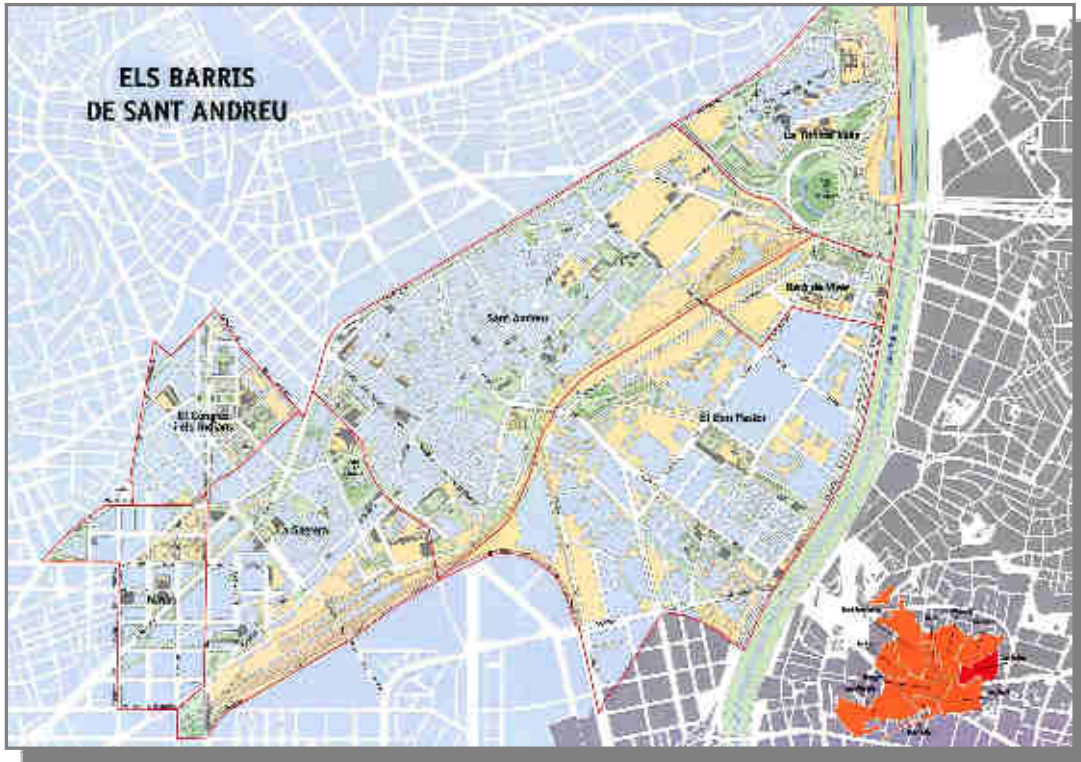
ANEXOS

- I. PLANOS**
- II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
- III. FICHAS CATASTRALES**

