

# COPIA SIMPLE



CARLOS VÁZQUEZ ATKINSON  
NOTARIO

Av. Martí Pujol 121 baixos  
08912 - BADALONA

NÚMERO (423) QUATRE-CENTS VINT-I-TRES.——

ESCRITURA D'ELEVACIÓ A PÚBLIC  
D'ACORDS SOCIALS - AMPLIACIÓ DE CAPITAL-,  
ATORGADA PER "BADALONA CULTURA SOCIETAT  
LIMITADA ".——

A Badalona, la meva residència, a  
u d'Abril de dos mil onze.——

Davant meu, CARLOS VÁZQUEZ  
ATKINSON, Notari de l'Ilustre Col·legi de  
Catalunya.——

COMPAREIX:——

El Senyor MATEU CHALMETA  
TORREDEMER, casat, major d'edat, veí de Ba-  
dalona, C/. Sant Agustí, 2-8, 1er  
3a. (08915), Regidor de l'Àrea de Cultura i  
Patrimoni Cultural de L'Ajuntament de Bada-  
lona, i Vice-President del Consell d'Admi-  
nistració de la Societat que seguidament es  
f'a esment.——

Amb D.N.I./N.I.F. número

38076577P.-----

**INTERVÉ:** en l'ejercici del seu càrrec esmentat, que per notorietat amb consta exerceix, en representació del Exm. Ajuntament de Badalona, expressament facultat per aquest acte per Acord del Ple adoptat a la sessió de 29 de Març de 2011, que resulta de la certificació extesa pel Secretari General del Ajuntament de Badalona, Sr. Alfred Lacasa Tribó, amb el Vist i Plau del Senyor Alcalde, que m'entreguen i deixo protocol.litzada legitimant les firmes que l'autoritzen, que les conec i es reproduirà a les còpies que d'aquesta escriptura s'obtinguin. C.I.F. n° PO801500J.-----

Manifesta que el valor de l'aportació no excedeix del 25% dels recursos anuals de la Corporació, per tant no falta l'informe prèvia del Departament de Governació-----

I en nom i representació de l'Entitat "BADALONA CULTURA, SOCIETAT LIMITADA", domiciliada a Badalona, Sant Miquel 54, constituïda per temps indefinit



mitjançant escriptura pel que fou Notari de Badalona, Sr. Gaspar Ripoll Orti, autoritzada, amb data 26 de Març de 2010 a l'Ajuntament d'aquesta Ciutat, C.I.F. N° B65310062.\_\_\_\_\_

Va ésser anomenat membre del consell d'Administració de la Societat i Vice-President, amb facultats delegades del President, càrrec acceptats, a la mateixa escriptura constitutiva avanç esmentada.—

I especialment facultat per aquest acte, per acord de la Junta General de la Societat, a de data 29 de Març de 2011, celebrada a la Plaça de la Vila número 1 de Badalona, Oficines de l'Ajuntament de Badalona, segons resulta de la certificació expedida pel Ricard Brodat i Jubert, amb el Vis i Plau del senyor compareixent, legitimitant, ambdues firmes i el deixo protocol litzat i es reproduirà a les còpies.\_\_\_\_\_

Jo, el Notari, faig les advertències de que he complert amb l'obligació establerta a l'article 4 de la Llei 10/2010 de 28 d'abril, fent constar el atorgant, tal com acciona, que les representades no estan afectes per l'esmentada Llei, en els termes contemplats pel citat article i normes complementaries, en especial la comunicació 3/2010 de 6 de Juliol de l'Organ Centralitzat de Prevenció del Blanqueig.——

Te, al meu parer, capacitat per aquest acte, tal com acciona, i——

**ATORGA:——**

I.- Que tal com compareix, eleva a públics els acords adoptats conforme a l'Article 8 dels Estatuts i amb l'informe previst en l'article 300 de la Llei de Societats de Capital, que consten a les certificacions protocolitzades en les que s'amplia augmentar el capital social de **VUIT-CENTS MIL EUROS (800.000,00 EUROS), a QUATRE MILIONS TRES-CENTS SETANTA NOU MIL SET-CENTS CINQUANTA-QUATRE EUROS AMB NORANTA-SET CÈNTIMS 4.379.754,97 Euros,**

# COPIA SIMPLE



mitjançant l'aportació no dinerària de 3.579.754,97 Euros, el augment del valor nominal de les participacions existents i la seva conversió en una (1) de sola per un valor nominal en 4.379.754,97 Euros, que son subscrietes i desemborsades íntegrament mitjançant l'aportació no dinerària de l'immoble del Teatre Principal de Badalona (c. Francesc Layret, número 41-59), que es descriu posteriorment a l'apartat II, per l'Ajuntament de Badalona, de forma que sumant-los al capital existent abans de l'augment, és a dir, vuit-cents mil euros (800.000,00 Euros), constitueixen el nou capital social de la societat municipal BADALONA CULTURA, S.L. en la suma de quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 Euros.\_\_\_\_\_

SEGON.- Donar nova redacció a

l'art 5 dels Estatuts Socials per tal d'introduir la modificació de la xifra del capital social, als efectes de l'art. 4.4rt. del Reglament del Registre Mercantil, que quedarà redactat de la manera següent:-----

El capital social és de quatre milions tres-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 Euros), en una (1) sola participació social.-----

El capital social ha estat íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Badalona, que no podrà transferir-lo ni destinar-lo a una altra finalitat.-----

La societat pot augmentar o reduir el capital social d'acord amb les disposicions vigents. La junta ha de determinar les condicions i la forma en què ha de verificar-se cada nova ampliació o reducció.--

Fa constar expressament que la titularitat de les participacions manifesta que estàn anotades al llibre Registre de



socis. \_\_\_\_\_

II.- Que la finca objecte d'aportació a la Societat Badalona Cultura, S.L. te la següent descripció registral: \_\_\_\_\_

"URBANA.- EDIFICIO en Badalona, calle Francesc Layret, antes Real, números cincuenta y cinco al sesenta y uno, hoy número cuarenta y uno, antes destinado a cine y hoy a teatro municipal con el nombre de TEATRO PRINCIPAL, compuesto de planta sótanos en parte, bajos primero y segundo piso, distribuidos en vestíbulo, hall, servicios, sanitarios, platea capaz para seiscientos setenta y seis butacas. Base de escenario para la pantalla no siendo utilizable para otra clase de espectáculos. El anfiteatro cuatrocientas setenta y tres butacas y trescientas veinticuatro en el segundo. Aprovechando el desnivel habrá bajo ellos dos salas de descanso. Corresponde al Grupo

B, del Reglamento de espectáculos, con salida a tres calles. La construcción es y será corriente de buen aspecto y consistente en zócalos y muros de ladrillo mojado y armaduras de hierro cubiertas de uralita y terrado, pavimentos de mosaico hidráulico, escalera de marmol y granito, cielos rasos, pavimentos pintados, carpintería de taller herrajes y demás elementos corrientes. En junto su terreno mide una superficie, según el Registro de seiscientos veintisiete metros ochenta y siete decímetros cuadrados, y según el catastro municipal de seiscientos trece metros ochenta y tres decímetros cuadrados (si bien, conforme al certificado Descriptivo y Gráfico Catastral de posterior referencia, mide QUINIENOS NOVENTA Y DOS METROS). Mide lo edificado novecientos ochenta y seis metros un decímetros cuadrados, correspondiendo a la edificación en una planta de sótanos, sesenta y siete metros cincuenta decímetros, o sean ochocientos sesenta y nueve pies cuarenta céntimos, en una platea, cuatrocientos cuarenta y



# COPIA SIMPLE



tres metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, o cinco mil setecientos trece pies cincuenta y seis centésimos de otro; en una planta anfiteatro doscientos setenta y cinco metros o sean tres mil quinientos cuarenta y dos pies y una planta primer piso doscientos metros, o sean dos mil quinientos setenta y seis pies. Linda: al frente con la calle Francesc Layret; por la derecha, entrando, Este, con la calle de San Juan, por la izquierda, con el callejón, llamado hoy carrer Can Llagosta y por el fondo, con callejón sin nombre".

**Referència y certificació catastral.**- Número 7191403DF3879A0001PK, segons resulta de la certificació catastral descriptiva i gràfica de la finca, donant fe, jo el Notari, de que el suport paper incorporat de dita certificació es trasllat fe-faent del electrònic obtingut per mitjà te-

lemàtic de l'Oficina Virtual del Catastre.—

El atorgant, al meu requeriment, manifesta que hi ha una discrepància de la descripció continguda a la certificació catastral incorporada amb la realitat física de la finca i per tant no coincideix la descripció registral amb la que consta al catastre per no coincidir els metres quadrats del solar.—

Sol·licita, que es practiqui la inscripció d'acrod a la descripció que consta en el Registre de la Propietat.—

**TÍTOL.-** Per agrupació davant el Notari que fou de Badalona, Sr. Rafael Gimeno Bayón Pérez, amb data 22 de Juny de 1989 i per desafectació en virtut de certificació dels Acords del Ple del Ajuntament de Badalona, amb data 25 de Març de 2010.—

**INSCRIPCIÓ:** Registre de la Propietat número U de Badalona, tom 3104, llibre 298, foli 32, finca número 15458, inscripció 2ª.—

**CARREGUES.-** Lliure de càrregues o gravàmens, segons declara la part atorgant



sota la seva personal responsabilitat.——

**ARTICLE 175 DEL REGLAMENT NOTARIAL**

.- La societat intervinent declara la seva voluntat de prescindir de la informació registral prevista en dit precepte legal per raons de urgència, declarant-se satisfeta de la informació resultant del títol, de les afirmacions del transmissent i de lo pactat entre ells, sense que jo, el Notari tingui dubte raonable sobre l'exactitud de dita informació.——

Jo, el Notari, adverteixo de que, en tot cas prevaldrà la situació registral existent amb anterioritat a la presentació de la copia d'aquesta escriptura en el Registre de la Propietat.——

Per no disposar en aquest moment dels mitjans tècnics adequats, no he pogut accedir personalment als llibres del Registre de la Propietat, en la forma prevista

en el paràgraf tercer de dit precepte re-  
glamentari i 222.10 de la Llei Hipotecaria.

**SITUACIÓ ARRENDATARIA.-** Lliure  
d'arrendataris i ocupants, segons declara  
la part deutora sota la seva personal res-  
ponsabilitat.-----

**AIXI HO ATORGA**-----

Faig les advertències i reserves  
legals.-----

Així ho diu i atorga i llegida per  
mí, el Notari, aquesta escriptura i docu-  
ments incorporats, al compareixent, per la  
seva elecció la troba conforme, es ratifica  
i la signa.-----

D' acord amb l'establert en la  
Llei Orgànica 15/99 , la part atorgant que-  
da informada i accepta l' incorporació de  
les seves dades a les fixes automatitzades  
existents a la Notaria que es conservaran a  
la mateixa amb caràcter confidencial, sense  
perjudici de les remissions d' obligat com-  
pliment.-----

En tot allò que és procedent, del  
contingut d'aquest instrument públic extès

# COPIA SIMPLE



en sis fulls de paper timbrat, exclusiu per a documents notarials, números el present i els anteriors correlatius, jo, el Notari, en dono fe. Segueix la firma del compareixent. Signat: C.Vázquez. Rubricat i segellat.

NOTA: Dins del plaç reglamentari, expedixo copia autoritzada electrònica del present document, per a la seva remisió al/s Registre/s competent/s, conforme a l'article 110.1 de la Llei 24/2001. La finalitat d'aquesta copia és l'inscripció al/s Registre/s corresponent/s. En Dono fe. C. Vázquez. Rubricat. \_\_\_\_\_

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓ AL REGISTRE: per fer constar segons lo disposat a l'article 249 del Reglament Notarial que: dins del plaç reglamentari, s'ha enviat, mitjançant el Sistema d'Informació Central del Consell Notarial, copia autoritzada electrònica, degudament firmada per

a la pràctica dels assentaments pertinents, i que he rebut del Registre competent, confirmació de la recepció i número d'entrada, a través del Sistema d'Informació Central del Consell General del Notariat, el qual s'uneix per testimoni. \_\_\_\_\_

Del contingut d'aquesta diligència, extesa a continuació de l'escriptura anterior i que acaba al present foli de la mateixa classe i serie, jo el Notari, en Dono fe. Signat: Carlos Vázquez Atkinson. Rubricat i segellat. \_\_\_\_\_

DILIGENCIA DE RECEPCIÓ DE SEIENT DEL REGISTRE: Per fer constar d'acord amb lo disposat al article 249 del Reglament Notarial: \_\_\_\_\_

Que he rebut del Registre competent el seient de presentació, a través del Sistema d'Infomació Central del Consell General del Notariat, el qual s'uneix per testimoni. \_\_\_\_\_

Del contingut d'aquesta diligència, extesa a continuació de l'escriptura anterior i que acaba al present foli de la

# COPIA SIMPLE



mateixa classe i serie, jo el Notari, en  
Dono fe. Signat: Carlos Vázquez Atkinson.  
Rubricat i segellat. \_\_\_\_\_



**Ajuntament de Badalona**  
**Badalona Cultura, SL**

Ricard Brotat i Jubert, en qualitat de secretari del Consell d'Administració de la Societat Municipal BADALONA CULTURA, SL (NIF B-65310062), inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona el 10 de gener de 2011, en el volum 42292, sense especificar llibre, de la secció general, en full/dup. número 407150, en exercici de les facultats que m'atorga l'art. 109 del Reglament del Registre Mercantil, emeto la següent,

#### **CERTIFICACIÓ:**

Que la Junta General de la Societat Municipal BADALONA CULTURA, SL, en sessió celebrada el 29 de març de 2011, degudament convocada per l'alcalde amb l'antelació prevista estatutàriament i celebrada amb l'assistència de **25 dels 27** regidors que componen la Junta General i van adoptar, **per majoria absoluta**, el següent:

#### **ACORD DE LA JUNTA GENERAL DE BADALONA CULTURA, SL:**

Vist l'informe del Consell d'Administració de Badalona Cultura, SL, que literalment diu:

#### **INFORME:**

**JUSTIFICATIU DE LA PROPOSTA D'AUGMENTAR EL CAPITAL SOCIAL QUE FORMULA EL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ DE LA SOCIETAT MUNICIPAL BADALONA CULTURA, SL MITJANÇANT L'APORTACIÓ NO DINERÀRIA DEL TEATRE PRINCIPAL, PER PART DE L'AJUNTAMENT DE BADALONA, VALORAT EN 3.579.754,97 €.**

#### **0.- ANTECEDENTS.-**

*En data 23 de setembre de 2010 el Consell d'Administració de Badalona Cultura, SL, va aprovar un informe justificatiu de la proposta d'augmentar el capital social que formula el consell d'administració de la societat municipal Badalona Cultura, SL, en*





Ajuntament de Badalona

*data 28 de setembre la Junta General de la Societat va aprovar l'ampliació i el Ple de l'Ajuntament, la subscripció d'aquesta ampliació.*

*En aquesta ampliació, es va passar d'un capital social de vuit-cents mil euros (800.000,00 €), dividit en cent (100) participacions socials de vuit mil euros (8.000,00 €) de valor nominal cadascuna d'elles, numerades correlativament de l'1 al 100, ambdós inclosos a un capital social de quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €) en cent (100) participacions socials de quaranta-tres mil set cents noranta set amb cinquanta cinc cèntims (43.797,55 €) de valor nominal cadascuna d'elles, numerades correlativament de l'1 al 100, ambdós inclosos, ja que l'ampliació de capital es feia mitjançant l'aportació no dinerària del Teatre Principal que es va valorar en 3.579.754,97 €.*

*El resultat de dividir 4.379.754,97 € entre 100 (el nombre de participacions) és, efectivament, 43.797,55 €. No obstant això, si, alhora, tornen a multiplicar per 100, el resultat és de 4.379.755,00 €, el que fa que, atès que la xifra en euros ha de tenir forçosament dos dècimes, al menystenir les centèsimes a l'aportació material no dinerària realitzada per l'ajuntament, li manquin 3 (tres) cèntims per arribar al total del capital social.*

*Després de comparar diferents alternatives per tal de resoldre aquest desajust que fa que el capital social resultant de la divisió en participacions difereixi del capital social total, una de les que resulta menys problemàtica és la reducció de les 100 participacions a una sola participació de 4.379.754,97 € (amb el que s'elimina el problema de les divisions i multiplicacions i l'efecte de la operació matemàtica amb les centèsimes, ja que els Euros s'han d'indicar amb dos decimals) el que, d'altra banda, casa amb el fet que la societat Badalona Cultura, SL és de caràcter unipersonal i un mitjà de gestió directa d'un servei a través d'una societat el capital social de la qual pertany íntegrament a l'ens local.*

**REPRODUCCIÓ DE L'INFORME TÈCNIC JUSTIFICATIU DE LA VALORACIÓ DE L'IMMOBLE:**



L'informe que es reproduïx a continuació, ha estat emès per Rosalina Ferrer Cortina, arquitecte tècnic del departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament.