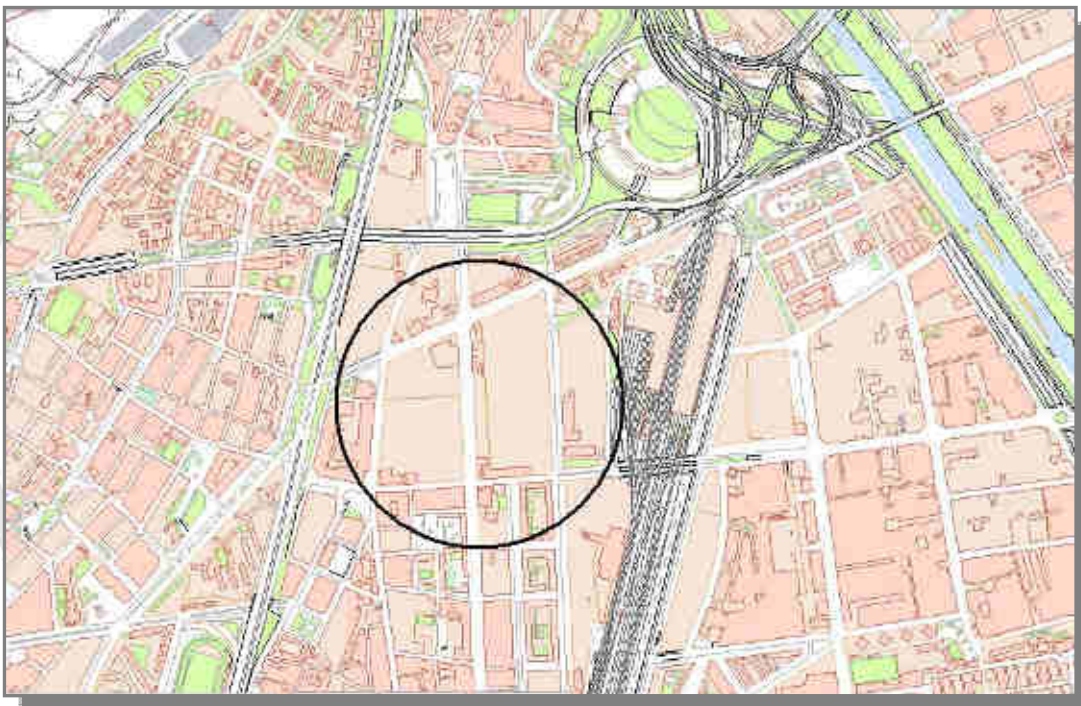
I. PLANOS

Parcelas D y F
Antigues Casernes de Sant Andreu
Passeig de Torras i Bages
08030 – BARCELONA

PLANO DE LOCALIZACIÓN

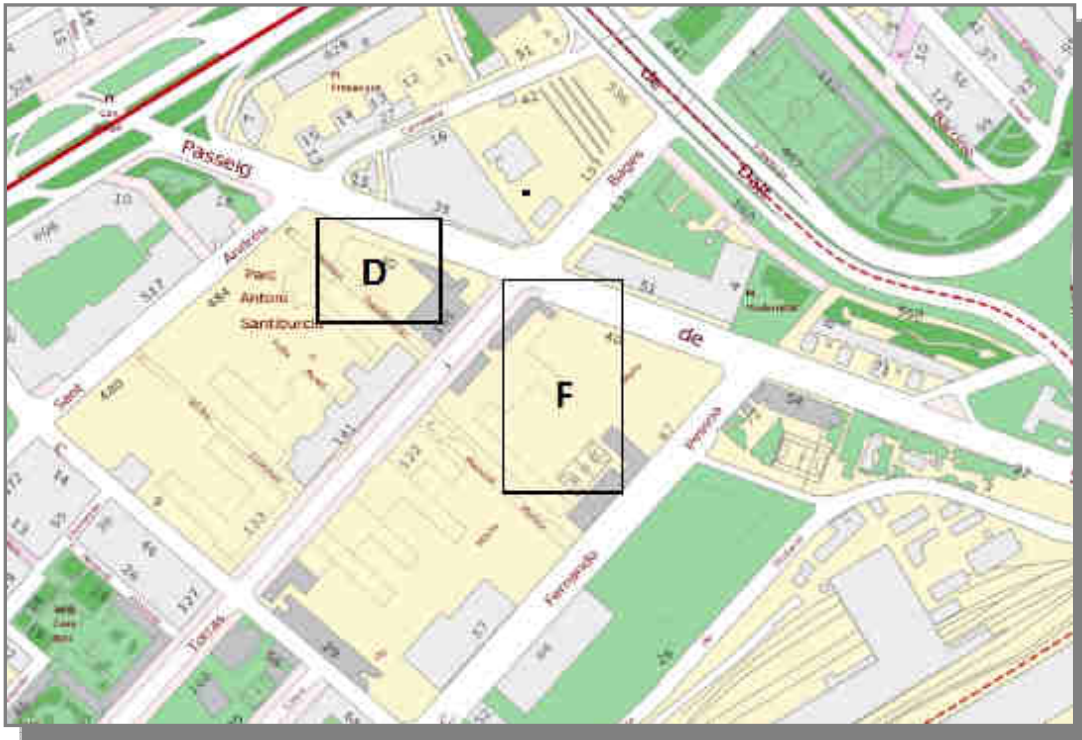


PLANO DE SITUACIÓN



Parcelas D y F
Antigues Casernes de Sant Andreu
Passeig de Torras i Bages
08030 – BARCELONA