## **"INFORME DE VALORACIÓ DEL IMMOBLE SEU DEL TEATRE PRINCIPAL.**

### **01. SOL·LICITANT**

*Ajuntament de Badalona. Àrea de Cultura i Patrimoni.*

### **02. MOTIVACIÓ**

*Amb motiu de la transmissió de la propietat del Teatre Principal a la societat mercantil Badalona Cultural, SL, es procedeix a efectuar la valoració de l'esmentat immoble.*

### **03. OBSERVACIONS AL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓ**

*Aquesta valoració s'ha realitzat seguint els mètodes, criteris, principis i definicions de la ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de bens immoble i determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada en el BOE, de 9 d'abril de 2003.*

*Així mateix, la valoració s'ajusta a l'Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre de 2007, i l'Ordre EHA/564/2008 de 28 de febrer de 2008, les quals introdueixen certes modificacions a la ECO/805/2003.*

### **04. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

#### **LOCALITZACIÓ DEL IMMOBLE**

*El Teatre Principal es localitza al terme municipal de Badalona, districte 1, barri del Centre. La seva adreça postal és carrer de Francesc Layret, número 41-59, districte postal 08911.*

*El immoble volumètricament està configurat per un paral·lelepípede, presentant façana als tres vials següents: carrer de Francesc Layret, carrer de Can Llagosta i carrer de Sant Joan, aquest carrer transcorre al llarg de les façanes est i nord.*

*L'únic carrer de trànsit rodat és el carrer de Francesc Layret. La resta de carrers envoltants, són de vianants amb autorització d'accés rodats pels veïns. Es tracta de carrers estrets, amb amplada irregular, mesurant el carrer de Sant Joan, en la seva part més estreta, menys de 3,00 m i el carrer de Can Llagosta, 2,50 m.*

#### **IDENTIFICACIÓ REGISTRAL DEL IMMOBLE**

*El conjunt del Teatre Principal, es desenvolupa sobre la finca registral següent, Finca registral 15458, inscrita al Registre de la Propietat de Badalona núm.1,*



*Tom 3104 de l'arxiu, Llibre 298 de Badalona, Foll 32, inscripció 1a.  
Aquesta finca resulta de l'agrupació de les finques 15454 i 15456.*

*La titularitat de la finca sobre la qual hi ha el Teatre Principal és a favor de l'Ajuntament de Badalona, segons escriptura de venda atorgada per Cines de Badalona, SA i Cine Picarol, SA, de data 22 de juliol de 1989.*

**REFERÈNCIA CADASTRAL**

*Segons la base de dades del Cadastre, el Teatre Principal es desenvolupa sobre la finca cadastral de referència,  
7191403DF3879A0001PK*

**Aclariment**

*Anteriorment, la finca cadastral sobre la que es troba el teatre, estava formada per les tres finques cadastrals següents,*

*finca 1: 7191401DF3879A0001GK*

*finca 2: 7191402DF3879A0001QK*

*finca 3: 7191403DF3879A0001PK*

**05. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ**

*S'han realitzat les següents comprovacions:*

- *Correspondència amb finca registral*
- *Comprovació base cadastral*
- *Comprovació del Planejament Urbanístic*
- *Comprovació grau de protecció arquitectònic*
- *Servituds visibles*
- *Estat d'ocupació, ús i explotació*
- *Estat de la construcció.*

*La documentació emprada és la següent:*

- *Planejament urbanístic vigent*
- *Plànol de situació*
- *Plànol informació urbanística*
- *Certificat cadastral*
- *Escriptura de compra i nota Registre de la Propietat*
- *Projecte Bàsic de Reforma (1990)*
- *Projecte Bàsic i d'execució de Reforma del Teatre Principal (2009)*
- *P2 Accessibilitat del Teatre Principal amb eliminació de barreres arquitectòniques: projecte de remodelació 2a fase. (2010)*
- *Documentació fotogràfica*



## **06. LOCALITAT I ENTORN**

*Badalona és una de les ciutats més antigues de Catalunya. Pertany a la província de Barcelona i s'ubica dins la corona metropolitana de Barcelona de la qual es troba separada per 10 Km.*

*L'ocupació laboral és variada: serveis, indústria, sector terciari i a petita escala turisme. En els darrers anys ha realitzat una ràpida reconversió del sector industrial al sector terciari, en part degut al desenvolupament del polígon comercial Montigalà, tot i que s'han establert nous polígons industrials com el de Bonavista, Pomar i Badalona Sud.*

*La població, d'acord amb el Padró de l'Institut Nacional d'Estadística de 2009, és de 219.547 habitants.*

### **DELIMITACIÓ DE L'ENTORN. CARACTERÍSTIQUES URBANES**

*L'edifici objecte d'aquest informe, es localitza a la zona nord central del barri de Centre, districte municipal 1.*

*L'entorn és urbà i comercial d'alta densitat, amb proximitat d'edificis institucionals tals com l'Ajuntament i altres dependències Municipals, Delegació d'Hisenda, Jutjats, Correus, etcètera i equipaments d'oci i cultura Museu, Teatres, i restauració.*

*L'ordenació de les edificacions de l'entorn són edificacions d'ús residencial-terciari en illa tancada. La zona d'influència de la nova plaça Pompeu Fabra, en construcció, es troba sotmesa a un procés de renovació, passant d'edificacions unifamiliars entre mitgeres compostes de planta baixa més una o dues plantes (casc antic) a la tipologia d'edificis plurifamiliars entre mitgeres en alçada (densificació urbana semilintensiva).*

*El grau de consolidació de les construccions de l'entorn és alt.*

*La població total del barri del Centre a data gener de 2009, donava un total de 8.268 persones segons les dades del departament d'estadística municipal amb una ocupació d'una persona per habitatge en el 30% i dues persones per habitatge en el 29,2% del conjunt total del parc d'habitatges del barri del Centre. Donant per tant una densitat poblacional del barri baixa, motivat tant per la poca ocupació dels habitatges com per la tipologia d'habitatge unifamiliar que encara perdura.*

### **INFRAESTRUCTURES**

*Les vies públiques es troben asfaltades i amb voreres pavimentades amb rajola hidràulica. Presenten xarxa general de subministrament elèctric amb enllumenat públic, xarxa general de sanejament, xarxa general de subministrament d'aigua, i de subministrament de gas.*

*L'estat de conservació de les infraestructures és bo.*



Ajuntament de Badalona

## EQUIPAMENTS

*Disposa d'equipament comercial d'abastament com el mercat Maignon, i múltiples comerços d'alimentació i supermercats, farmàcies, teixit comercial abundant amb*

*ferreteries, drogueries, mobles, reprografia, imatge i so, informàtica, llibreries i papereries, joieries, vestir, sabateria i complements, òptiques, bugaderies, tintoreries, floristeries, joguines, esports, gadgets, agències de viatges, etcètera.*

*D'equipament assistencial, hi ha el CAP la Riera, emplaçat a la riera Matamoros, s/n, i l'Hospital Municipal de Badalona, que si bé pertanyen al barri de Dalt de la Villa, la seva proximitat permet citar-los com a equipaments.*

*Com a equipaments esportius hi trobem la Piscina municipal, el poliesportiu municipal La Plana i centres esportius privats.*

*Respecte a l'equipament escolar/educatiu, el barri del Centre ofereix una bona oferta educativa, localitzant-se diverses escoles d'educació infantil, primària, secundària i d'ensenyaments post-obligatoris, tant públiques com privades; així mateix, hi ha oferta d'escoles bressol, escola d'adults, escola d'idiomes, i altres ensenyaments varis.*

*Dins del barri del Centre també hi trobem com equipament escolar /educatiu, el Conservatori municipal de música.*

*Altres equipaments són la biblioteca de Can Casacuberta i el futur edifici d'equipament, Centre Cívic del Carme, que actualment es troba en fase de construcció, ubicat al carrer de Francesc Layret, núm. 78-82.*

*L'equipament de zones verdes i espais lliures és insuficient i ens dona el resultat d'escasses places (espais lliures) de tipologia dura i una rambla amb palmeres. Actualment s'està treballant en la urbanització de la nova plaça Pompeu Fabra que aportarà una petita dosi de vegetació al barri del Centre.*

## COMUNICACIONS I APARCAMENT

*A nivell de comunicacions, el barri disposa d'accés a la xarxa de Renfe Rodalies, amb una estació emplaçada arran de la costa i en la línia mitja del barri.*

*La comunicació interurbana és bona per la proximitat d'accés a l'autopista del Maresme C-31.*

*Si analitzem la mobilitat respecte al transport públic, es comprova que pel seu punt mig, paral·lel a la costa i travessant tot el barri hi han establertes les línies de transport públic superficial. Així mateix, al barri del Centre hi arriben les diferents línies de transport (autobús), procedents d'altres barris i poblacions properes.*



Ajuntament de Badalona

Badalona Cultura, SL

*El barri està immers en una renovació urbanística i nova dotació com és la creació i propera urbanització de la plaça Pompeu Fabra i la construcció de la línia 2 del metro amb una estació a la mateixa plaça (estació Pompeu Fabra).*

*Respecte al aparcament en superfície, la generada per les pròpies edificacions és insuficient, però el barri compta amb els següents aparcaments públics:*

- Josep Cortinas, c/ Sant Pau, s/n
- Viver, av. President Companys. Edifici Viver
- Saba aparcaments, plaça La Plana, s/n
- Illa Central, plaça Pompeu Fabra, s/n
- Bapark, SL, c/ Jaume Borrás, 15
- Pàrking Marina, c/ Marina, 27

*En conjunt l'accessibilitat a la zona és bona.*

#### **07. TIPIFICACIÓ COMERCIAL**

*L'edifici amb ocupació total de l'illa, presenta la seva façana d'accés a un vial principal, carrer de Francesc Layret, la qual a part de ser un carrer comercial és una de les principals arteries de comunicació de la ciutat, amb un volum important de trànsit rodat i que en el tram del immoble a valorar ofereix un comerç tipus ciutat.*

*L'entorn de les altres tres façanes de l'illa no presenta cap tipus d'interès comercial per ser el mateix inexistent.*

*A nivell de vies de comunicació de vianants, l'entorn tampoc presenta cap tret o interès valorable ja que en part el carrer de Sant Joan, t'adreça a un atzucac, i tant aquest com el carrer de Can Llagosta, ofereixen unes mesures d'amplada poc favorables al trànsit de vianants.*

#### **08. L'EDIFICI: DESCRIPCIÓ DEL IMMOBLE, SUPERFÍCIE I CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES**

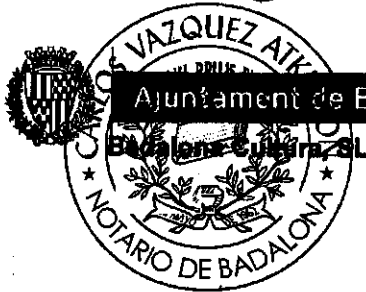
##### DESCRIPCIÓ DEL IMMOBLE

*Es tracta d'un edifici que ocupa la totalitat de l'illa de planta rectangular, delimitada pels vials de: carrer de Francesc Layret, carrer de Can Llagosta i carrer de Sant Joan (circumda l'illa en dos dels seus costats).*

*Segons dades cadastrals, la construcció pròpiament del teatre, data del 1934 (escriptura d'obra nova)*

*L'edifici inicialment desenvolupava l'activitat de cinema.*

*L'any 1998, ja essent propietat de l'Ajuntament, es van dur a terme uns treballs de reforma interior, d'acord amb el projecte bàsic de reforma amb supressió de barreres arquitectòniques datat del 1990, que comprenia una reforma i ampliació del vestibul i de l'accés, amb la creació d'unes rampes. Instal·lació d'un ascensor; construcció de serveis (WC) per al públic; adequació de la planta tercera (antic habitatge) per a sala d'assaigs i lloc de treball per als responsables de la Sala; modificació de la rampa de la*



*platea I de les sortides d'emergència laterals; arranament de la teulada; reforma de les instal·lacions de llum, manyaneria, climatització i protecció contra incendis. Amb aquest projecte es pretenia abandonar l'exclusivitat de l'edifici amb ús de cinema per anar a la recerca d'un edifici polivalent amb eliminació de barreres arquitectòniques. Malauradament no es va portar a terme l'execució de tot el projecte, com per exemple la instal·lació de l'ascensor, si be es va fer un important treball d'actualització de l'edifici.*

*L'edifici, exteriorment compacte, té una alçada màxima de 23,70 m. La seva planta és rectangular amb una dimensió longitudinal de 42,30 m i una transversal de 15,25 m. Es desenvolupa en planta soterrani, planta baixa, tres plantes pis i planta sotacoberta. La planta de l'edifici coincideix amb el perímetre de l'illa sobre la que es troba construït. L'edifici es configura com un volum únic amb una zona de la coberta resolta amb un esglaonat en alçada (propera a la façana del carrer de Francesc Layret) on es localitza el vestíbul i platea. En aquesta zona també hi trobem un sector de coberta plana en l'extrem de la façana sud. La resta de la coberta és a tres aigües. L'edifici presenta tres façanes d'obra vista i la quarta (façana d'accés) està revocada.*

*La façana est, és d'obra vista de maó. És una façana cega a excepció d'una línia vertical en l'extrem nord que obra cada una de les plantes finalitzant a la planta baixa amb una porta de servei metàl·lica.*

*La façana oest també és de fàbrica de maó vist i repeteix la configuració de la façana est.*

*La façana nord, és la més recent de totes ja que es va construir en la reforma de 1998 amb l'ampliació dels "camerinos". És obra mateix de maó, i estèticament configura un cos centrat que sobresurt del pla de façana a nivell de planta segona i tercera, amb una ocupació aproximada del 50%. Tot i aparèixer unes obertures, la configuració del conjunt de la façana és pràcticament cega. Centrada a la planta baixa s'hi disposa la sortida d'emergència.*

*L'estructura de l'edifici es combina emprant murs de càrrega i arriostrament amb pilars, bigues i encavallades metàl·liques. Aquestes encavallades tenen una llum de 14,50 m*

*La reforma duta a terme l'any 2009, té programada una segona fase a executar al 2010, i que abastarà les façanes.*

*La primera fase, amb acta de recepció amb reserves, de les obres datada el 24 de desembre de 2009, ens dona la descripció interna de l'edifici següent, Es tracta d'un espai (edifici) polivalent, per això es possibilita compartimentar la platea i l'amfiteatre per a obtenir dues sales independents amb una cabuda de 124 i 219 espectadors respectivament, o disposar d'una sala de teatre amb una cabuda de 379 espectadors. Això s'aconsegueix mitjançant la instal·lació d'unes grades retràctils a la platea que donen continuïtat a l'amfiteatre, comunicant els dos nivells i possibilitant l'accés a l'escenari des del nivell superior.*



Ajuntament de Badalona

Badalona Cultura, SL

*En el seu conjunt és un edifici que es desenvolupa sobre un eix de simetria longitudinal. Presenta tres zones clarament diferenciades, en quan a l'ús.*

*Accedint a l'edifici des de la façana del carrer de Francesc Layret, trobem la zona d'accés del públic i serveis. Una segona zona és la que conforma la platea i l'amfiteatre i la tercera zona és la integrada per l'escenari, els camerinos, els espais d'emmagatzematge i les instal·lacions.*

*La primera zona ha sofert una rehabilitació integral a fi d'aconseguir una major amplitud del vestibul i la eliminació de barreres arquitectòniques. S'ha substituït una de les dues escales simètriques per la instal·lació d'un ascensor.*

*El conjunt de l'edifici ha millorat en les seves prestacions amb la construcció de nous banys i bany adaptat, disposició d'un office per als serveis de càtering, millores en la protecció contra incendis i sistema d'evacuació, i adequació d'espais d'instal·lacions i emmagatzematge.*

#### **SUPERFÍCIE DEL LOCAL**

*D'acord amb l'article 4 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, la superfície útil, és la superfície del sòl delimitat pel perímetre definit per la cara interior dels tancaments externs d'un edifici o d'un element d'un edifici, i incloent-hi la meitat de la superfície del sòl dels seus espais exteriors privats coberts, (com ara terrasses, estenedors, porxos, molls de càrrega, voladissos, etc.), mesurada sobre la projecció horitzontal de la coberta.*

*No es considerarà superfície útil la superfície ocupada en planta per tancaments interiors fixos, per elements estructurals verticals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior als 100 cm<sup>2</sup>, ni la superfície del sòl que tingui una alçada lliure inferior a 1,5 m. Tampoc es considerarà superfície útil la corresponent als espais exteriors no coberts.*

- Superfície Registral solar: 627,87 m<sup>2</sup>

- Superfície Registral edificada: 986,10 m<sup>2</sup>

- Superfície Cadastral solar: 592,00 m<sup>2</sup>

- Superfície Cadastral edificada: 1.519,00 m<sup>2</sup>

#### **Aclariment:**

*La discrepància entre la superfície cadastral que es contempla en el apartat 04 (613,83 m<sup>2</sup>) i la superfície cadastral del solar (592,00 m<sup>2</sup>), d'aquest apartat, queda justificada ja que una part de la superfície de l'antiga finca cadastral i de referència 7191401DF3879A0001GK, aproximadament 22,00 m<sup>2</sup>, va ser cedida per ampliar el carrer de Sant Joan, en la zona de la façana nord (on es localitza la sortida d'emergència posterior).*

*Per a la realització de la present valoració, es fa servir la superfície útil que ha estat mesurada i es reflexa en la memòria del Projecte bàsic i d'execució de reforma del*





Ajuntament de Badalona

*Teatre Principal de data 16 de febrer de 2009. La superfície de la planta soterrània correspon a la mesurada sobre plànol, abans de realitzar la reforma de 1998 ja que aquesta planta no ha estat inclosa en la reforma de l'any 2009.*

<i>Planta</i>	<i>Superfície</i>
<i>Planta soterrània</i>	<i>121,10 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta baixa</i>	<i>529,62 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta primera</i>	<i>113,22 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta segona</i>	<i>261,65 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta tercera</i>	<i>181,58 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta sotacoberta</i>	<i>48,14 m<sup>2</sup></i>
<i>Superfície útil total</i>	<i>1.255,31 m<sup>2</sup></i>

**CARACTERÍSTIQUES DEL IMMOBLE**

**CARACTERÍSTIQUES COMERCIALS I FÍSIOQUES DEL IMMOBLE**

**Ubicació i característiques comercials**

*El immoble presenta una ubicació molt bona, ja que es troba en el centre comercial i administratiu de la ciutat, fet associat a unes bones condicions d'accessibilitat dins la mobilitat amb transport públic. Les característiques físiques del immoble el fan apte per a tot tipus d'activitat terciària, tant com a edifici d'equipament com a comercial.*

**Divisibilitat, polivalència d'usos, accessibilitat i desnivells**

*En el cas hipotètic de necessitat per raó d'ús, el immoble permet la seva divisibilitat interior.*

*Les dimensions del immoble i la seva disposició estructural i de comunicació interior, permet que aquest siguin polivalent.*

*Després de la reforma a la que ha estat sotmès el immoble, aquest presenta una accessibilitat sense barreres arquitectòniques.*

**Qualitat interior del immoble, del edifici i acabats**

*La qualitat interior del immoble és bona.*

**Situació actual, estat de conservació i antiguitat**

*L'edifici està ocupat íntegrament pel Teatre Prindpal.*



Ajuntament de Badalona

Badalona Cultura, SL

*El immoble ha estat sotmès a una reforma integral duta a terme al llarg de l'any 2009 en la seva fase 1a (interior) que continuarà al llarg del 2010 amb la fase 2a (façanes). Per tant el seu estat de conservació és òptim. L'any de declaració d'obra nova del immoble data del 1934, però la rehabilitació integral del mateix realitzada al 2009-2010, fa que ens trobem davant d'un edifici amb una antiguitat d'un any.*

### **09. SITUACIÓ URBANÍSTICA**

*D'acord amb les dades facilitades pel Departament del Plànol de la Ciutat, el Teatre Principal està regit per la següent normativa urbanística.*

#### **TIPUS DE PLANEJAMENT VIGENT:**

*- Pla General Metropolità PGM-76*

#### **PLANEJAMENT SECUNDARI:**

*- Modificació Pla Especial d'alineacions del carrer de Francesc Layret.*

#### **NIVELL D'APROVACIÓ:**

*- PGM-76: aprovat definitivament el 14 /06/1976.*

*- Modificació PE alineacions c/. Francesc Layret: aprovat definitivament pel CMB el 23/07/1987; BOP 23/07/1987.*