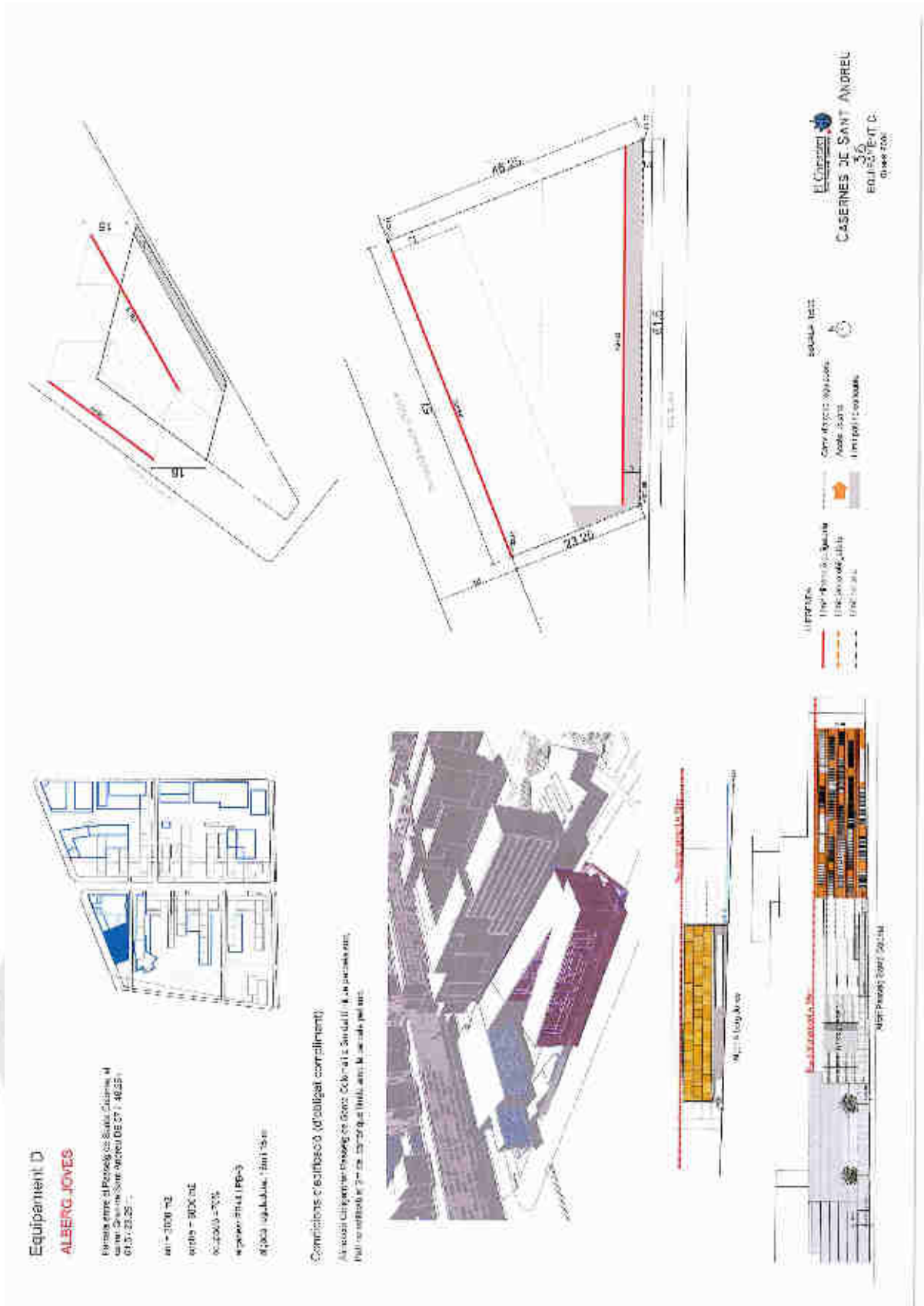
PLANO DE EMPLAZAMIENTO



VISTA AEREA




Parcelas D y F
Antigues Casernes de Sant Andreu
 Passeig de Torras i Bages
 08030 – BARCELONA



II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1/24 21/2/2009

818




Ajuntament d'Urbanisme i Infraestructures

RESOLUCIÓ, Document aprovat provisionalment pel Consell Regent
 de l'Ajuntament de Barcelona en sessió de 23 de setembre de 2009,
 en el que s'han acceptat les condicions i les compensacions establertes a
 les emulines adjuntes.

El Govern d'Urbanisme i Infraestructures

Dades de l'Administració: **Urbanisme i Infraestructures**
 Departament: **Urbanisme i Infraestructures**
 Direcció: **Direcció d'Urbanisme i Infraestructures**
 Adreça: **Plaça de Sant Jaume, 3, 08002 Barcelona**
 Telèfon: **902 20 11 11**
 Fax: **902 20 11 11**
 Web: **www.urbanisme.cat**

Josep Antoni Noya
 Director d'Urbanisme i Infraestructures



Ajuntament de Barcelona
 de Barcelona

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ
A LES CASERNES DE SANT ANDREU
I SECTOR III DE LA MPGM DE SANT ANDREU - SAGRERA
1985/03/2009

Sector d'Urbanisme
 Director de Plaça i Projecte

9.- EQUIPAMENTS I DOTACIONS

Les imponents reserves d'ocupació segons el PGM76 en aquesta àrea urbana són: la creació potencial d'un bloc més, concretant al nivell del grup barri, però també dels circumdants. La proposta de planejament busca que aquestes dotacions puguen esdevenir en el sector, d'unitats diverses al nivell dels residencials, algunes de caràcter molt local i d'altres d'abast més ampli. En qualsevol cas, la peça està un peu d'intervenció d'una de Santa Adolfo, en un lloc estratègic que ha de permetre connectar peces de ciutat que fins ara estaven desconnectades.

Es requereixen previsions en aquesta matèria de PGM, novament de les reserves establertes per la modificació de PGM de Sant Andreu. Seguint pel sector III (6.581 m²) i dels sòls qualificats pel PGM76 com a equipaments a l'illa de les torres del centre municipal del carrer de Torras i Bages (46.240 m²). La suma total de superfície qualificada actualment com a equipaments és de 52.821 m².

La proposta de les dades sobre els continguts de l'ordenament municipal de les reserves general. La proposta de una qualitat infraestructura (7a) que requereix l'establiment d'un sòls ocupats per un equipament esportiu, però que no necessàriament s'han de abastir a l'ab que hi haurà en el moment d'aprovació del PGM. De fet, es atencions parciais per desenvolupar de vivenda amb les característiques.

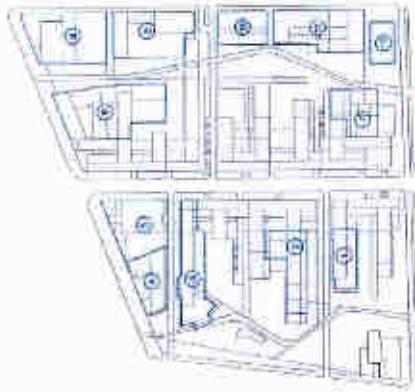
En conseqüència, es requereix davant d'una peça d'equipament que s'ha de desenvolupar a l'ordenament, i més els usos desenvolupats que s'han de ser d'ús pel sector, desenvolupament o altre que desenvolupem de pugui desenvolupar. La disponibilitat d'una illa única de 46.186 m² d'equipament permet un planejament precís, que es podria executar des de les condicions de les normes del PGM pel desenvolupament dels equipaments, sobre el model a desenvolupar o una peça única amb un equipament de sol, o diversos, però amb equipaments diversos adaptats total o parcialment a les necessitats del barri, o equipaments de tipus privats, o públics, o mixts.

La proposta busca un model integrador, que permeti donar al barri d'una oferta adequada a les seves necessitats, i afavorir completament, altres equipaments que puguen tenir un paper més de sol, però amb un desenvolupament que sigui més de la ciutat. La diversitat de l'oferta permet donar resposta a la demanda i permet un desenvolupament de les infra-estructures, evitant moltes limitacions que a determinades zones queden sense activitat. La majoria dels equipaments previstos tenen caràcter públic.

Per a la concreció dels equipaments, s'ha elaborat un programa amb les necessitats de sol i activitat, que al pla incorpora de manera precisa en l'ordenament, de manera que les necessitats dels equipaments i altres dotacions puguen ser conegudes amb aproximació i vertebrar el seu entorn en l'ordenament general. Les superfícies de sol que hi figuren en el següent quadre són aproximades i les edificabilitats màximes. L'ordenament de plans/procesos, correspon a l'ajup la superfície fins a 25.000 m², així com la superfície de sol a Sant Martí.