#### **CLASIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

*Sòl urbà*

#### **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

*El conjunt del immoble seu del Teatre Principal té la qualificació de sol urbà en*

*- Densificació urbana semiintensiva, clau 13b*

*- Sistema viari bàsic. Red viària bàsica, clau 5 (zona afectada per la Modificació del PE alineacions c/ Francesc Layret).*

#### **ÚS CARACTERÍSTIC:**

*La finca sobre la que es localitza el teatre Principal, urbanísticament admet els usos d'habitatge, residència, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, religiós i cultural, oficines i indústries en categoria primera i segona en unes determinades situacions. (art. 303 NNJU)*

#### **PROTECCIÓ PATRIMONI ARQUITECTÒNIC:**

*L'edifici no té cap tipus de protecció arquitectònica ni està catalogat.*

### **10. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TENÈNCIA I OCUPACIÓ**

**Propietari:** Ajuntament de Badalona (ple domini)



*Ocupant: El immoble esta ocupat íntegrament per l'Ajuntament de Badalona amb el Teatre Principal.*

## **11. ANÀLISI DE MERCAT: OFERTA, DEMANDA I ESPECTATIVES**

### **ANÀLISI D'OFERTA**

*Tot i que l'edifici admet altres usos, centrarem l'oferta considerant únicament que ens trobem amb un edifici d'ús específic, teatre. Així, no podem parlar de l'existència d'una oferta de mercat de immobles similars de segona mà en el seu entorn o proximitat.*

### **ANÀLISI DE LA DEMANDA**

*La demanda en mercat lliure de immobles de segona mà, destinats a teatre és inexistent a la ciutat de Badalona.*

*Actualment, la ciutat de Badalona, disposa de dos teatres municipals, el Teatre Zorrilla reobert, després d'una ampliació i rehabilitació integral, el 21 de gener de 1999, i el Teatre Principal, objecte de la present valoració i també rehabilitat l'any 2009. Hi ha un tercer espai municipal, Centre Cultural Blas Infante, inaugurat el passat 15 de maig de 2010, després d'uns treballs de rehabilitació.*

*També disposa d'altres espais on es desenvolupa l'activitat de teatre, de propietat privada, com el teatre del Círcol Catòlic (bàsicament especialitzat en espectacles infantils).*

*Així, es comprova que amb la oferta de teatre que hi ha a la ciutat de Badalona i la proximitat i bona comunicació existent amb la ciutat de Barcelona, el mercat no mostra cap signe de demanda.*

### **EXPECTATIVES**

*Donat que l'immoble no gaudeix de cap tipus de protecció arquitectònica ni està catalogat i que actualment la qualificació urbanística del solar és de 13 b (urbana semintensiva), es pot considerar com a expectatives la reconversió de l'edifici per als altres usos admesos, comercial, residencial, esportiu, etcètera (apartat 09) o l'enderroc de l'immoble i la construcció d'un nou edifici amb ús principal d'habitatge plurifamiliar i plantes soterrànies d'aparcament.*

*Per a la valoració d'aquest edifici no es tindrà en compte cap de les expectatives exposades, deixant de banda el principi de "més gran i més bon ús" (art. 3 de l'O/ECO/805/2003) i es considerarà únicament l'ús actual de teatre.*

## **12. DADES I CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS**

*L'Ordre ECO/805/2003 (BOE 9/4/2003) i les modificacions introduïdes per l'Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre de 2007, i l'Ordre EHA/564/2008 de 28 de febrer de 2008, contempla els mètodes de valoració que s'han d'aplicar per a la determinació del valor de taxació d'un immoble o element del mateix dintre dels seus respectius camps*



d'aplicació, sempre dins del compliment dels preceptes de valoració de la "Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo". (BOE 128 29/5/2007).

Per taxar l'immoble s'emprarà el Mètode del Cost, amb càlcul del valor de reposició, d'acord amb els articles 17, 18 i 19, de l'Ordre ECO/805/2003.  
No es pot utilitzar el Mètode de Comparació per no poder complir amb les prescripcions dels articles 20 i 21 i tampoc és viable utilitzar el Mètode d'Actualització de Rendes per incompliment de l'article 25.

Valor de Reposició Brut (VRB)

El valor de reposició brut inclou el valor del terreny, el de les obres de rehabilitació i les despeses necessàries per dur a terme la reposició.

$$VRB = F + C_i$$

Valor de Reposició Net (VRN)

El valor de reposició net s'obté calculant el valor de reposició brut (VRB) i se'n dedueix la depreciació.

$$VRN = VRB - \text{depreciació}$$

$$\text{depreciació} = \Sigma \text{ dep. física, dep. funcional, dep. econòmica i dep. ecològica}$$

En aquest cas, a l'edifici només se li aplicarà la depreciació física ja que degut als treballs de reforma, no li és aplicable una depreciació funcional ni ecològica.

Respecte a la depreciació econòmica, l'estudi efectuat de l'entorn, ens corrobora que l'immoble no està sotmès a aquest tipus de depreciació que és la pèrdua de valor causada per influències econòmiques desfavorables externes a l'immoble ja sigui per migració social o comercial.

D'acord amb la normativa aplicable, es calcularà la depreciació lineal.

$$\text{dep. física} = (VRB - F) \times \text{coef. dep.}$$

$$\text{coef. dep.} = \text{ant.} / \text{v. útil}$$

Degut a la dificultat d'obtenir dades i paràmetres per a calcular el valor actual net (VAN), per a formular el mètode residual dinàmic, de major rigor científic i adequació a la realitat econòmica del mercat, s'ha emprat el mètode residual estàtic, per a calcular el valor de repercussió del sòl (F) a partir del valor de mercat del producte immobiliari,

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma C_i$$

**F** valor de repercussió del sòl

**VM** valor de mercat del immoble acabat

**b** marge de benefici del promotor

**C<sub>i</sub>**  $\Sigma$  cost de la construcció (C<sub>c</sub>) i despesa necessària (D<sub>N</sub>)

El cost de l'edificació, en aquest cas, obres de rehabilitació, és el cost de la construcció per contracta. Es considera cost de la construcció per contracta la suma dels costos



Ajuntament de Badalona

d'execució material de l'obra, les despeses generals, si s'escau, i el benefici industrial del constructor (art. 18.3).

$$C_c = C_{EM} + D_{GC} + B_c$$

La despesa necessària inclou totes les despeses necessàries per poder edificar: generals i benefici industrial; impostos, llicències i honoraris; notarials i de registre.

$$D_N = D_c + D_p + D_{NR}$$

$$C_i = C_c + D_N$$

$$C_i = (C_{EM} + D_{GC} + B_c) + (D_c + D_p + D_{NR})$$

Càlcul valors tècnics (valors unitaris €/m<sup>2</sup>)

Ús considerat	VM	C <sub>c</sub>	D <sub>N</sub>	C <sub>i</sub>	b	F
Teatre	3.860,12	2.363,63	369,51	2.733,14	24	200,55

Càlcul valors de reposició (valors unitaris €/m<sup>2</sup>)

Ús considerat	dep. física	coef. dep.	VRB	VRN
Teatre	82	0,03	2.933,69	2.851,69

Càlcul valors de reposició (valors totals €)

La superfície emprada, d'acord amb l'article 5, de la ECO 805/2003, és la reflexada en el projecte de reforma.

Ús	m <sup>2</sup>	VRB	VRN
Teatre	1.255,31	3.682.690,39	3.579.754,97

El valor de taxació considerat per l'immoble és de tres milions cinc-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre amb noranta-set cèntims (3.579.754,97€)



### 13. ADVERTÈNCIES

*Hi ha una discrepància entre la superfície de sòl escripturada i la cadastral, adoptant-se aquesta darrera, per efectuar diversos càlculs de valors tècnics.*

### 14. OBSERVACIONS

*Observacions al valor de taxació.*

*La redacció d'aquest informe es realitza sense aplicar el principi de més gran i més bon ús (art. 3c), segons el qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos és el que resulti de destinar-lo, dins de les possibilitats legals físiques, a l'econòmicament més aconsellable, o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, és el que resulti de construir-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeti obtenir-ne el valor més alt.*

*El valor de taxació correspon al obtingut a través del Mètode Residual Estàtic".*

#### 1.- OBJECTE FORMAL DE L'INFORME DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ.-

*El present informe justificatiu escrit té per objecte i el formula el Consell d'Administració de la Societat BADALONA CULTURA, SL, per tal de proposar dur a terme un augment de la quantia del capital social conforme amb els preceptes de la vigent legislació en matèria de Societats de Capital, el Text Refós de la qual llei fou aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, als efectes de complir els requisits a l'art. 296, on es preveu per a l'augment del capital els mateixos requisits definits a l'art. 285 i ss. per a la modificació dels estatuts socials.*

*Altrament, el reglament de Registre Mercantil, en el paràgraf 2 del seu article 199 preveu la necessitat del següent requisit previ:*

*"...preceptivo informe de los administradores."*

#### 2.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'AUGMENTAR EL CAPITAL SOCIAL

*D'acord amb els seus Estatuts, la societat municipal BADALONA CULTURA, SL, és una societat mercantil unipersonal de forma limitada per a la prestació per part de*



*l'Ajuntament de Badalona, de serveis d'interès públic, a través de gestió directa i amb la naturalesa de Societat Privada Municipal, és a dir, que constitueix una forma de gestió, per mitjà de la qual l'Ajuntament de Badalona, discrecionalment, en exercici de la seva autonomia i de la potestat d'autorganització, ha optat fundar per prestar els serveis i dur a terme les activitats que constitueixen l'objecte social de la referida Societat i, essent tot el seu capital del propi Ajuntament, es personalitza en una de les formes de gestió directa dels serveis públics locals que estableixen, a aquest efecte, els apartats 2 i 3 de l'art. 85 LRBRL i resta de disposicions concordants.*

*La societat BADALONA CULTURA, SL, actualment, té assignats la finalitat i objecte social que enuncia, l'article 2 dels seus Estatuts que diu:*

## **Article 2. Objecte social.**

*La societat té la consideració de mitjà propi i servei tècnic de l'ajuntament i constitueix l'objecte social la consecució de les següents finalitats:*

a) *La direcció i gestió unificada dels teatres Zorrilla, Principal i Blas Infante de Badalona, i l'elaboració i gestió del seu pressupost de funcionament.*

*Amb caràcter general, la societat tindrà per funció l'organització, promoció, divulgació i difusió de les arts escèniques, la música, la dansa i la imatge a la ciutat de Badalona; en especial, promourà la inclusió del Teatre Zorrilla en els circuits nacionals de difusió, incorporant-se a un treball en xarxa, en coordinació amb el conjunt d'equipaments Badalonins que conformen la formació, creació i difusió de les arts escèniques, la música, la dansa i la imatge a la ciutat.*

b) *L'organització, promoció, gestió, administració, explotació i millora, per compte propi o per encàrrec d'alguna administració pública o d'un tercer, d'equipaments d'atenció a la persona de caràcter cultural i de lleure, la titularitat dels quals ostenti la societat, li siguin adscrits per l'Ajuntament de Badalona o en disposi a través de qualsevol forma admesa en Dret.*



Ajuntament de Badalona

Badalona Cultura, SL

c) *La realització per compte propi o per encàrrec d'una administració pública o de tercers, d'activitats, programes i esdeveniments culturals i de lleure, ja sigui amb elements propis o aliens i a un nivell local, nacional, estatal o internacional.*

d) *La promoció de la formació i l'actualització de coneixements del personal especialitzat en el sector cultural, les arts escèniques, la música, la dansa, la imatge i el lleure en general.*

e) *La configuració d'una oferta de programacions teatrals, musicals, de dansa i de la imatge d'interès ciutadà, adreçada a públics diversos.*

f) *L'execució d'encomanes de gestió i altres ordres unilaterals de l'Ajuntament de Badalona en el marc del present article.*

*Les activitats que constitueixen l'objecte de la societat podran ser realitzades directament per aquesta o indirectament, fins i tot mitjançant la titularitat d'accions o participacions en societats, empreses, agrupacions, unions o qualsevol altra mena d'associacions admeses en Dret, amb objecte idèntic, anàleg o complementari al previst en aquest article.*

*Fem, ni que sigui només un moment, una mica de memòria històrica. Badalona ha gaudit d'una gran tradició cultural, en especial de les arts escèniques. A principis de segle XX Badalona concentrava equipaments escènics com els encara avui existents – el Cor de Marina, el Teatre Zorrilla, el Circol Catòlic, La Badalonense- com altres avui desapareguts – Teatre Guimerà i el Teatre Nou- símbol inequívoc de la vitalitat cultural de principis de segle.*

*A la dècada dels 50 i 60 molts es transformaren en cinemes. Va ser l'esclat del cinema com a nova forma d'oci i autèntica vàlvula d'escapament a la rigidesa del règim franquista. Va ser el cas del Zorrilla que passà a denominar-se Cine Aya i del Teatre Nou convertit en cinema. És l'època de la creació de cinemes com el Verbena, el Principal, el Picarol entre d'altres, mentre els teatres anaven quedant en desús.*





*Des de la irrupció de la democràcia fins avui, a mesura que el país es normalitzava, s'han anat impulsant polítiques culturals públiques de suport al teatre i a la música, entesos com un bé propi de la societat del benestar.*

*El sector de les arts escèniques s'ha anat professionalitzant a redós de la modernització del país.*

*A Badalona des dels anys 80 l'Ajuntament ha impulsat programacions de teatre i música. A l'inici es desenvoluparen en els vells teatres de les entitats centenàries, però, a mesura que anava avançant la professionalització teatral i musical, cada vegada s'exigien més requeriments tècnics que aquelles sales no reunien.*

*És d'aquesta manera que l'ajuntament de Badalona va adquirir l'antic **Cinema Principal** i fer-hi una primera adequació bàsica per tal que companyies professionals actuessin a la ciutat. Així es varen conformar els primers cicles de teatre i musica municipals fins ben arribats els anys 2000.*

*Una important nova etapa del teatre públic va arribar amb la inauguració del teatre Zorrilla al 1999. Un teatre remodelat i adaptat als requeriments de la professió teatral i de l'espectacle. Es d'aquesta manera que s'instaura de manera estable la programació professional en l'àmbit de les arts escèniques a Badalona.*

*Des d'aleshores s'han anat incrementant els usos del teatres municipals, tant en programació pròpia com de cessió a entitats i grups. Per aquest motiu l'ajuntament ha acabat la rehabilitació integral del **Teatre Principal** i del **Teatre Blas Infante** aquest any 2010. D'aquesta manera es completa el projecte públic d'impuls cultural començat als anys vuitanta.*

*El nou **Teatre Principal** ha estat remodelat i pensat per a ser un complement importantíssim en la nova política d'arts escèniques de la ciutat. És el teatre que té la polivalència que li falten als altres i per tant pot assumir moltes i variades formes d'expressió teatral i musical. La modernitat de les seves instal·lacions ( amb dues*



*sales, platea lliure i graderia retràctil) i la seva potencialitat per acollir espectacles en fa el teatre més versàtil i important d'aquesta nova etapa teatral.*

*Certament, amb la reforma i millora del Teatre Principal i del Teatre Blas Infante no es preveuen a curt termini grans modificacions respecte l'actual organització funcional de l'oferta d'arts escèniques de Badalona. Aquestes actuacions constitueixen un nou impuls al desenvolupament de les arts escèniques i musicals a Badalona. La coordinació i l'economia d'escala dels tres equipaments escènics descrits suposarà la reordenació del panorama escènic de la ciutat per acomplir la seva funció de difusió de la cultura i de les arts. Aquesta nova oferta escènica pot desencadenar importants transformacions de rellevància en la política cultural del municipi, entre els que es poden destacar els següents:*

- *Impacte social: es podran promoure noves iniciatives encaminades a ampliar el públic de les arts escèniques de Badalona.*
- *Increment quantitatiu de l'oferta: es podrà fer una utilització més intensiva dels equipaments existents.*
- *Impacte qualitatiu: les activitats escèniques que es realitzin gaudiran d'unes condicions tècniques i d'unes infraestructures millorades.*

*A part de les arts escèniques i musicals, cal també un instrument de gestió que permeti assumir altres competències dins l'àmbit cultural, que per les seves característiques d'índole cultural necessitin un enfocament més específic. La densa i variada activitat cultural municipal programada fa necessària l'establiment de mecanismes d'eficiència i agilitat a la gestió.*

*Per això resta plenament justificat des del punt de vista social, l'augment de capital per tal de poder fer front a les noves demandes de la societat "Badalona Cultura" que requeriran de criteris de solvència econòmica que permetin fer front a operacions de tresoreria i, si fa al cas, de crèdit.*



Ajuntament de Badalona

### 3.- ÒRGAN COMPETENT PER APROVAR L'AUGMENT DE CAPITAL

*Per decidir sobre l'augment de capital social, adoptant el corresponent acord social, l'òrgan de la societat competent és, exclusivament, la Junta General segons defineix l'esmentat art. 296 de la repetida Llei de Societats de Capital i també l'art. 285 de la mateixa Llei, el qual al seu torn ens remet a aquell.*

### 4.- REGULACIÓ LEGAL EN QUANT A PROCEDIMENT

*Si bé, com ja hem assenyalat, és un requisit procedimental previ a l'adopció del corresponent acord per part de la Junta General l'emissió del present informe del Consell d'Administració, en canvi, la resta de requisits previstos es troben regulats pels articles 285 i ss. i 295 i ss., règim que caldrà temperar cas per cas, atès el règim de funcionament de la Junta General que ve definit per les disposicions administratives, juntament amb el caràcter d'universals de les seves sessions.*

*Normativament també resulta preceptiu, paral·lelament i complementàriament a l'acord de l'augment de capital i un cop aquest s'hagi executat, donar nova redacció a l'article corresponent dels estatuts (en el nostre cas l'art. 5 dels Estatuts Socials), que literalment diu:*

#### **Article 5. Capital social.**

*El capital social és de vuit-cents mil euros (800.000,00 €), dividit en cent (100) participacions socials de vuit mil euros (8.000,00 €) de valor nominal cadascuna d'elles, numerades correlativament de l'1 al 100, ambdós inclosos.*

*El capital social ha estat íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Badalona, que no podrà transferir-lo ni destinar-lo a una altra finalitat.*

*La societat pot augmentar o reduir el capital social d'acord amb les disposicions vigents. La Junta ha de determinar les condicions i la forma en què ha de verificar-se cada nova ampliació o reducció.*



**Ajuntament de Badalona**  
**Badalona Cultura, SL**

*Igualment és preceptiu que els acords s'hagin d'elevat a instrument públic i siguin protocol·litzats en escriptura pública, davant notari.*