117

EQUIPAMENTS I DOTACIONS		Sòls (m ²)		Unitats residencials	
1.	Habitatge d'acció social (part priv.)	1.337	5.750		0
2.	Habitatge de 4 ges	2.200	5.000		0
	Residencials d'equipaments		4.000		0
3.	Habitatge d'acció social (part priv.)	1.000	5.100		0
	Habitatge d'acció social (part priv.)		5.100		0
	Habitatges		1.200		0
4.	Altres usos	2.500	6.000		0
5.	Centres d'equipaments	3.100	6.000		0
6.	Residencials d'equipaments	5.000	6.700		0
	Equipaments i dotacions		4.000-5.000		0
7.	Centres d'ús	1.950	4.500		0
	Habitatge d'acció social (part priv.)		2.250		0
8.	Sol·licitud	4.100	6.000		0
9.	CEIP	3.500	3.000		0
10.	Habitatge d'acció social (part priv.)	1.700	4.200		0
	Escola bilingüe		2.000		0
11.	Centre social juvenil	3.500	11.500		0
12.	Equipaments administratius (ONCE)	1.000	3.000		0
		35.600	98.750 - 101.250		0



Art. 10.- Espais lliures (clau 5)

1. El Pla d'PI. Qualificacions Proposades" precisa els terrenys que la Modificació de Pla General Metropolità reserva per a espais lliures.
2. La Modificació del Pla General Metropolità incorpora com espais lliures tant els parcs, com els jardins i els espais lliures de caràcter lineal que poden tenir característiques que passen en continuïtat amb la resta d'espais lliures. Es projecta, d'urbanització i indiar en contrari al que se preveu a l'article 5.2 d'aquestes normes.
3. L'Ajuntament podrà establir les mesures adients per a la construcció de diferents instal·lacions tècniques i de servei públic a esportivitat en el subseil dels espais lliures adreçats per la Modificació del Pla General Metropolità, que no afectin les característiques fundacionals ni la naturalesa de donat) de públic del sol. En aquest cas, els projectes d'urbanització hauran d'assegurar, en conerència amb la present Modificació del Pla General Metropolità, un correcte tractament dels espais arborats, preservant les soterrànies i el pas d'infraestructures previstes en els connexions i instruments, i disposar els accessos de vehicles de forma que presentin el menor impacte en relació a l'espai lliure.
4. En els espais lliures, només es permet l'ús de rotat públic i de serveis públics i accessos complementaris a peus als dotacions públiques. Les franges privades o de locals de alarba hauran tenir accessos a zona verda dels vianants sempre que l'accés principal i el servei es faci des d'un accés a via. L'accés a través de zona verda no pot donar condició de solat independent, excepte en el cas que s'estableixi en el següent apartat.
5. En el cas que una zona verda lineal, après voreja amb la zona verda, es disposi entre un front edificable i un vial, només es podrà localitzar un únic pas d'accés a apartament a través de la zona verda, amb una amplada mínima de 5 metres en sentit perpendicular, per cada 50 metres de front.
6. Es preveu que la zona verda sigui incorporada de manera directa en el projecte d'urbanització i amb edificació i equipament associada al parc, segons figura a l'Annex Proposta d'Urbanització Urbana, amb una superfície de 140 m² de solat (PIA) i d'edificació.

Art. 11.- Equipaments esportius (clau 7)

1. El pla d'PI. Qualificacions Proposades" precisa els terrenys que la Modificació del Pla General Metropolità reserva per a equipaments.
2. Els equipaments esportius desenvolupats per la Modificació del Pla General Metropolità, tant en les condicions d'urbanització com en la seva destinació, hauran de ser planificats per l'Ajuntament de Barcelona i l'Annex Proposta d'Urbanització Urbana incorpora una Fibra reguladora dels equipaments i habitatge dotacional que hauran caràcter prescriptiu per a projectes que es desenvolupin.
3. En les reserves de solat amb desfil a equipament i habitatge dotacional podran localitzar-se de manera superposada diferents tipus de dotació. En el subseil dels parcs d'equipaments es poden construir solarians, sempre que no afectin altres existents d'entorn.
4. Es preveu els tipus d'equipament de la llista que figura al final d'aquest article

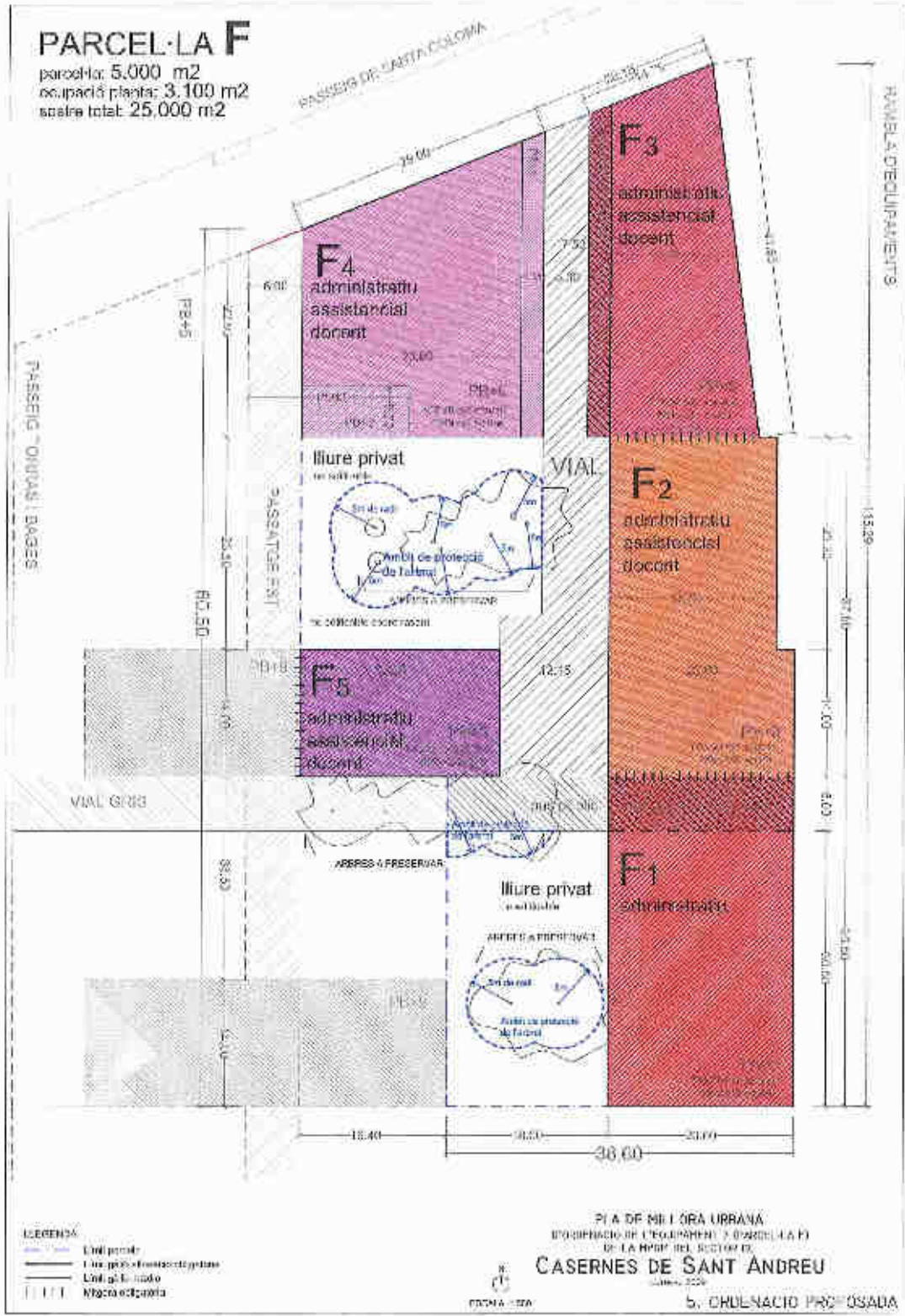
segons la definició de l'article 212 de les NNJJ del PGM, en conerència amb la documentació gràfica de la fibera), en els quals el solat assignat es mostra:

5. L'ordenació dels equipaments es correspon amb la definida per la modificació del Pla General Metropolità i les fibres assignades a l'annex 2 d'aquest article. Dintre d'aquesta parcel·lana resultant de l'ordenació, el projecte de l'equipament podrà ajustar, sense requerir el tramiteo d'una figura de planejament urbanístic, la seva volumetria i la localització en planta dels a dotacions de l'equipament, i sempre que al projecte compleixi les condicions que s'estableixen a l'article 10.5 d'aquestes normes.