*També caldrà tenir present que, tant l'acord d'augment de capital social com l'execució del mateix, hauran de ser objecte d'inscripció en el Registre Mercantil de Barcelona i posteriorment s'hauran de publicar en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" (BORME).*

*Tot això, per tal de donar compliment a allò que ve determinat per la normativa abans esmentada i desenvolupat per l'art. 195 a 200 del Reglament del Registre Mercantil.*

*Cal tenir en compte, finalment, que per efecte de l'art. 214, 5 del ROAS, (en relació a la lletra a) del punt 1 de l'art. 209 de la Llei municipal i de règim local) a més a més, caldrà donar compte, al Departament de Governació, atès que el bé de referència no ultrapassa el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació*

#### **5.- CONCRECIÓ DE LA PROPOSTA D'AUGMENT DE CAPITAL QUE FORMULARÀ EL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ**

##### **a) Import de l'augment de capital.-**

*Es proposa que sigui augmentat el capital social de la companyia en tres milions cinc-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta quatre amb noranta-set cèntims Euros (3.579.754,97 €).*

*Aquest augment es farà a través de l'aportació no dinerària de per part de l'Ajuntament de Badalona (amb domicili a Pl. de la Vila núm. 1 i NIF núm. P0801500J) del següent bé patrimonial:*

*l'immoble del Teatre Principal de Badalona  
(c. Francesc Layret, núm. 41-59):*



Ajuntament de Badalona

Badalona Cultura, SL

*Descripció:*

*Dades registrals:*

*Valor: 3.579.754,97 €*

*Sense arrendaments.*

***b) Increment del valor nominal de les participacions.-***

*L'augment de capital es fa a través de la conversió de les antigues 100 participacions de 8.000 € a una de sola de 4.379.754,97 € de valor nominal, que és el resultat d'addicionar als vuit-cents mil euros (800.000,00 €), dividit en cent (100) participacions socials de vuit mil euros (8.000,00 €) el valor de l'aportació no dinerària municipal de 3.579.754,97 € i de convertir les 100 participacions en una sola participació.*

*Després d'aquesta ampliació, l'import total del capital social resultant es de 4.379.754,97 €.*

***b) Persones que han d'efectuar l'aportació.-***

*Aquest augment, haurà d'ésser subscrit pel seu únic soci l'AJUNTAMENT DE BADALONA mitjançant aportació no dinerària. Efectivament, a la subscripció de l'augment de capital exclusivament hi pot concórrer l'Ajuntament de Badalona tota vegada que, el capital social d'aquesta societat mercantil, pública i municipal, l'hi ha de pertànyer íntegrament, segons disposa la legislació de règim local vigent (art. 255 del vigent Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, art. 103 del Text Refós de Règim Local, art. 211.2 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis, entre d'altres disposicions).*

***c) Garanties adoptades.-***

*No s'adopten especials garanties, ja que una vegada acordada la aportació del bé, solament caldrà fer la oportuna inscripció en el Registre de la Propietat del mateix i en el Registre Mercantil de l'augment de capital.*



Ajuntament de Badalona  
Badalona Cultura, SL

*Finalment, des del punt de vista tècnic, caldrà deixar sense efecte la proposta del Consell d'Administració d'ampliació de capital i també els acord de Junta General i de Ple, que, d'altra banda, no s'han inscrit al registre mercantil al haver-se detectat la incidència comentada al punt 0 d'aquest informe.*

*Per tant, el Consell d'Administració, eleva a la Junta General de BADALONA CULTURA, SL, la proposta de que sigui adoptat el següent :*

### **ACORD**

#### **PRIMER.-**

- 1. Vist l'informe escrit que ha formulat el Consell d'Administració de la societat proposant d'ampliar l'import del capital social de **vuit-cents mil euros (800.000,00 €)**, a **quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims 4.379.754,97 €**, mitjançant l'aportació no dinerària de **3.579.754,97 €** i la conversió de les **100 participacions originals en una de sola per un valor nominal de 4.379.754,97 €**.*
- 2. S'APROVA i es resol augmentar el capital social en **3.579.754,97 €**, que seran subscrits i desemborsats íntegrament mitjançant l'aportació no dinerària de l'immoble del Teatre Principal de Badalona (c. Francesc Layret, núm. 41-59) la resta de dades del qual figuren a l'expedient, per l'Ajuntament de Badalona, de forma que sumant-los al capital existent abans de l'augment, és a dir, **vuit-cents mil euros (800.000,00 €)**, constitueixen el nou capital social de la societat municipal **BADALONA CULTURA, SL** en la suma de **quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €)**.*

**SEGON.- Donar nova redacció a l'art. 5 dels Estatuts Socials per tal d'introduir la modificació de la xifra del capital social, als efectes de l'art. 166.4.4rt. del Reglament del Registre Mercantil, que quedarà redactat de la manera següent:**



*El capital social és de quatre milions tres-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €) en una (1) sola participació social.*

*El capital social ha estat íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Badalona, que no podrà transferir-lo ni destinar-lo a una altra finalitat.*

*La societat pot augmentar o reduir el capital social d'acord amb les disposicions vigents. La Junta ha de determinar les condicions i la forma en què ha de verificar-se cada nova ampliació o reducció.*

**TERCER.- Rectificar i deixar sense efecte l'acord de Junta General d'ampliació de capital i la subscripció realitzada pel Ple de l'Ajuntament de data 28 de setembre de 2010 per les raons adduïdes en el punt inicial d'aquest informe.**

**QUART.- Facultar al Vicepresident del Consell d'Administració de BADALONA CULTURA, SL i regidor de l'àrea de Cultura i Patrimoni Cultural, Sr. Mateu Chalmeta i Torredemer, tan àmpliament com calgui per a tots els actes que convinguin per a l'execució dels presents acords, i especialment pel que fa a l'elevació a instrument públic dels acords socials mitjançant l'atorgament de l'escriptura pública, tràmits registrals, per la correcció o subsanació de possibles errors materials i fins i tot per a la modificació dels extrems que en el tràmit d'inscripció registral fossin qualificats pel Registrador com a incompatibles amb la normativa vigent. En els mateixos termes, indistintament, també es faculden el Gerent i el Secretari del Consell d'Administració.**

*Tanmateix, la Junta General acordarà allò que consideri més adient.*

*Per tot això,*

*La Junta General de Badalona Cultura, SL adopta el següent*



**ACORD:**

**PRIMER.-**

*Vist l'informe escrit que ha formulat el Consell d'Administració de la societat proposant d'ampliar l'import del capital social de vuit-cents mil euros (800.000,00 €), a quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims 4.379.754,97 €, mitjançant l'aportació no dinerària de 3.579.754,97 € i la conversió de les 100 participacions originals en una (1) de sola per un valor nominal de 4.379.754,97 €, S'APROVA i es resol augmentar el capital social en 3.579.754,97 €, que seran subscrits i desemborsats íntegrament mitjançant l'aportació no dinerària de l'immoble del Teatre Principal de Badalona (c. Francesc Layret, núm. 41-59), la resta de dades del qual figuren a l'expedient, per l'Ajuntament de Badalona, de forma que sumant-los al capital existent abans de l'augment, és a dir, vuit-cents mil euros (800.000,00 €), **constitueixen el nou capital social de la societat municipal BADALONA CULTURA, SL en la suma de quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €).***

**SEGON.- Donar nova redacció a l'art. 5 dels Estatuts Socials per tal d'introduir la modificació de la xifra del capital social, als efectes de l'art. 166.4.4rt. del Reglament del Registre Mercantil, que quedarà redactat de la manera següent:**

*El capital social és de quatre milions tres-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €) en una (1) sola participació social .*

*El capital social ha estat íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Badalona, que no podrà transferir-lo ni destinar-lo a una altra finalitat.*

*La societat pot augmentar o reduir el capital social d'acord amb les disposicions vigents. La Junta ha de determinar les condicions i la forma en què ha de verificar-se cada nova ampliació o reducció.*





Ajuntament de Badalona

**TERCER.- Rectificar i deixar sense efecte** l'acord de Junta General d'ampliació de capital i la subscripció realitzada pel Ple de l'Ajuntament de data 28 de setembre de 2010 per les raons adduïdes "ab initio" d'aquesta proposta d'acord.

**QUART.- Facultar** al Vicepresident del Consell d'Administració de BADALONA CULTURA, SL i regidor de l'àrea de Cultura i Patrimoni Cultural, Sr. Mateu Chalmeta i Torredemer, tan àmpliament com calgui per a tots els actes que convinguin per a l'execució dels presents acords, i especialment pel que fa a l'elevació a instrument públic dels acords socials mitjançant l'atorgament de l'escriptura pública, tràmits registrals, per la correcció o subsanació de possibles errors materials i fins i tot per a la modificació dels extrems que en el tràmit d'inscripció registral fossin qualificats pel Registrador com a incompatibles amb la normativa vigent. En els mateixos termes, indistintament, també es faculthen el gerent i el secretari del Consell d'Administració.

Així mateix, CERTIFICO que en la convocatòria s'han fet constar els extrems a modificar i el text íntegre de la modificació ha estat a disposició de l'únic soci (art. 195 RRM).

Finalment, CERTIFICO que l'acta de la Junta General de data 29 de març de 2011 va ser aprovada a la mateixa sessió plenària **per unanimitat** en legal forma.

I perquè així consti, lliuro la present certificació, a Badalona, a 30 de març de 2011.

Vist i Plau  
El Vicepresident,

Mateu Chalmeta i Torredemer,

El secretari del Consell d'Administració,

Ricard Brota i Jubert



Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

Alfred Lacasa Tribó, secretari general de l'Ajuntament de Badalona,

**CERTIFICO:** Que a la sessió del dia 29 de març de 2011, hi van assistir 25 dels 27 regidors que componen el Ple i van adoptar, per majoria absoluta, el següent

ACORD:

### DICTAMEN

Vist l'informe justificatiu de data 15 de març de 2011, de la proposta d'augmentar el capital social que formula el Consell d'Administració de la societat municipal Badalona Cultura, SL mitjançant l'aportació no dinerària del teatre principal, per part de l'Ajuntament de Badalona, valorat en 3.579.754,97 €, que literalment diu:

#### **0.- ANTECEDENTS.-**

En data 23 de setembre de 2010 el Consell d'Administració de Badalona Cultura, SL, va aprovar un informe justificatiu de la proposta d'augmentar el capital social que formula el consell d'administració de la societat municipal Badalona Cultura, SL, en data 28 de setembre la Junta General de la Societat va aprovar l'ampliació i el Ple de l'Ajuntament, la subscripció d'aquesta ampliació.

En aquesta ampliació, es va passar d'un capital social de vuit-cents mil euros (800.000,00 €), dividit en cent (100) participacions socials de vuit mil euros (8.000,00 €) de valor nominal cadascuna d'elles, numerades correlativament de l'1 al 100, ambdós inclosos a un capital social de quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €) en cent (100) participacions socials de quaranta-tres mil, set cents noranta set amb cinquanta cinc cèntims (43.797,55 €) de valor nominal cadascuna d'elles, numerades correlativament de l'1 al 100, ambdós inclosos, ja que l'ampliació de capital es feia mitjançant l'aportació no dinerària del Teatre Principal que es va valorar en 3.579.754,97 €.

El resultat de dividir 4.379.754,97 € entre 100 (el nombre de participacions) és, efectivament, 43.797,55 €. No obstant això, si, alhora, tornen a multiplicar per 100, el resultat és de 4.379.755,00 €, el que fa que, atès que la xifra en euros ha de tenir



for document, dos dècimes, al menystenir les centèsimes a l'aportació material no dinerària realitzada per l'ajuntament, li manquin 3 (tres) cèntims per arribar al total del capital social.

Després de comparar diferents alternatives per tal de resoldre aquest desajust que fa que el capital social resultant de la divisió en participacions difereixi del capital social total, una de les que resulta menys problemàtica és la reducció de les 100 participacions a una sola participació de 4.379.754,97 € (amb el que s'elimina el problema de les divisions i multiplicacions i l'efecte de la operació matemàtica amb les centèsimes, ja que els Euros s'han d'indicar amb dos decimals) el que, d'altra banda, casa amb el fet que la societat Badalona Cultura, SL és de caràcter unipersonal i un mitjà de gestió directa d'un servei a través d'una societat el capital social de la qual pertany íntegrament a l'ens local, que és el seu soci únic.

### **REPRODUCCIÓ DE L'INFORME TÈCNIC JUSTIFICATIU DE LA VALORACIÓ DE L'IMMOBLE:**

L'informe que es reproduïx a continuació, ha estat emès per Rosalina Ferrer Cortina, arquitecte tècnic del departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament.

#### **"INFORME DE VALORACIÓ DEL IMMOBLE SEU DEL TEATRE PRINCIPAL.**

##### **01. SOL·LICITANT**

Ajuntament de Badalona. Àrea de Cultura i Patrimoni.

##### **02. MOTIVACIÓ**

Amb motiu de la transmissió de la propietat del Teatre Principal a la societat mercantil Badalona Cultural, SL, es procedeix a efectuar la valoració de l'esmentat immoble.

##### **03. OBSERVACIONS AL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓ**

Aquesta valoració s'ha realitzat seguint els mètodes, criteris, principis i definicions de la ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats drets per a certes finalitats financeres, publicada en el BOE, de 9 d'abril de 2003.

Així mateix, la valoració s'ajusta a l'Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre de 2007, i l'Ordre EHA/564/2008 de 28 de febrer de 2008, les quals introdueixen certes modificacions a la ECO/805/2003.



Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

#### **04. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

##### **LOCALITZACIÓ DEL IMMOBLE**

*El Teatre Principal es localitza al terme municipal de Badalona, districte 1, barri del Centre. La seva adreça postal és carrer de Francesc Layret, número 41-59, districte postal 08911.*

*El immoble volumètricament està configurat per un paral·lelepípede, presentant façana als tres vials següents: carrer de Francesc Layret, carrer de Can Llagosta i carrer de Sant Joan, aquest carrer transcorre al llarg de les façanes est i nord.*

*L'únic carrer de trànsit rodat és el carrer de Francesc Layret. La resta de carrers envoltants, són de vianants amb autorització d'accés rodats pels veïns. Es tracta de carrers estrets, amb amplada irregular, mesurant el carrer de Sant Joan, en la seva part més estreta, menys de 3,00 m i el carrer de Can Llagosta, 2,50 m*

##### **IDENTIFICACIÓ REGISTRAL DEL IMMOBLE**

*El conjunt del Teatre Principal, es desenvolupa sobre la finca registral següent, Finca registral 15458, inscrita al Registre de la Propietat de Badalona núm.1,*

*Tom 3104 de l'arxiu, Llibre 298 de Badalona, Foli 32, Inscripció 1a.  
Aquesta finca resulta de l'agrupació de les finques 15454 i 15456.*

*La titularitat de la finca sobre la qual hi ha el Teatre Principal és a favor de l'Ajuntament de Badalona, segons escriptura de venda atorgada per Cines de Badalona, SA i Cine Picarol, SA, de data 22 de juliol de 1989.*

##### **REFERÈNCIA CADASTRAL**

*Segons la base de dades del Cadastre, el Teatre Principal es desenvolupa sobre la finca cadastral de referència,  
7191403DF3879A0001PK*

##### **Aclariment**

*Anteriorment, la finca cadastral sobre la que es troba el teatre, estava formada per les tres finques cadastrals següents,*

*finca 1: 7191401DF3879A0001GK*

*finca 2: 7191402DF3879A0001QK*

*finca 3: 7191403DF3879A0001PK*

#### **05. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ**

*S'han realitzat les següents comprovacions:*

- *Correspondència amb finca registral*
- *Comprovació base cadastral*
- *Comprovació del Planejament Urbanístic*
- *Comprovació grau de protecció arquitectònic*



**Ajuntament de Badalona**

- Documentos visibles*
- Estat d'ocupació, ús i explotació
  - Estat de la construcció.