EQUIPAMENTS I HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC		Superfície (m ²)
1	Habitatge dotacional per a gent gran	5.750
2	Equipament sanitari assistencial	9.000
3	Habitatge dotacional per a gent gran	5.100
	Habitatge dotacional per a joves	5.100
	Equipament cultural	1.200
4	Equipament assistencial d'oci	5.000
5	Equipament lèxic administratiu i seguretat	5.000
6	Equipament d'oci assistencial *	6.750
	Equipament o de ciutat	14.000-20.000
7	Equipament cultural recreatiu	4.000
	Habitatge dotacional per a gent gran	3.250
8	Equipament esportiu recreatiu	9.000
9	Equipament d'oci	3.000
10	Habitatge dotacional per a gent gran	4.000
	Equipament d'oci	1.000
11	Equipament sanitari assistencial	13.000
12	Equipament administratiu cultural	5.000

Art. 12.- Sistema d'habitatge dotacional (clau HD7)

1. Les regles amb la qualificació urbanística són el sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic (HD7) per les reserves de solat que s'assignen a habitatges d'entorn públics, destinats a cobrir els requeriments temporals de col·lectiu de



I.- MEMÒRIA

1. OBJECTE, CARÀCTER I FINALITAT DEL PMU

El present Pla De Millora Urbana es redacta per a concretar el destí, les condicions d'ordenació i la intensitat edificatòria de l'equipament ubicat a la parcel·la F del Sector de Millora Urbana de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità del Sector Casernes Sant Andreu, aprovada definitivament l'1 de juny de 2.006. Al dit expedient de modificació puntual ja era previst que els usos dotacionals serien fixats al propi planejament general o altre que posteriorment es pugui desenvolupar, admetent la titularitat pública, privada o mixta de l'equipament (apartat 3 de la Memòria). A la vegada, l'art. 11 de les Normes Urbanístiques de la Modificació puntual contemplava que les condicions d'ordenació podrien ser modificades per planejament derivat (art. 11.2), podent-se fer determinats ajustaments directament en el projecte sense necessitat de planejament derivat amb determinades limitacions (art. 11.5 i 15.3); i per la seva banda, l'art. 19.2.a preveia els Plans De Millora Urbana per modificar els paràmetres d'ordenació i usos establerts, sense superar dins cada unitat dotacional l'alçada màxima més alta establerta per les diferents peces, concretant la titularitat pública o privada. Aquest planejament derivat, podria de forma justificada, incrementar fins un 10% el sostre i fins un 33% l'ocupació dels sòls d'equipament (art. 19.2.d).

Cal destacar igualment el conveni subscrit entre l'Ajuntament de Barcelona i el Consorci de la Zona Franca de Barcelona, de data febrer de 2.006, en el qual, després de determinades sessions a què es compromet el Consorci (efectuades per acta administrativa de 30 de juny de 2.006) es reconeix que determinats sòls dotacionals restaran en propietat del Consorci als efectes del seu desenvolupament urbanístic, entre els quals s'hi engloba la parcel·la a que fa referència el present expedient de planejament parcial.

Aquest Pla es promou per iniciativa privada per part del Consorci de la Zona Franca de Barcelona.

2. ÀMBIT DE PLANEJAMENT

L'àmbit del present Pla De Millora Urbana està format per la parcel·la F del Sector de Millora Urbana de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità del Sector Casernes Sant Andreu.

La parcel·la es situa, dins de l'àmbit de la MPPGM de les Casernes de Sant Andreu, al nord-est de l'ordenació al costat Est del Passeig Torres i Bages. Queda limitada al Nord pel Passeig de Santa Coloma, a l'Est amb la "Rambla d'Equipaments", a l'Oest amb les parcel·les "Unitat 06" i "Unitat 07" d'habitatge i al sud amb la parcel·la d'habitatge "Unitat 08".

La descripció de la parcel·la és la següent:

Porció de terreny de forma totalment irregular de superfície cinc mil metres quadrats (5.000 m²); i que afronta: al Nord, amb línia de 49,11 metres, amb l'Avinguda de Santa Coloma; al Sud, en dues línies que en total sumen de 55 metres (una, de 16,4; i l'altra, de 38,6); amb línia d'origen: a l'Est, en tres línies que en total sumen 115,65 metres (una, de 41,65; l'altra, de 23,5; i la darrera, de 50,5), amb línia d'origen; i a l'Oest, en dues línies que en total sumen de 97 metres (una, de 60,5; i l'altra, de 36,5), amb línia d'origen.

És part de la finca registral núm. 2.762, inscrita en el Registre de la Propietat número 2 de Barcelona, al Tom 3189. Llibre 50, Foll 1, secció 3a.

És part, també, de la finca cadastral 2585920DF-3828F0001JE.

3. PLANEJAMENT VIGENT

El Planejament vigent sota el qual ha de desenvolupar-se aquest Pla de Millora Urbana és la Modificació Puntual del Pla General Metropolità del Sector Casernes Sant Andreu, aprovada definitivament l'1 de juny de 2006.