*La documentació emprada és la següent:*

- Planejament urbanístic vigent
- Plànol de situació
- Plànol informació urbanística
- Certificat cadastral
- Escritura de compra i nota Registre de la Propietat
- Projecte Bàsic de Reforma (1990)
- Projecte Bàsic d'execució de Reforma del Teatre Principal (2009)
- P2 Accessibilitat del Teatre Principal amb eliminació de barreres arquitectòniques: projecte de remodelació 2a fase. (2010)
- Documentació fotogràfica

#### **06. LOCALITAT I ENTORN**

*Badalona és una de les ciutats més antigues de Catalunya. Pertany a la província de Barcelona i s'ubica dins la corona metropolitana de Barcelona de la qual es troba separada per 10 Km.*

*L'ocupació laboral és variada: serveis, indústria, sector terciari i a petita escala turisme. En els darrers anys ha realitzat una ràpida reconversió del sector industrial al sector terciari, en part degut al desenvolupament del polígon comercial Montigalà, tot i que s'han establert nous polígons industrials com el de Bonavista, Pomar i Badalona Sud.*

*La població, d'acord amb el Padró de l'Institut Nacional d'Estadística de 2009, és de 219.547 habitants.*

#### **DELIMITACIÓ DE L'ENTORN. CARACTERÍSTIQUES URBANES**

*L'edifici objecte d'aquest informe, es localitza a la zona nord central del barri de Centre, districte municipal 1.*

*L'entorn és urbà i comercial d'alta densitat, amb proximitat d'edificis institucionals tals com l'Ajuntament i altres dependències Municipals, Delegació d'Hisenda, Jutjats, Correus, etcètera i equipaments d'oci i cultura Museu, Teatres, i restauració.*

*L'ordenació de les edificacions de l'entorn són edificacions d'ús residencial-terciari en illa tancada. La zona d'influència de la nova plaça Pompeu Fabra, en construcció, es troba sotmesa a un procés de renovació, passant d'edificacions unifamiliars entre mitgeres compostes de planta baixa més una o dues plantes (casc antic) a la tipologia d'edificis plurifamiliars entre mitgeres en alçada (densificació urbana semintensiva).*

*El grau de consolidació de les construccions de l'entorn és alt.*

*La població total del barri del Centre a data gener de 2009, donava un total de 8.268 persones segons les dades del departament d'estadística municipal amb una ocupació*



## Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

*d'una persona per habitatge en el 30% i dues persones per habitatge en el 29,2% del conjunt total del parc d'habitatges del barri del Centre. Donant per tant una densitat poblacional del barri baixa, motivat tant per la poca ocupació dels habitatges com per la tipologia d'habitatge unifamiliar que encara perdura.*

### INFRAESTRUCTURES

*Les vies públiques es troben asfaltades i amb voreres pavimentades amb rajola hidràulica. Presenten xarxa general de subministrament elèctric amb enllumenat públic, xarxa general de sanejament, xarxa general de subministrament d'aigua, i de subministrament de gas.  
L'estat de conservació de les infraestructures és bo.*

### EQUIPAMENTS

*Disposa d'equipament comercial d'abastament com el mercat Malignon, i múltiples comerços d'alimentació i supermercats, farmàcies, teixit comercial abundant amb*

*ferreteries, drogueries, mobles, reprografia, imatge i so, informàtica, llibreries i papereries, joieries, vestir, sabateria i complements, òptiques, bugaderies, tintoreries, floristeries, joguines, esports, gadgets, agències de viatges, etcètera.*

*D'equipament assistencial, hi ha el CAP la Riera, emplaçat a la riera Matamoros, s/n, i l'Hospital Municipal de Badalona, que si bé pertanyen al barri de Dalt de la Vila, la seva proximitat permet citar-los com a equipaments.*

*Com a equipaments esportius hi trobem la Piscina municipal, el poliesportiu municipal La Plana i centres esportius privats.*

*Respecte a l'equipament escolar/educatiu, el barri del Centre ofereix una bona oferta educativa, localitzant-se diverses escoles d'educació infantil, primària, secundària i d'ensenyaments post-obligatoris, tant públiques com privades; així mateix, hi ha oferta d'escoles bressol, escola d'adults, escola d'idiomes, i altres ensenyaments variis.*

*Dins del barri del Centre també hi trobem com equipament escolar /educatiu, el Conservatori municipal de música.  
Altres equipaments són la biblioteca de Can Casacuberta i el futur edifici d'equipament, Centre Cívic del Carme, que actualment es troba en fase de construcció, ubicat al carrer de Francesc Layret, núm. 78-82.*

*L'equipament de zones verdes i espais lliures és insuficient i ens dona el resultat d'escasses places (espais lliures) de tipologia dura i una rambla amb palmeres. Actualment s'està treballant en la urbanització de la nova plaça Pompeu Fabra que aportarà una petita dosi de vegetació al barri del Centre.*

### COMUNICACIONS I APARCAMENT

*A nivell de comunicacions, el barri disposa d'accés a la xarxa de Renfe Rodalies, amb una estació emplaçada arran de la costa i en la línia mitja del barri.*



Ajuntament de Badalona

*La comunicació interurbana és bona per la proximitat d'accés a l'autopista del Maresme C-31.*

*Si analitzem la mobilitat respecte al transport públic, es comprova que pel seu punt mig, paral·lel a la costa i travessant tot el barri hi han establertes les línies de transport públic superficial. Així mateix, al barri del Centre hi arriben les diferents línies de transport (autobús), procedents d'altres barris i poblacions properes.*

*El barri està immers en una renovació urbanística i nova dotació com és la creació i propera urbanització de la plaça Pompeu Fabra i la construcció de la línia 2 del metro amb una estació a la mateixa plaça (estació Pompeu Fabra).*

*Respecte al aparcament en superfície, la generada per les pròpies edificacions és insuficient, però el barri compta amb els següents aparcaments públics:*

- Josep Cortinas, c/ Sant Pau, s/n
- Viver, av. President Companys. Edifici Viver
- Saba aparcaments, plaça La Plana, s/n
- Illa Central, plaça Pompeu Fabra, s/n
- Bapark, SL, c/ Jaume Borrás, 15
- Pàrking Marina, c/ Marina, 27

*En conjunt l'accessibilitat a la zona és bona.*

#### **07. TIPIFICACIÓ COMERCIAL**

*L'edifici amb ocupació total de l'illa, presenta la seva façana d'accés a un vial principal, carrer de Francesc Layret, la qual a part de ser un carrer comercial és una de les principals arteries de comunicació de la ciutat, amb un volum important de trànsit rodat i que en el tram del immoble a valorar ofereix un comerç tipus ciutat.*

*L'entorn de les altres tres façanes de l'illa no presenta cap tipus d'interès comercial per ser el mateix inexistent.*

*A nivell de vies de comunicació de vianants, l'entorn tampoc presenta cap tret o interès valorable ja que en part el carrer de Sant Joan, t'adreça a un atzucac, i tant aquest com el carrer de Can Llagosta, ofereixen unes mesures d'amplada poc favorables al trànsit de vianants.*

#### **08. L'EDIFICI: DESCRIPCIÓ DEL IMMOBLE, SUPERFÍCIE I CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES**

##### **DESCRIPCIÓ DEL IMMOBLE**

*Es tracta d'un edifici que ocupa la totalitat de l'illa de planta rectangular, delimitada pels vials de: carrer de Francesc Layret, carrer de Can Llagosta i carrer de Sant Joan (circumda l'illa en dos dels seus costats).*

*Segons dades cadastrals, la construcció pròpiament del teatre, data del 1934 (escriptura d'obra nova)*

*L'edifici inicialment desenvolupava l'activitat de cinema.*

*L'any 1998, ja essent propietat de l'Ajuntament, es van dur a terme uns treballs de reforma interior, d'acord amb el projecte bàsic de reforma amb supressió de barreres arquitectòniques datat del 1990, que comprenia una reforma i ampliació del vestíbul i*



## Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

*de l'accés, amb la creació d'unes rampes. Instal·lació d'un ascensor; construcció de serveis (WC) per al públic; adequació de la planta tercera (antic habitatge) per a sala d'assaigs i lloc de treball per als responsables de la Sala; modificació de la rampa de la platea i de les sortides d'emergència laterals; arranjamet de la teulada; reforma de les instal·lacions de llum, manyaneria, climatització i protecció contra incendis.*

*Amb aquest projecte es pretenia abandonar l'exclusivitat de l'edifici amb ús de cinema per anar a la recerca d'un edifici polivalent amb eliminació de barreres arquitectòniques. Malauradament no es va portar a terme l'execució de tot el projecte, com per exemple la instal·lació de l'ascensor, si be es va fer un important treball d'actualització de l'edifici.*

*L'edifici, exteriorment compacte, té una alçada màxima de 23,70 m. La seva planta és rectangular amb una dimensió longitudinal de 42,30 m i una transversal de 15,25 m. Es desenvolupa en planta soterrani, planta baixa, tres plantes pis i planta sotacoberta. La planta de l'edifici coincideix amb el perímetre de l'illa sobre la que es troba construït. L'edifici es configura com un volum únic amb una zona de la coberta resolta amb un esglaonat en alçada (propera a la façana del carrer de Francesc Layret) on es localitza el vestíbul i platea. En aquesta zona també hi trobem un sector de coberta plana en l'extrem de la façana sud. La resta de la coberta és a tres aigües.*

*L'edifici presenta tres façanes d'obra vista i la quarta (façana d'accés) està revocada.*

*La façana est, és d'obra vista de maó. És una façana cega a excepció d'una línia vertical en l'extrem nord que obra cada una de les plantes finalitzant a la planta baixa amb una porta de servei metàl·lica.*

*La façana oest també és de fàbrica de maó vist i repeteix la configuració de la façana est.*

*La façana nord, és la més recent de totes ja que es va construir en la reforma de 1998 amb l'ampliació dels "camerinos". És així mateix de maó, i estèticament configura un cos centrat que sobresurt del pla de façana a nivell de planta segona i tercera, amb una ocupació aproximada del 50%. Tot i aparèixer unes obertures, la configuració del conjunt de la façana és pràcticament cega. Centrada a la planta baixa s'hi disposa la sortida d'emergència.*

*L'estructura de l'edifici es combina emprant murs de càrrega i arriostrament amb pilars, bigues i encavallades metàl·liques. Aquestes encavallades tenen una llum de 14,50 m*

*La reforma duta a terme l'any 2009, té programada una segona fase a executar al 2010, i que abastarà les façanes.*

*La primera fase, amb acta de recepció amb reserves, de les obres datada el 24 de desembre de 2009, ens dona la descripció interna de l'edifici següent.*

*Es tracta d'un espai (edifici) polivalent, per això es possibilita compartimentar la platea i l'amfiteatre per a obtenir dues sales independents amb una cabuda de 124 i 219 espectadors respectivament, o disposar d'una sala de teatre amb una cabuda de 379 espectadors. Això s'aconsegueix mitjançant la instal·lació d'unes grades retràctils a la platea que donen continuïtat a l'amfiteatre, comunicant els dos nivells i possibilitant l'accés a l'escenari des del nivell superior.*





Ajuntament de Badalona

El conjunt és un edifici que es desenvolupa sobre un eix de simetria longitudinal. Presenta tres zones clarament diferenciades, en quan a l'ús.

Accedint a l'edifici des de la façana del carrer de Francesc Layret, trobem la zona d'accés del públic i serveis. Una segona zona és la que conforma la platea i l'amfiteatre i la tercera zona és la integrada per l'escenari, els camerinos, els espais d'emmagatzematge i les instal·lacions.

La primera zona ha sofert una rehabilitació integral a fi d'aconseguir una major amplitud del vestibul i la eliminació de barreres arquitectòniques. S'ha substituït una de les dues escales simètriques per la instal·lació d'un ascensor.

El conjunt de l'edifici ha millorat en les seves prestacions amb la construcció de nous banys i bany adaptat, disposició d'un office per als serveis de càtering, millores en la protecció contra incendis i sistema d'evacuació, l'adequació d'espais d'instal·lacions i emmagatzematge.

#### SUPERFÍCIE DEL LOCAL

D'acord amb l'article 4 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, la superfície útil, és la superfície del sòl delimitat pel perímetre definit per la cara interior dels tancaments externs d'un edifici o d'un element d'un edifici, i incloent-hi la meitat de la superfície del sòl dels seus espais exteriors privats coberts, (com ara terrasses, estenedors, porxos, molls de càrrega, voladissos, etc.); mesurada sobre la projecció horitzontal de la coberta.

No es considerarà superfície útil la superfície ocupada en planta per tancaments interiors fixos, per elements estructurals verticals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior als 100 cm<sup>2</sup>, ni la superfície del sòl que tingui una

alçada lliure inferior a 1,5 m. Tampoc es considerarà superfície útil la corresponent als espais exteriors no coberts.

- Superfície Registral solar: 627,87 m<sup>2</sup>
- Superfície Registral edificada: 986,10 m<sup>2</sup>
- Superfície Cadastral solar: 592,00 m<sup>2</sup>
- Superfície Cadastral edificada: 1.519,00 m<sup>2</sup>

#### Aclariment:

La discrepància entre la superfície cadastral que es contempla en el apartat 04 (613,83 m<sup>2</sup>) i la superfície cadastral del solar (592,00 m<sup>2</sup>), d'aquest apartat, queda justificada ja que una part de la superfície de l'antiga finca cadastral I de referència 7191401DF3879A0001GK, aproximadament 22,00 m<sup>2</sup>, va ser cedida per ampliar el carrer de Sant Joan, en la zona de la façana nord (on es localitza la sortida d'emergència posterior).

Per a la realització de la present valoració, es fa servir la superfície útil que ha estat mesurada i es reflexa en la memòria del Projecte bàsic i d'execució de reforma del Teatre Principal de data 16 de febrer de 2009. La superfície de la planta soterrània correspon a la mesurada sobre plànol, abans de realitzar la reforma de 1998 ja que aquesta planta no ha estat inclosa en la reforma de l'any 2009.



Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

<i>Planta</i>	<i>Superfície</i>
<i>Planta soterrània</i>	<i>121,10 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta baixa</i>	<i>529,62 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta primera</i>	<i>113,22 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta segona</i>	<i>261,65 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta tercera</i>	<i>181,58 m<sup>2</sup></i>
<i>Planta sotacoberta</i>	<i>48,14 m<sup>2</sup></i>
<i>Superfície útil total</i>	<i>1.255,31 m<sup>2</sup></i>

**CARACTERÍSTIQUES DEL IMMOBLE**  
**CARACTERÍSTIQUES COMERCIALS I FÍSQUES DEL IMMOBLE**

**Ubicació i característiques comercials**

*El immoble presenta una ubicació molt bona, ja que es troba en el centre comercial i administratiu de la ciutat, fet associat a unes bones condicions d'accessibilitat dins la mobilitat amb transport públic. Les característiques físiques del immoble el fan apte per a tot tipus d'activitat terciària, tant com a edifici d'equipament com a comercial.*

**Divisibilitat, polivalència d'usos, accessibilitat i desnivells**

*En el cas hipotètic de necessitat per raó d'ús, el immoble permet la seva divisibilitat interior.*

*Les dimensions del immoble i la seva disposició estructural i de comunicació interior, permet que aquest siguin polivalent.*

*Després de la reforma a la que ha estat sotmès el immoble, aquest presenta una accessibilitat sense barreres arquitectòniques.*

**Qualitat interior del immoble, del edifici i acabats**

*La qualitat interior del immoble és bona.*

**Situació actual, estat de conservació i antiguitat**

*L'edifici està ocupat íntegrament pel Teatre Principal.*

*El immoble ha estat sotmès a una reforma integral duta a terme al llarg de l'any 2009 en la seva fase 1a (interior) que continuarà al llarg del 2010 amb la fase 2a (façanes).*

*Per tant el seu estat de conservació és òptim.*

*L'any de declaració d'obra nova del immoble data del 1934, però la rehabilitació integral del mateix realitzada al 2009-2010, fa que ens trobem davant d'un edifici amb una antiguitat d'un any.*



### **09. SITUACIÓ URBANÍSTICA**

*D'acord amb les dades facilitades pel Departament del Plànol de la Ciutat, el Teatre Principal està regit per la següent normativa urbanística.*

#### **TIPUS DE PLANEJAMENT VIGENT:**

*- Pla General Metropolità PGM-76*

#### **PLANEJAMENT SECUNDARI:**

*- Modificació Pla Especial d'alineacions del carrer de Francesc Layret.*

#### **NIVELL D'APROVACIÓ:**

*- PGM-76: aprovat definitivament el 14 /06/1976.*

*- Modificació PE alineacions c/. Francesc Layret: aprovat definitivament pel CMB el 23/07/1987; BOP 23/07/1987.*

#### **CLASIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

*Sòl urbà*

#### **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:**

*El conjunt del immoble seu del Teatre Principal té la qualificació de sol urbà en*

*- Densificació urbana semilintensiva, clau 13b*

*- Sistema viari bàsic. Red viària bàsica, clau 5 (zona afectada per la Modificació del PE alineacions c/ Francesc Layret).*

#### **ÚS CARACTERÍSTIC:**

*La finca sobre la que es localitza el teatre Principal, urbanísticament admet els usos d'habitatge, residència, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, religiós i cultural, oficines i indústries en categoria primera i segona en unes determinades situacions. (art. 303 NNUU)*

#### **PROTECCIÓ PATRIMONI ARQUITECTÒNIC:**

*L'edifici no té cap tipus de protecció arquitectònica ni està catalogat.*

### **10. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TENÈNCIA I OCUPACIÓ**

**Propietari:** Ajuntament de Badalona (ple domini)

**Ocupant:** El immoble esta ocupat íntegrament per l'Ajuntament de Badalona amb el Teatre Principal.

### **11. ANÀLISI DE MERCAT: OFERTA, DEMANDA I ESPECTATIVES**

#### **ANÀLISI D'OFERTA**

*Tot i que l'edifici admet altres usos, centrarem l'oferta considerant únicament que ens trobem amb un edifici d'ús específic, teatre. Així, no podem parlar de l'existència d'una oferta de mercat de Immobles similars de segona mà en el seu entorn o proximitat.*



## Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

### ANÀLISI DE LA DEMANDA

*La demanda en mercat lliure de immobles de segona mà, destinats a teatre és inexistent a la ciutat de Badalona.*

*Actualment, la ciutat de Badalona, disposa de dos teatres municipals, el Teatre Zorrilla reobert, després d'una ampliació i rehabilitació integral, el 21 de gener de 1999, i el Teatre Principal, objecte de la present valoració i també rehabilitat l'any 2009. Hi ha un tercer espai municipal, Centre Cultural Blas Infante, inaugurat el passat 15 de maig de 2010, després d'uns treballs de rehabilitació.*

*També disposa d'altres espais on es desenvolupa l'activitat de teatre, de propietat privada, com el teatre del Círcol Catòlic (bàsicament especialitzat en espectacles infantils).*

*Així, es comprova que amb la oferta de teatre que hi ha a la ciutat de Badalona i la proximitat i bona comunicació existent amb la ciutat de Barcelona, el mercat no mostra cap signe de demanda.*

### EXPECTATIVES

*Donat que l'immoble no gaudeix de cap tipus de protecció arquitectònica ni està catalogat i que actualment la qualificació urbanística del solar és de 13 b (urbana semiintensiva), es pot considerar com a expectatives la reconversió de l'edifici per als altres usos admesos, comercial, residencial, esportiu, etcètera (apartat 09) o l'enderroc de l'immoble i la construcció d'un nou edifici amb ús principal d'habitatge plurifamiliar i plantes soterrànies d'aparcament.*

*Per a la valoració d'aquest edifici no es tindrà en compte cap de les expectatives exposades, deixant de banda el principi de "més gran i més bon ús" (art. 3 de l'O/ECO/805/2003) i es considerarà únicament l'ús actual de teatre.*

### **12. DADES I CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS**

*L'Ordre ECO/805/2003 (BOE 9/4/2003) i les modificacions introduïdes per l'Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre de 2007, i l'Ordre EHA/564/2008 de 28 de febrer de 2008, contempla els mètodes de valoració que s'han d'aplicar per a la determinació del valor de taxació d'un immoble o element del mateix dintre dels seus respectius camps d'aplicació, sempre dins del compliment dels preceptes de valoració de la "Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo". (BOE 128 29/5/2007).*

*Per taxar l'immoble s'emprarà el Mètode del Cost, amb càlcul del valor de reposició, d'acord amb els articles 17, 18 i 19, de l'Ordre ECO/805/2003.*

*No es pot utilitzar el Mètode de Comparació per no poder complir amb les prescripcions dels articles 20 i 21 i tampoc és viable utilitzar el Mètode d'Actualització de Rendes per incompliment de l'article 25.*

#### Valor de Reposició Brut (VRB)

*El valor de reposició brut inclou el valor del terreny, el de les obres de rehabilitació i les despeses necessàries per dur a terme la reposició.*

$$VRB = F + C,$$

**Valor de Reposició Net (VRN)**

El valor de reposició net s'obté calculant el valor de reposició brut (VRB) i se'n dedueix la depreciació.

$$VRN = VRB - \text{depreciació}$$

**depreciació =  $\Sigma$  dep. física, dep. funcional, dep. econòmica i dep. ecològica**

En aquest cas, a l'edifici només se li aplicarà la depreciació física ja que degut als treballs de reforma, no li és aplicable una depreciació funcional ni ecològica.

Respecte a la depreciació econòmica, l'estudi efectuat de l'entorn, ens corrobora que l'immoble no està sotmès a aquest tipus de depreciació que és la pèrdua de valor causada per influències econòmiques desfavorables externes a l'immoble ja sigui per migració social o comercial.

D'acord amb la normativa aplicable, es calcularà la depreciació lineal.

$$\text{dep. física} = (VRB - F) \times \text{coef. dep.}$$

$$\text{coef. dep.} = \text{ant.} / \text{v. útil}$$

Degut a la dificultat d'obtenir dades i paràmetres per a calcular el valor actual net (VAN), per a formular el mètode residual dinàmic, de major rigor científic i adequació a la realitat econòmica del mercat, s'ha emprat el mètode residual estàtic, per a calcular el valor de repercussió del sòl (F) a partir del valor de mercat del producte immobiliari,

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma C_i$$

**F** valor de repercussió del sòl

**VM** valor de mercat del immoble acabat

**b** marge de benefici del promotor

**C<sub>i</sub>**  $\Sigma$  cost de la construcció (C<sub>c</sub>) i despesa necessària (D<sub>N</sub>)

El cost de l'edificació, en aquest cas, obres de rehabilitació, és el cost de la construcció per contracta. Es considera cost de la construcció per contracta la suma dels costos d'execució material de l'obra, les despeses generals, si s'escau, i el benefici industrial del constructor (art. 18.3).

$$C_c = C_{EM} + D_{GC} + B_c$$

La despesa necessària inclou totes les despeses necessàries per poder edificar: generals i benefici industrial; impostos, llicències i honoraris; notariais i de registre.

$$D_N = D_C + D_P + D_{NR}$$

$$C_i = C_c + D_N$$

$$C_i = (C_{EM} + D_{GC} + B_c) + (D_C + D_P + D_{NR})$$

Càlcul valors tècnics (valors unitaris €/m<sup>2</sup>)



## Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

Ús considerat	VM	C <sub>c</sub>	D <sub>R</sub>	C <sub>i</sub>	b	F
Teatre	3.860,12	2.363,63	369,51	2.733,14	24	200,55

### Càlcul valors de reposició (valors unitaris €/m<sup>2</sup>)

Ús considerat	dep. física	coef. dep.	VRB	VRN
Teatre	82	0,03	2.933,69	2.851,69

### Càlcul valors de reposició (valors totals €)

La superfície emprada, d'acord amb l'article 5, de la ECO 805/2003, és la reflexada en el projecte de reforma.

Ús	m <sup>2</sup>	VRB	VRN
Teatre	1.255,31	3.682.690,39	3.579.754,97

**El valor de taxació considerat per l'immoble és de tres milions cinc-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre amb noranta-set cèntims (3.579.754,97€)**

### **13. ADVERTÈNCIES**

Hi ha una discrepància entre la superfície de sòl escripturada i la cadastral, adoptant-se aquesta darrera, per efectuar diversos càlculs de valors tècnics.

### **14. OBSERVACIONS**

*Observacions al valor de taxació.*

La redacció d'aquest informe es realitza sense aplicar el principi de més gran i més bon ús (art. 3c), segons el qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos és el que resulti de destinar-lo, dins de les possibilitats legals físiques, a l'econòmicament més aconsellable, o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, és el que resulti de construir-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeti obtenir-ne el valor més alt.



*El valor de taxació correspon al obtingut a través del Mètode Residual Estàtic”.*

## **1.-OBJECTE FORMAL DE L'INFORME DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ.-**

*El present informe justificatiu escrit té per objecte i el formula el Consell d'Administració de la Societat BADALONA CULTURA, SL, per tal de proposar dur a terme un augment de la quantia del capital social conforme amb els preceptes de la vigent legislació en matèria de Societats de Capital, el Text Refós de la qual llei fou aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, als efectes de complir els requisits a l'art. 296, on es preveu per a l'augment del capital els mateixos requisits definits a l'art. 285 i ss. per a la modificació dels estatuts socials.*

*Aitrament, el reglament de Registre Mercantil, en el paràgraf 2 del seu article 199 preveu la necessitat del següent requisit previ:*

**“...PRECEPTIVO INFORME DE LOS ADMINISTRADORES.”**

## **2.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'AUGMENTAR EL CAPITAL SOCIAL**

*D'acord amb els seus Estatuts, la societat municipal BADALONA CULTURA, SL, és una societat mercantil unipersonal de forma limitada per a la prestació per part de l'Ajuntament de Badalona, de serveis d'interès públic, a través de gestió directa i amb la naturalesa de Societat Privada Municipal, és a dir, que constitueix una forma de gestió, per mitjà de la qual l'Ajuntament de Badalona, discrecionalment, en exercici de la seva autonomia i de la potestat d'autorganització, ha optat fundar per prestar els serveis i dur a terme les activitats que constitueixen l'objecte social de la referida Societat i, essent tot el seu capital del propi Ajuntament, es personalitza en una de les formes de gestió directa dels serveis públics locals que estableixen, a aquest efecte, els apartats 2 i 3 de l'art. 85 LRBRL i resta de disposicions concordants.*

*La societat BADALONA CULTURA, SL, actualment, té assignats la finalitat i objecte social que enuncia, l'article 2 dels seus Estatuts que diu:*



**Article 2. Objecte social.**

*La societat té la consideració de mitjà propi i servei tècnic de l'ajuntament i constitueix l'objecte social la consecució de les següents finalitats:*

*a) La direcció i gestió unificada dels teatres Zorrilla, Principal i Blas Infante de Badalona, i l'elaboració i gestió del seu pressupost de funcionament.*

*Amb caràcter general, la societat tindrà per funció l'organització, promoció, divulgació i difusió de les arts escèniques, la música, la dansa i la imatge a la ciutat de Badalona; en especial, promourà la inclusió del Teatre Zorrilla en els circuits nacionals de difusió, incorporant-se a un treball en xarxa, en coordinació amb el conjunt d'equipaments Badalonins que conformen la formació, creació i difusió de les arts escèniques, la música, la dansa i la imatge a la ciutat.*

*b) L'organització, promoció, gestió, administració, explotació i millora, per compte propi o per encàrrec d'alguna administració pública o d'un tercer, d'equipaments d'atenció a la persona de caràcter cultural i de lleure, la titularitat dels quals ostenti la societat, li siguin adscrits per l'Ajuntament de Badalona o en disposi a través de qualsevol forma admesa en Dret.*

*c) La realització per compte propi o per encàrrec d'una administració pública o de tercers, d'activitats, programes i esdeveniments culturals i de lleure, ja sigui amb elements propis o aliens i a un nivell local, nacional, estatal o internacional.*

*d) La promoció de la formació i l'actualització de coneixements del personal especialitzat en el sector cultural, les arts escèniques, la música, la dansa, la imatge i el lleure en general.*

*e) La configuració d'una oferta de programacions teatrals, musicals, de dansa i de la imatge d'interès ciutadà, adreçada a públics diversos.*

*f) L'execució d'encomanes de gestió i altres ordres unilaterals de l'Ajuntament de Badalona en el marc del present article.*

*Les activitats que constitueixen l'objecte de la societat podran ser realitzades directament per aquesta o indirectament, fins i tot mitjançant la titularitat d'accions o participacions en societats, empreses, agrupacions, unions o*





qualsevol altra mena d'associacions admeses en Dret, amb objecte idèntic, anàleg o complementari al previst en aquest article.

*Fem, ni que sigui només un moment, una mica de memòria històrica. Badalona ha gaudit d'una gran tradició cultural, en especial de les arts escèniques. A principis de segle XX Badalona concentrava equipaments escènics com els encara avui existents – el Cor de Marina, el Teatre Zorrilla, el Circol Catòlic, La Badalonense- com altres avui desapareguts – Teatre Guimerà i el Teatre Nou- símbol inequívoc de la vitalitat cultural de principis de segle.*

*A la dècada dels 50 i 60 molts es transformaren en cinemes. Va ser l'esclat del cinema com a nova forma d'oci i autèntica vàlvula d'escapament a la rigidesa del règim franquista. Va ser el cas del Zorrilla que passà a denominar-se Cine Aya i del Teatre Nou convertit en cinema. És l'època de la creació de cinemes com el Verbena, el Principal, el Picarol entre d'altres, mentre els teatres anaven quedant en desús.*

*Des de la irrupció de la democràcia fins avui, a mesura que el país es normalitzava, s'han anat impulsant polítiques culturals públiques de suport al teatre i a la música, entesos com un bé propi de la societat del benestar.*

*El sector de les arts escèniques s'ha anat professionalitzant a redós de la modernització del país.*

*A Badalona des dels anys 80 l'Ajuntament ha impulsat programacions de teatre i música. A l'inici es desenvoluparen en els vells teatres de les entitats centenàries, però, a mesura que anava avançant la professionalització teatral i musical, cada vegada s'exigien més requeriments tècnics que aquelles sales no reunien.*

*És d'aquesta manera que l'ajuntament de Badalona va adquirir l'antic **Cinema Principal** i fer-hi una primera adequació bàsica per tal que companyies professionals actuessin a la ciutat. Així es varen conformar els primers cicles de teatre i música municipals fins ben arribats els anys 2000.*



## Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

*Una important nova etapa del teatre públic va arribar amb la inauguració del teatre Zorrilla el 1999. Un teatre remodelat i adaptat als requeriments de la professió teatral i de l'espectacle. Es d'aquesta manera que s'instaura de manera estable la programació professional en l'àmbit de les arts escèniques a Badalona.*

*Des d'aleshores s'han anat incrementant els usos dels teatres municipals, tant en programació pròpia com de cessió a entitats i grups. Per aquest motiu l'ajuntament ha acabat la rehabilitació integral del **Teatre Principal** i del **Teatre Blas Infante** aquest any 2010. D'aquesta manera es completa el projecte públic d'impuls cultural començat als anys vuitanta.*

*El nou **Teatre Principal** ha estat remodelat i pensat per a ser un complement importantíssim en la nova política d'arts escèniques de la ciutat. És el teatre que té la polivalència que li falten als altres i per tant pot assumir moltes i variades formes d'expressió teatral i musical. La modernitat de les seves instal·lacions ( amb dues sales, platea lliure i graderia retràctil) i la seva potencialitat per acollir espectacles en fa el teatre més versàtil i important d'aquesta nova etapa teatral.*

*Certament, amb la reforma i millora del **Teatre Principal** i del **Teatre Blas Infante** no es preveuen a curt termini grans modificacions respecte l'actual organització funcional de l'oferta d'arts escèniques de Badalona. Aquestes actuacions constitueixen un nou impuls al desenvolupament de les arts escèniques i musicals a Badalona. La coordinació i l'economia d'escala dels tres equipaments escènics descrits suposarà la reordenació del panorama escènic de la ciutat per acomplir la seva funció de difusió de la cultura i de les arts. Aquesta nova oferta escènica pot desencadenar importants transformacions de rellevància en la política cultural del municipi, entre els que es poden destacar els següents:*

- **Impacte social:** es podran promoure noves iniciatives encaminades a ampliar el públic de les arts escèniques de Badalona.
- **Increment quantitatiu** de l'oferta: es podrà fer una utilització més intensiva dels equipaments existents.
- **Impacte qualitatiu:** les activitats escèniques que es realitzin gaudiran d'unes condicions tècniques i d'unes infraestructures millorades.



Ajuntament de Badalona

*A part de les arts escèniques i musicals, cal també un instrument de gestió que permeti assumir altres competències dins l'àmbit cultural, que per les seves característiques d'indole cultural necessitin un enfocament més específic. La densa i variada activitat cultural municipal programada fa necessària l'establiment de mecanismes d'eficiència i agilitat a la gestió.*

*Per això resta plenament justificat des del punt de vista social, l'augment de capital per tal de poder fer front a les noves demandes de la societat "Badalona Cultura" que requeriran de criteris de solvència econòmica que permetin fer front a operacions de tresoreria i, si fa al cas, de crèdit.*

### **3.- ÒRGAN COMPETENT PER APROVAR L'AUGMENT DE CAPITAL**

*Per decidir sobre l'augment de capital social, adoptant el corresponent acord social, l'òrgan de la societat competent és, exclusivament, la Junta General segons defineix l'esmentat art. 296 de la repetida Llei de Societats de Capital i també l'art. 285 de la mateixa Llei, el qual al seu torn ens remet a aquell.*

### **4.- REGULACIÓ LEGAL EN QUANT A PROCEDIMENT**

*Si bé, com ja hem assenyalat, és un requisit procedimental previ a l'adopció del corresponent acord per part de la Junta General l'emissió del present informe del Consell d'Administració, en canvi, la resta de requisits previstos es troben regulats pels articles 285 i ss. i 295 i ss., règim que caldrà temperar cas per cas, atès el règim de funcionament de la Junta General que ve definit per les disposicions administratives, juntament amb el caràcter d'universals de les seves sessions.*

*Normativament també resulta preceptiu, paral·lelament i complementàriament a l'acord de l'augment de capital i un cop aquest s'hagi executat, donar nova redacció a l'article corresponent dels estatuts (en el nostre cas l'art. 5 dels Estatuts Socials), que literalment diu:*



Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

**Article 5. Capital social.**

*El capital social és de vuit-cents mil euros (800.000,00 €), dividit en cent (100) participacions socials de vuit mil euros (8.000,00 €) de valor nominal cadascuna d'elles, numerades correlativament de l'1 al 100, ambdós inclosos.*

*El capital social ha estat íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Badalona, que no podrà transferir-lo ni destinar-lo a una altra finalitat.*

*La societat pot augmentar o reduir el capital social d'acord amb les disposicions vigents. La Junta ha de determinar les condicions i la forma en què ha de verificar-se cada nova ampliació o reducció.*

*Igualment és preceptiu que els acords s'hagin d'elevat a instrument públic i siguin protocol·litzats en escriptura pública, davant notari.*

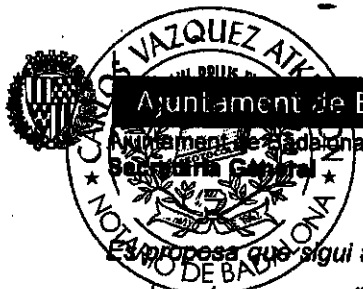
*També caldrà tenir present que, tant l'acord d'augment de capital social com l'execució del mateix, hauran de ser objecte d'inscripció en el Registre Mercantil de Barcelona i posteriorment s'hauran de publicar en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" (BORME).*

*Tot això, per tal de donar compliment a allò que ve determinat per la normativa abans esmentada i desenvolupat per l'art. 195 a 200 del Reglament del Registre Mercantil.*

*Cal tenir en compte, finalment, que per efecte de l'art. 214, 5 del ROAS, (en relació a la lletra a) del punt 1 de l'art. 209 de la Llei municipal i de règim local) a més a més, caldrà donar compte, al Departament de Governació, atès que el bé de referència no ultrapassa el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació*

**5.- CONCRECIÓ DE LA PROPOSTA D'AUGMENT DE CAPITAL QUE FORMULARÀ EL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ**

**a) Import de l'augment de capital.-**



**Ajuntament de Badalona**

*Es proposa que sigui augmentat el capital social de la companyia en tres milions cinc-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta quatre amb noranta-set cèntims Euros (3.579.754,97 €).*

*Aquest augment es farà a través de l'aportació no dinerària de per part de l'Ajuntament de Badalona (amb domicili a Pl. de la Vila núm. 1 i NIF núm. P0801500J) del següent bé patrimonial:*

*l'immoble del Teatre Principal de Badalona*

*(c. Francesc Layret, núm. 41-59):*

*Descripció:*

*Dades registrals:*

*Valor: 3.579.754,97 €*

*Sense arrendaments.*

**b) Increment del valor nominal de les participacions.-**

*L'augment de capital es fa a través de la conversió de les antigues 100 participacions de 8.000 € a una de sola de 4.379.754,97-€ de valor nominal, que és el resultat d'addicionar als vuit-cents mil euros (800.000,00 €), dividit en cent (100) participacions socials de vuit mil euros (8.000,00 €) el valor de l'aportació no dinerària municipal de 3.579.754,97 € i de convertir les 100 participacions en una sola participació.*

*Després d'aquesta ampliació, l'import total del capital social resultant es de 4.379.754,97 €.*

**b) Persones que han d'efectuar l'aportació.-**

*Aquest augment, haurà d'ésser subscrit pel seu únic soci l'AJUNTAMENT DE BADALONA mitjançant aportació no dinerària. Efectivament, a la subscripció de l'augment de capital exclusivament hi pot concórrer l'Ajuntament de Badalona tota vegada que, el capital social d'aquesta societat mercantil, pública i municipal, l'hi ha de pertànyer íntegrament, segons disposa la legislació de règim local vigent (art. 255 del vigent Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, art. 103 del Text*



## Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

*Refós de Règim Local, art. 211.2 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis, entre d'altres disposicions).*

### *c) Garanties adoptades.-*

*No s'adopten especials garanties, ja que una vegada acordada la aportació del bé, solament caldrà fer la oportuna inscripció en el Registre de la Propietat del mateix i en el Registre Mercantil de l'augment de capital.*

*Finalment, des del punt de vista tècnic, caldrà deixar sense efecte la proposta del Consell d'Administració d'ampliació de capital i també els acord de Junta General i de Ple, que, d'altra banda, no s'han inscrit al registre mercantil al haver-se detectat la incidència comentada al punt inicial d'aquest informe.*

*Per tant, el Consell d'Administració, eleva a la Junta General de BADALONA CULTURA, SL, la **proposta** de que sigui adoptat el següent :*

### **ACORD**

#### **PRIMER.-**

- 1. Vist l'informe escrit que ha formulat el Consell d'Administració de la societat proposant d'ampliar l'import del capital social de **vuit-cents mil euros (800.000,00 €)**, a **quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims 4.379.754,97 €**, mitjançant l'aportació no dinerària de **3.579.754,97 €** i la conversió de les **100 participacions originals en una de sola per un valor nominal de 4.379.754,97 €**.**
- 2. S'APROVA i es resol augmentar el capital social en 3.579.754,97 €, que seran subscrits i desemborsats íntegrament mitjançant l'aportació no dinerària de l'immoble del Teatre Principal de Badalona (c. Francesc Layret, núm. 41-59) la resta de dades del qual figuren a l'expedient, per l'Ajuntament de Badalona, de forma que sumant-los al capital existent abans de l'augment, és a dir, vuit-cents mil euros (800.000,00 €), constitueixen el nou capital social de la societat municipal BADALONA CULTURA, SL en la suma de quatre**



**milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €).**

**SEGON.- Donar nova redacció a l'art. 5 dels Estatuts Socials per tal d'introduir la modificació de la xifra del capital social, als efectes de l'art. 166.4.4rt. del Reglament del Registre Mercantil, que quedarà redactat de la manera següent:**

*El capital social és de quatre milions tres-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €) en una (1) sola participació social.*

*El capital social ha estat íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Badalona, que no podrà transferir-lo ni destinar-lo a una altra finalitat.*

*La societat pot augmentar o reduir el capital social d'acord amb les disposicions vigents. La Junta ha de determinar les condicions i la forma en què ha de verificar-se cada nova ampliació o reducció.*

**TERCER.- Rectificar i deixar sense efecte l'acord de Junta General d'ampliació de capital i la subscripció realitzada pel Ple de l'Ajuntament de data 28 de setembre de 2010 per les raons adduïdes en el punt inicial d'aquest informe.**

**QUART.- Facultar al Vicepresident del Consell d'Administració de BADALONA CULTURA, SL i regidor de l'àrea de Cultura i Patrimoni Cultural, Sr. Mateu Chalmeta i Torredemer, tan àmpliament com calgui per a tots els actes que convinguin per a l'execució dels presents acords, i especialment pel que fa a l'elevació a instrument públic dels acords socials mitjançant l'atorgament de l'escriptura pública, tràmits registrals, per la correcció o subsanació de possibles errors materials i fins i tot per a la modificació dels extrems que en el tràmit d'inscripció registral fossin qualificats pel Registrador com a incompatibles amb la normativa vigent. En els mateixos termes, indistintament, també es faculden el Gerent i el Secretari del Consell d'Administració.**

**Tanmateix, la Junta General acordarà allò que consideri més adient.**



## Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

Vist l'informe jurídic que literalment diu:

*L'art. 46 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, literalment diu:*

*Els ens locals poden aportar directament en propietat, amb la valoració tècnica prèvia, béns patrimonials a les societats civils, mercantils, cooperatives o altres ens creats per aquells o en els quals tinguin participació, per a la prestació de serveis o activitats econòmiques.*

*Aquesta aportació està regulada a la secció 1ª del capítol II del Reglament esmentat sota el títol d'alienació.*

*L'art. 214, 2 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, afirma que:*

*2. Els béns patrimonials aportats s'incorporen directament al patrimoni de la societat. L'aportació en espècie ha de ser objecte de valoració, de conformitat amb la legislació mercantil aplicable al tipus de societat de què es tracti.*

*I més tard que:*

*5. Abans que el ple de la corporació aprovi l'aportació dels béns patrimonials, s'ha de demanar, quan calgui, l'informe previ al Departament de Governació i, en tot cas, se li ha de donar compte, als efectes que estableix la normativa del patrimoni dels ens locals.*

*En referència a l'apartat 2, la legislació mercantil aplicable és el Real Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que no preveu cap especificitat per la valoració en el cas de les Societats Limitades, qüestió, no obstant, que haurà de ventilar-se en seu societària. L'Ajuntament, no obstant, resta obligat a l'entrega i sanejament en els termes de l'art. 64 de del text refós esmentat.*





Ajuntament de Badalona

Perquè fa el paràgraf 5, la lletra b) del paràgraf 1 de l'art. 209 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, diu que:

**209.1** Per a alienar o gravar béns patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:

a) En el cas de béns immobles, cal l'informe previ del Departament de Governació i Relacions Institucionals si llur valor excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies. Si l'informe no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació o de gravamen amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei 7/1985, de bases de règim local.

(...).

Per tant al tenir el bé una valoració inferior a aquest percentatge no és necessari l'esmentat informe.

Altrament, tant la lletra m) de l'apartat 2 de l'art. 47 de la Ley 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de la Bases del Régimen Local, com la lletra l) del paràgraf 3 de l'art. 114 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, afirmen, respectivament, que:

**2.** Se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias:

(...)

m. Enajenación de bienes, cuando su cuantía exceda del 20 % de los recursos ordinarios de su presupuesto.

**114.2** Es requereix el vot favorable de les dues terceres parts del nombre de fet i, en tot cas, de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació per a adoptar acords sobre les matèries següents:



Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

*l) L'alienació de béns, si llur quantia excedeix el 20% dels recursos ordinaris del pressupost.*

*Al no ultrapassar, per tant al tenir el bé una valoració inferior a aquest percentatge no és necessària l'esmentada majoria.*

*Vist el que disposa, finalment, l'art. 5 de el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que, ad pedere litem manifesta que:*

*Los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen de bienes y derechos que tengan la consideración de patrimoniales no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de efectos no utilizables en servicios municipales o provinciales.*

Articulat, aquest darrer, que no resulta d'aplicació a la vista del destí proposat.

Per tot això,

La Comissió Informativa de l'Àmbit de Cultura, Educació i Serveis Ciutat, proposa al Ple de l'Ajuntament que sigui adoptat el següent:

## **ACORD**

### **PRIMER.-**

**SUBSCRIURE** l'ampliació de capital aprovada per la Junta General de Badalona Cultura, S.L. d'ampliar l'import del capital social de vuit-cents mil euros (800.000,00 €), a quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims 4.379.754,97 €, mitjançant l'aportació no dinerària de 3.579.754,97 € i la conversió de les 100 participacions originals en una de sola per un valor nominal de 4.379.754,97 € .



**Ajuntament de Badalona**

**SEGON.-**

**REALITZAR** la subscripció i desemborsament de l'augment del capital social en 3.579.754,97 €, que seran subscrits i desemborsats íntegrament mitjançant l'aportació no dinerària de l'immoble del Teatre Principal de Badalona (c. Francesc Layret, núm. 41-59) la resta de dades del qual figuren a l'expedient, per l'Ajuntament de Badalona, de forma que sumant-los al capital existent abans de l'augment, és a dir, vuit-cents mil euros (800.000,00 €), constitueixen el nou capital social de la societat municipal BADALONA CULTURA, SL en la suma de quatre milions tres-cents setanta nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €).

**TERCER.-**

**APORTAR** directament en propietat, als efectes de donar compliment als dos acords anteriors, amb la valoració tècnica prèvia del departament de Patrimoni, el bé patrimonial Teatre Principal, amb un valor de taxació considerat per l'immoble de tres milions cinc-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre amb noranta-set cèntims (3.579.754,97 €), a la societat mercantil municipal unipersonal Badalona Cultura, SL, en la qual l'Ajuntament té el 100% de participacions del capital social, per a la prestació del serveis que li són propis. El bé patrimonial Teatre Principal s'incorpora directament al patrimoni de la societat i es posa en poder i possessió de la societat municipal unipersonal de caràcter públic Badalona Cultura, SL amb els seus accessoris. No obstant això, l'Ajuntament resta obligat també al *sanejament* del bé aportat.

**Dades de l'Immoble:**

**LOCALITZACIÓ DEL IMMOBLE**

El Teatre Principal es localitza al terme municipal de Badalona, districte 1, barri del Centre. La seva adreça postal és carrer de Francesc Layret, número 41-59, districte postal 08911.

El immoble volumètricament està configurat per un paral·lelepípede, presentant façana als tres vials següents: carrer de Francesc Layret, carrer de Can Llagosta i carrer de Sant Joan, aquest carrer transcorre al llarg de les façanes est i nord.

L'únic carrer de trànsit rodat és el carrer de Francesc Layret. La resta de carrers envoltants, són de vianants amb autorització d'accés rodats pels veïns. Es tracta de carrers estrets, amb amplada irregular, mesurant el carrer de Sant Joan, en la seva part més estreta, menys de 3,00 m i el carrer de Can Llagosta, 2,50 m

**IDENTIFICACIÓ REGISTRAL DEL IMMOBLE**

El conjunt del Teatre Principal, es desenvolupa sobre la finca registral següent, Finca registral 15458, inscrita al Registre de la Propietat de Badalona núm. 1,



## Ajuntament de Badalona

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

Tom 3104 de l'arxiu, Llibre 298 de Badalona, Foli 32, inscripció 1a.  
Aquesta finca resulta de l'agrupació de les finques 15454 i 15456.  
La titularitat de la finca sobre la qual hi ha el Teatre Principal és a favor de l'Ajuntament de Badalona, segons escriptura de venda atorgada per Cines de Badalona, SA i Cine Picarol, SA, de data 22 de juliol de 1989.

### REFERÈNCIA CADASTRAL

Segons la base de dades del Cadastre, el Teatre Principal es desenvolupa sobre la finca cadastral de referència,  
7191403DF3879A0001PK

### Aclariment

Anteriorment, la finca cadastral sobre la que es troba el teatre, estava formada per les tres finques cadastrals següents,  
finca 1: 7191401DF3879A0001GK  
finca 2: 7191402DF3879A0001QK  
finca 3: 7191403DF3879A0001PK

### **QUART.-**

**Donar nova redacció a l'art. 5 dels Estatuts Socials** (de conformitat amb el que preveu la proposta del Consell d'Administració societari) per tal d'introduir la modificació de la xifra del capital social, als efectes de l'art. 166.4.4rt. del Reglament del Registre Mercantil, que quedarà redactat de la manera següent:

*El capital social és de quatre milions tres-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €) en una (1) sola participació social.*

*El capital social ha estat íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Badalona, que no podrà transferir-lo ni destinar-lo a una altra finalitat.*

*La societat pot augmentar o reduir el capital social d'acord amb les disposicions vigents. La Junta ha de determinar les condicions i la forma en què ha de verificar-se cada nova ampliació o reducció.*

### **CINQUÉ.-**

**Rectificar i deixar sense efecte** l'acord de Ple de l'Ajuntament de data 28 de setembre de 2010 per les raons adduïdes "ab initio" en la part expositiva d'aquest dictamen.



**SISE.-**

Facultar al Vicepresident del Consell d'Administració de Badalona Cultura, SL i regidor de l'àrea de Cultura i Patrimoni Cultural, Sr. Mateu Chalmeta i Torredemer, tan àmpliament com calgui per a tots els actes que convinguin per a l'execució dels presents acords, i especialment pel que fa a l'elevació a instrument públic dels acords socials mitjançant l'atorgament de l'escriptura pública, tràmits registrals, per la correcció o subsanació de possibles errors materials i fins i tot per a la modificació dels extrems que en el tràmit d'inscripció registral fossin qualificats pel Registrador com a incompatibles amb la normativa vigent. En els mateixos termes, indistintament, també es faculden el Gerent i el Secretari del Consell d'Administració.

**SETÈ.-** Notificar a la Societat Badalona Cultura, SL i al departament de Patrimoni municipal el contingut d'aquest acord i donar compte del mateix al departament de Governació de la Generalitat de Catalunya.

Tanmateix el Ple de l'Ajuntament acordarà el que estimi més oportú.

Així mateix CERTIFICO que al tractar-se d'un acord específic emeto aquest certificat sense perjudici de l'aprovació ulterior de l'acta d'acord a la previsió del paràgraf 5 de l'art. 27 de la llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic i de procediment administratiu comú (modificada per la Llei 4/1999).

I perquè així consti, lliuro la present certificació, a Badalona, a 30 de març de 2011

Vist i Plau  
L'alcalde,

Jordi Serra Isern



30.03.11 00005780

El secretari general,

Alfred Lacasa Tribó

T. 93 483 26 00  
NIF: P0801500J  
www.badalona.cat  
correu@badalona.cat



Ajuntament de Badalona

Ricard Brotat i Jubert, en qualitat de secretari del Consell d'Administració de la Societat Municipal BADALONA CULTURA, SL (NIF B-65310062), inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona el 10 de gener de 2011, en el volum 42292, sense especificar llibre, de la secció general, en full/dup. número 407150, en exercici de les facultats que m'atorga l'art. 109 del Reglament del Registre Mercantil, emeto la següent,

**CERTIFICACIÓ:**

Que, s'ha fet públic mitjançant anunci a la pàgina web de Badalona cultura. SL [http://www.badalonacultura.cat/index.php?option=com\\_content&view=article&id=63&Itemid=59&lang=ca](http://www.badalonacultura.cat/index.php?option=com_content&view=article&id=63&Itemid=59&lang=ca) que per la Junta General, en sessió extraordinària celebrada el 29 de març de 2011, s'ha acordat la modificació i ampliació del capital social de Badalona Cultura, SL, donant nova redacció a l'article 5 des seus estatuts socials, que passa a tenir aquest nou redactat :

*El capital social és de quatre milions tres-cents setanta-nou mil set-cents cinquanta-quatre euros amb noranta-set cèntims (4.379.754,97 €) en una (1) sola participació social.*

*El capital social ha estat íntegrament subscrit i desemborsat per l'Ajuntament de Badalona, que no podrà transferir-lo ni destinar-lo a una altra finalitat.*

*La societat pot augmentar o reduir el capital social d'acord amb les disposicions vigents. La Junta ha de determinar les condicions i la forma en què ha de verificar-se cada nova ampliació o reducció.*

Badalona, 30 de març de 2011

El Secretari del Consell d'Administració,

Ricard Brotat i Jubert

I perquè així consti, lliuro la present certificació, a Badalona, a 30 de març de 2011.

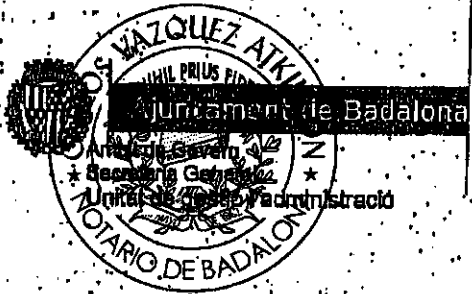
Vist i Plau  
El Vice-President,

  
Mateu-Chalmeta i Torredemer,

  
Ricard Brotat i Jubert,

El secretari del Consell d'administració

Badalona, 30 de març de 2011.



	Entrada 2730/ 2010	
	Asiento 662.0 Dia 128	
	Protocolo	
	Presentado el 14/07/2010 a las 12:30	Via. 0273 0103
	Presentante ROSARIO LEVA LARA	
F. Relleno	F. Devuelto	



34/EPM-18/10

Alfred Lacasa Tribó, secretari general de l'Ajuntament de Badalona,

CERTIFICO: Que en sessió de dia 25 de maig de 2010, el Ple de l'Ajuntament va acordar el següent:

AP-2010/1842

Dictamen. Desafectació com a bé de domini públic del Teatre Principal.

IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Tema: Desafectació d'un bé de servei públic.

Tipus d'acte: Acord de ple.

Caràcter de l'acte: Exhaureix la via administrativa.

Núm. expedient: 34/EPM-18/10

FETS

1.- L'Ajuntament de Badalona és propietari del Teatre Principal inscrit a nom de l'Ajuntament de Badalona al Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona, tom 3104, llibre 298, foli 32, finca núm. 15.458, inscripció 1ª.

2.- L'esmentat immoble destinat a teatre municipal és un bé demanial de l'Ajuntament d'acord amb l'article 5 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

3.- El Ple de l'Ajuntament de Badalona en sessió de data 28 de febrer d'enguany, va aprovar definitivament la creació de la societat mercantil i integrant pública "Badalona Cultura, SL" i els seus estatuts, que estableixen que l'objecte social de la societat, entre d'altres, és la creació i gestió unificada dels teatres Zorrilla, Principal i Elas Infanta.

4.- En data 7 de maig d'enguany el Director de Cultura i Patrimoni Cultural ha informat que per tal de fer del Teatre Principal al centre de gravetat de la gestió pública teatral de Badalona i augmentar la solvència de la societat Badalona cultura, SL, l'esmentat teatre ha de ser aportat directament en propietat a l'esmentada societat mitjançant una aportació no dinerària, i, que per la qual cosa, s'ha de procedir a la alteració de la qualificació jurídica del bé, de demanial a patrimonial.

5.- D'acord amb l'informe de Director de Cultura i Patrimoni Cultural abans esmentat no hi consta que hi hagi persones naturals o jurídiques titulars de drets o interessos legítims, personals i directes, que puguin resultar afectades.

FONAMENTS DE DRET

A) De conformitat amb el que disposa l'article 204 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i l'article 20 de l'esmentat Reglament de patrimoni dels ens locals, per tal de procedir a la desafectació de l'esmentat immoble cal efectuar una alteració de la seva qualificació jurídica.

B) En l'expedient cal acreditar l'oportunitat i la legalitat del canvi d'affectació, l'oportunitat de l'alteració de la qualificació jurídica del bé ha estat acreditada mitjançant l'informe del Director de Cultura i Patrimoni Cultural de data 7 de maig d'enguany.

C) D'acord amb l'article 20.2 del Reglament de patrimoni, l'expedient s'ha de resoldre pel Ple amb la informació pública prèvia de 20 dies prèviament a la seva resolució pel Ple municipal, que és qui ostenta la competència per a alterar la qualificació jurídica dels béns municipals.

D) Així mateix, pel fet de tractar-se d'una desafectació de béns de domini públic, cal que l'acord preneri s'adopti amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, tal com estableixen els articles 20.2 del Reglament de patrimoni i l'article 47.2.n) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

E) Un cop adoptat l'acord, caldrà fer constar al Registre de la Propietat la nova qualificació jurídica del bé, d'acord amb l'article 28.1 del Reglament de patrimoni.

CONCLUSIÓ I PROPOSTA

Ajuntament de Badalona  
Secretaria General

14 JUL 2010 662-128

A

UNIFICACIÓ DOCUMENTS



## Ajuntament de Badalona

Ambit de Govern  
Secretaria General  
Unitat de gestió i administració.



Per l'exposat anteriorment, la sol·licitada entén que, llevat d'altre criteri millor fonamentat en dret, no hi ha inconvenient legal per a l'adopció de l'acord següent:

**PRIMER.-** Aprovar inicialment la desafectació del bé demanial, consistent en l'immoble ubicat a al carrer Francisc Layret, núm. 41 i destinat a teatre municipal amb el nom de Teatre Principal i inscrit a nom de l'Ajuntament de Badalona al Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona, tom 3104, llibre 298, foli 32, finca núm. 15.458, inscripció 1ª.

**SEGON.-** Sol·licitar l'expedient de desafectació el tràmit d'informació pública pel termini de 20 dies hàbils, mitjançant la inserció de l'anunci corresponent en el BOP així com en el tauler d'edificis municipal. En el cas que no es formulin alegacions s'entendrà aprovada definitivament la qualificació jurídica de bé patrimonial de l'esmentada finca sense necessitat d'un nou acord plenari.

**TERCER.-** Una vegada desafectat definitivament del domini públic el Teatre Principal demanar al Registre de la Propietat que faci constar la modificació jurídica d'aquest bé inscrit a nom de l'Ajuntament de Badalona al Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona, tom 3104, llibre 298, foli 32, finca núm. 15.458, inscripció 1ª, que passarà a ser un bé patrimonial.