4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Aquest Pla de Millora urbana dona concreció volumètrica i d'usos a la parcel·la d'equipaments F definida en la MPPGM de les Casernes de Sant Andreu i que precisaven ser concretats amb una figura de planejament posterior. Els paràmetres establerts pel planejament són: 25.000m² de sostre edificable, amb una ocupació del 50%, alçada compresa entre P_b+6 i P_b+8, i usos de residència d'estudiants (6.750m²) i d'equipament a concretar.

III. FICHAS CATASTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

Lunes, 12 de Febrero de 2018

- 432.300 Construcción (U.T. Hacia 31 ETR088)
- Límite de Parcela
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Matillero y edificaciones
- Límite zona verde
- Hidrografía

REGISTRO DE BIENES
DE INMUEBLES

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2484320DF3828C0000KZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PS SANTA COLOMA 20 N2-24 Suelo
08030 BARCELONA [BARCELONA]

USO MUNICIPAL: Suelo sin edif.

CONSTRUCCIÓN DEPARTAMENTAL: 100,000000

ABO CONSTRUCCIONES: SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²):

PARCELA CATASTRAL

SOLUCIÓN
PS SANTA COLOMA 20 N2-24
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): 0 SUPERFICIE ÚTIL (M²): 1,938

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



AGENCIA DE ESTADÍSTICA DE PAÍS VIEJO

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

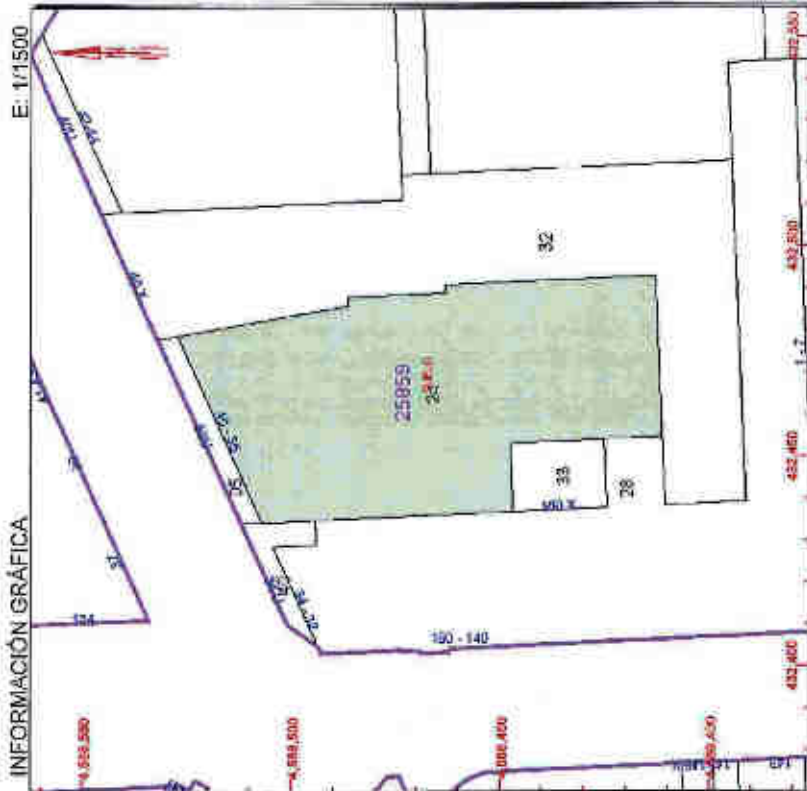
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2585924DF3828F0000YW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

DELOCALIZACIÓN	PS SANTA COLOMA 36 N2-40 Suelo		
IDENTIFICACIÓN	08030 BARCELONA [BARCELONA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	USO CONSTRUCCIÓN	
SUPERFICIE DE ANTIQUIDAD	100,000000	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE	

PARCELA CATASTRAL

EDIFICACIÓN	PS SANTA COLOMA 36 N2-40		
IDENTIFICACIÓN	BARCELONA [BARCELONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	0	SUPERFICIE GRANDES PARCELA (M ²)	5.000
		Suelo sin edificar	



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

Lunes, 12 de Febrero de 2016

- 432.300 Coordenada U.T.M. Huso 31 ESTIPO
- Límite de Altitud
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Parcelaria y otras
- Límite zona verde
- Hito/250m