El procedent acord ha estat aprovat i ha obtingut el quòrum necessari per a la seva validesa legal, i perquè així consti, lliuro la present amb la salveta prevista a l'art. 206 del ROF, i a resultes de l'aprovació de l'acta corresponent a

Badalona, 25 de maig de 2010.

Vist i Plau  
L'Alcalde

Jordi Serra Isarn

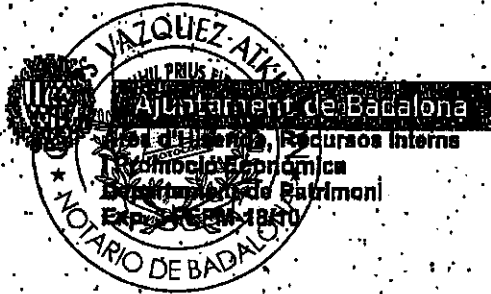


El secretari general,

Alfred Lacasa Tribó

25.05.10 00013126





Alfred Lacasa Tribó, secretari general de l'Ajuntament de Badalona.

**CERTIFICO:** Que, en data 29 de juny d'enguany, la cap de la Unitat del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament ha emès un informe que, textualment, diu el següent:

"Informe sobre el tràmit d'informació pública de l'expedient referent a la desafectació del bé demanial, consistent en l'immoble ubicat al c/ Francesc Layret, núm. 41 i destinat a teatre municipal amb el nom de Teatre Principal, inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona, tom 3104, llibre 298, foli 32, finca 15.458.

En relació a l'acord de l'Ajuntament Ple de data 25 de maig de 2010, pel qual es desafectava del domini públic l'immoble ubicat al c/ Francesc Layret, núm. 41 i destinat a teatre municipal amb el nom de Teatre Principal, inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona, tom 3104, llibre 298, foli 32, finca 15.458, he d'informar que, de les actuacions que consten en aquest Departament de Patrimoni resulta que, l'esmentat expedient ha estat sol·licitat al tràmit d'informació pública, mitjançant anunci publicat en el BOP núm. 127, de data 28 de maig de 2010 així com en el taulell d'edictes de l'Ajuntament, i no consta que s'hagi presentat cap al·legació."

I, perquè consti, expedixo aquest certificat, amb el vistiplau del Tinent d'Alcalde i Regidor de l'Àrea d'Hisenda, Recursos Interns i Promoció Econòmica Sr. Francesc Serrano Villarroya, segons decret de l'alcaldia de data 15 d'abril de 2008.

Badalona, 2 de juliol de 2010

Vist i plau:

El tinent d'alcalde i regidor de l'Àrea d'Hisenda, Recursos Interns i Promoció Econòmica,

Francesc Serrano Villarroya



05.07.10 00018199



Ajuntament de Badalona

Ambit de Govern  
Secretaria general



Alfred Lacasa Tribó, secretari general de l'Ajuntament de Badalona,

**C E R T I F I C O :** Que en sessió del dia 29 de Juny de 2010, el Ple de l'Ajuntament va aprovar per unanimitat l'Acta de la sessió anterior que va tenir lloc el dia 25 de maig d'enguany.

I perquè així consti davant la Registradora de la Propietat núm. 1, il·luro el present certificat.  
Badalona, 15 setembre de 2010.

Vist i Plau

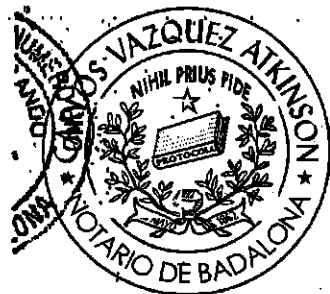
Jordi Serra Isern

El secretari general,

Alfred Lacasa Tribó



15.09.10 00019713



REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚMERO UN DE BADALONA.

NOTA DE DEBATX.

Examinat i qualificat favorablement el precedent document, dos certificats expedits el 25 de maig de 2010 i el 15 de setembre de 2010, pel senyor Alfred Lacasa Tribó, Secretari General de l'Ajuntament de Badalona, amb el vist i plau de l'Alcalde senyor Jordi Serra Isern i un altre certificat expedit el 2 de juliol de 2010, pel senyor Alfred Lacasa Tribó, Secretari General de l'Ajuntament de Badalona, amb el vist i plau del senyor Francesc Serrano Villarroya, Tinent d'Alcalde i Regidor de l'Àrea d'Hisenda, Recursos Interns i Promoció Econòmica, -del que les precedents quatre fotocòpies a una sola cara, amb el segell d'aquest Registre, són fidel reproducció del seu original-, he procedit el dia d'avui a practicar l'assentament d'inscripció del domini de la finca a que el mateix es refereix, a favor de l'AJUNTAMENT DE BADALONA, com a bé patrimonial, destinat a teatre municipal amb el nom de Teatre Principal, al tom 3104 de l'arxiu, llibre 298 de Badalona 1, al foli 32, finca 15488, inscripció 2a.

La inscripció practicada es troba sota la salvaguarda judicial als termes de l'article 1r de la Llei Hipotecària sense perjudici dels eventuals efectes previstos als articles 17, 32, 34, 38 i 41 del mateix conlegal.

S'ha practicat una nota d'afecció fiscal.

No aportada la documentació a que es refereixen els articles 41 i 44 del Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

Al dors de la present nota consten les advertències relatives a la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal, Llei 15/1999 de 13 de Desembre.

Badalona, a vint-i-un de setembre de dos mil deu.

El Registrador.



Signat: Enriqueta Ruiz Rolando

BASE: Declarada  Fiscal  Sense quantia

n.º 2-2 Incís 2on D.A.D. 3ª Llei 8/1989

MINUTAN.º 2730 N.º ARANZEL: 1.2.3.4

MINORARIS SENSE IVA. Euro: 42,08

Segons minuta que s'acompanya



D'acord amb la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal 15/1999 de 13 de desembre, s'informa dels següents extrems:

1.- De la incorporació de les seves dades als següents fitxers objecte de tractament automatitzat:

a) "Registre de la Propietat", del que és responsable aquest Registre de la Propietat.

L'ús i fi del tractament és el previst per la legislació vigent:

Article 1 de la Llei Hipotecària: "El Registre de la Propietat té per objecte la inscripció o anotació dels actes i contractes relatius al domini i altres drets reals sobre béns immobles";

Article 32 de la Llei Hipotecària: "Els títols de domini o d'altres drets reals sobre béns immobles, que no estiguin degudament inscrits o anotats al Registre de la Propietat, no perjudiquen a tercer";

Article 607 del Codí Civil: "El Registre de la Propietat serà públic per als que tinguin interès conegut a descobrir l'estat dels béns immobles o drets reals anotats o inscrits";

Article 221 de la Llei Hipotecària: "Els Registres seran públics per a qui tingui interès conegut a descobrir l'estat dels béns immobles o drets reals inscrits".

a) "BCIR - FLOTI" (Base de dades Central d'Índexs Del registre / Fitxer Localitzador de Titularitats Inscrites), sent responsable del fitxer i del tractament aquest Registre, i el qual encarregat del tractament i representant és el Col·legi de Registradors.

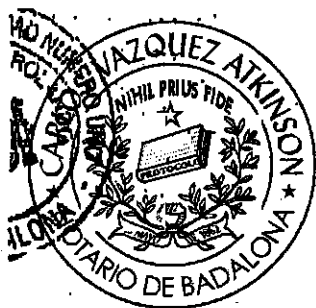
L'ús i fi del tractament és permetre l'establiment de sistemes d'informació per via telemàtica, "per a facilitar la publicitat formal, per consulta de l'índex general informatitzat sempre que existeixi interès al peticionari". (article 388.c.2 del Reglament Hipotecari).

2.- De què els Registres de la Propietat estan obligats a subministrar a la Direcció General del Cadastre les dades següents: "la identitat dels titulars o adquirents dels citats béns immobles o drets, número d'identificació fiscal i el seu domicili; les dades de localització de l'immoble, el número de finca registral i la referència cadastre que consti al document autoritzat o, en el seu cas, la no aportació dels atorgadors de l'esmentada referència." (Llei 13/1996, de 30 de desembre i article 2.1 Ordre de 23 de juny de 1999)

3.- De l'establert per l'Apartat Sisè de la Instrucció de la DGRN, dependent del Ministeri de Justícia, de 17-2-1998, a la que s'especifica que "Les sol·licituds de publicitat formal quedaran arxivades, de forma que sempre es pugui conèixer la persona del sol·licitant, el seu domicili i document nacional d'identitat o número d'identificació fiscal durant un període de tres anys".

4.- De què la política de privacitat dels Registres de la Propietat li assegura l'exercici dels drets d'accés, rectificació, cancel·lació, informació de valoracions i oposició, als termes establerts a la legislació vigent, podent utilitzar per a això el mitjà de comunicació que habitualment utilitzi amb aquest Registre, i de què el mateix ha adoptat els nivells de seguretat de protecció de les Dades Personals legalment requerits, i ha instal·lat tota els mitjans i mesures tècniques i organitzatives al seu abast per evitar la pèrdua, mal ús, alteració, accés no autoritzat i robatori de les dades, el qual secret i confidencialitat garanteix.

5.- Que l'ús dels serveis del Registre de la propietat implica l'acceptació per part de l'usuari de què les seves dades puguin ser tractats a la forma indicada.-



Nota simple informativa. D'acord amb l'article 19 bis de la Llei Hipotecària es fa constar la descripció, la titularitat registral i l'estat de càrregues, de la finca objecte de l'assenament a què es refereix l'anterior nota de despatx, sense referència a assentaments vigents pendents de despatx:

- DESCRIPCIÓ DE LA FINCA:
- Finca: 15.458 de Badalona-1.
- URBANA. EDIFICI situat a Badalona, carrer Francesc Layret, abans Reàl, números cinquanta-cinc al seixanta-un, avui número quaranta-un, abans destinat a cine i avui a teatre municipal amb el nom de TEATRE PRINCIPAL, compost de planta soterranis en part, baixos primer i segon pis, distribuïts en vestibul, hall, serveis, sanitaris, platea amb capacitat per a sis-centes setanta-sis butaques. Base d'escenari per a la pantalla no sent utilitzable per a una altra classe d'espectacles. L'amfiteatre quatre-centes setanta-tres butaques i tres-centes vint-i-quatre el segon. Aprofitant el desnivell haurà sota ells dues sales de descans. Correspon al Grup B, del Reglament d'espectacles, amb sortida a tres carrers. La construcció /s i serà corrent de bon aspecte i consistent en sòcols i mur de totxana mullat i armadures de ferro cobertes d'uralita i terrat, paviments de mosaic hidràulic, escala de marbre i granit, cels rasos, paviments pintats, fusteria de taller ferramentes i altres elements corrents. En juntament al seu terreny mesura una superfície, segons el Registre de sis-centes vint-i-set metres vuitanta-set decimetres quadrats, i segons el cadastre municipal de sis-centes tretze metres vuitanta-tres decimetres quadrats. Mesura ho edificat nou-centes vuitanta-sis metres un decimetres quadrats, corresponent a l'edificació en una planta de soterranis, seixanta-set metres cinquanta decimetres, o siguin vuit-centes seixanta-nou peus quaranta cèntims, en una platea, quatre-centes quaranta-tres metres cinquanta-set decimetres quadrats, o cinc mil set-centes tretze peus cinquanta-sis centèsims d'un altre; en una planta amfiteatre dos-centes setanta-cinc metres o siguin tres mil cinc-centes quaranta-dos peus i en una planta primer pis dos-centes metres, o siguin dos mil cinc-centes setanta-sis peus. Limita: al front amb el carrer Francesc Layret; per la dreta, entrant, Este, amb el carrer de San Juan; per l'esquerra, amb el carrer Can Llagosta i pel fons, amb callejón sense nom.
- TITULARS ACTUALS:
- INSCRIT el domini d'aquesta finca, a favor de l'AJUNTAMENT DE BADALONA, amb C.I.F. F0801500J, segons la inscripció 2a, al foli 32, del tom 3104, de l'arxiu, llibre 298, de Badalona-1.
- CÀRREGUES I GRAVÀMENS:
- Càrregues:
- AFECCIÓ fiscal motivada per la inscripció del precedent document.

D'acord amb la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal 15/1999 de 13 de desembre: Queda prohibida la incorporació de dades d'aquesta nota a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font d'informació (Instrucció DGRN 17-02-1998).



**Ajuntament de Badalona**

**Àrea d'Hisenda, Recursos Interns  
i Promoció Econòmica  
Departament de Patrimoni  
Exp. 34/EPM-18/10**

**SRA. ENRIQUETA RUIZ SOLANO**  
Registradora de la Propietat, núm. 1  
Av. Alfons XIII, 222  
CIUTAT

Senyora,

Per tal que vulgui inscriure la nova qualificació com a bé patrimonial de l'immoble ubicat a al carrer Francisco Layret, núm. 41 i destinat a teatre municipal amb el nom de Teatre Principal i inscrit a nom de l'Ajuntament de Badalona al Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona, tom 3104, llibre 298, foli 32, finca núm. 15.458, inscripció 1ª, adjunt li trameto certificació de l'acord de l'Ajuntament Ple de 25 de maig de 2010, pel qual es va aprovar la desafectació del domini públic de l'esmentada finca, i una certificació fent constar que durant el termini d'informació pública a que ha estat sotmès l'expedient no s'ha presentat cap alegació al respecte.

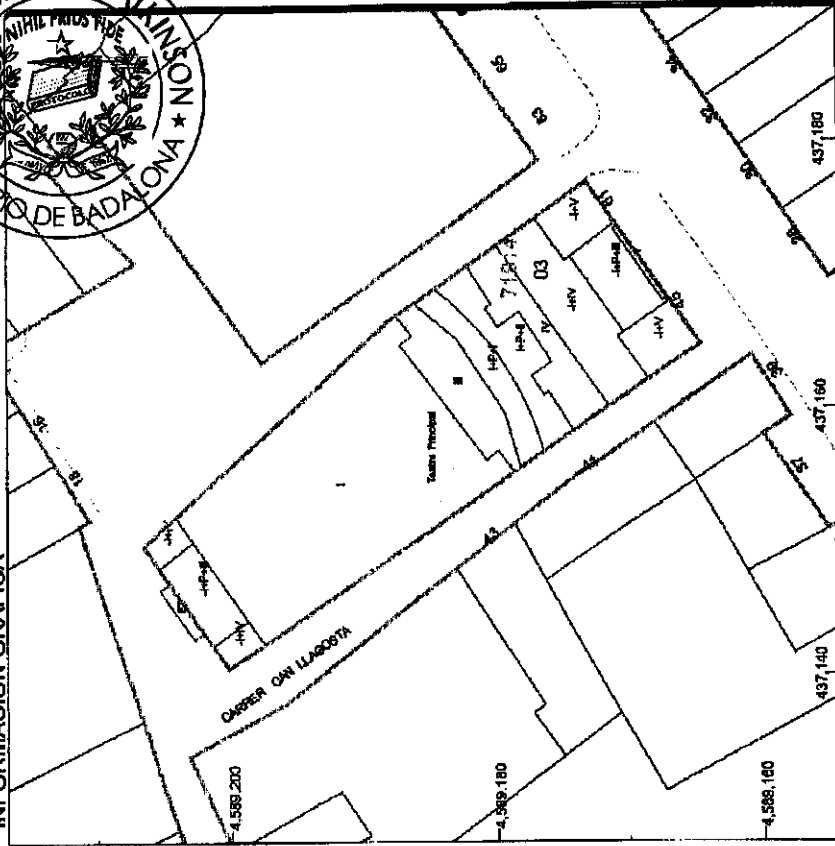
La Cap de Servei de Patrimoni

Rosario Leva i Lara  
Badalona, 12 de Juliol de 2010

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de BADALONA Provincia de BARCELONA

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

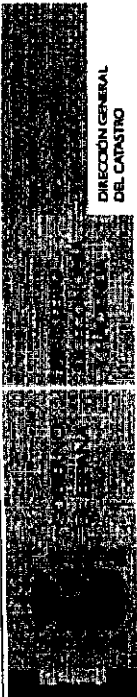
Jueves, 31 de Marzo de 2011  
 Este certificado puede ser verificado en:  
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: c3de-b13f-7714-4bbd



- 437,180 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Holografía

**NO EXISTEN COLINDANTES**



Sede Electrónica del Catastro

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Solicitante: NOTARIA 14 DE BADALONA [Barcelona]

Finalidad: AUMENTO CAPITAL

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**7191403DF3879A0001PK**

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN		
CL FRANCESC LAYRET 45 TEATRE PRINCIPAL		
08911 BADALONA [BARCELONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	
Espectáculos	1934	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	
100,000000	1.519	
VALOR SUELO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR CATASTRAL (€/m <sup>2</sup> )	AÑO VALOR
370.579,93	693.575,60	2011
VALOR TOTAL (€)		
1.064.155,43		

**DATOS DE TITULARIDAD**

APELLIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL	
AJUNTAMENT DE BADALONA	
IDENTIFICACION	NIF
	P0801500J
DOMICILIO FISCAL	
PZ VILA 1	
08911 BADALONA [BARCELONA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN	
CL FRANCESC LAYRET 45 TEATRE PRINCIPAL	
BADALONA [BARCELONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )
1.518	592
TIPO DE FINCA	
Parcela con un único inmueble	

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

**ANEXO**  
**RELACIÓN DE ELEMENTOS**  
**DE CONSTRUCCIÓN**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7191403DF3879A0001PK**

**HOJA 1/1**

<b>Uso</b>	<b>Escalaera</b>	<b>Planta</b>	<b>Puerta</b>	<b>Superficie. m<sup>2</sup></b>
ESPECTACULOS	1	-1	01	160
ESPECTACULOS	1	00	01	590
ESPECTACULOS	1	01	01	189
ESPECTACULOS	1	02	01	307
ESPECTACULOS	1	03	01	237
ESPECTACULOS	1	04	01	36

Jueves , 31 de Marzo de 2011

Este certificado puede ser verificado en:  
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: c3de b13f 77f4 4bbd





COPIA SIMPLE



### **Notificación Registral**

Recibido telemáticamente el documento, cuyos datos se indican en la parte inferior de la presente, ha sido presentado en el Libro Diario de este Registro. Lo que le comunico a efectos del Artº. 248 de la Ley Hipotecaria.

#### **Datos Entrada**

**Nº Entrada:** 1075/2011  
**Fecha de la Entrada:** 01-04-2011 **Hora:** 13:36  
**Fecha de Vencimiento:** 16-06-2011  
**Fecha Documento:** 01-04-2011  
**Naturaleza del documento:** Documento Notarial  
**Nº Protocolo/Autos:** 423  
**Notario-Autoridad:** Carlos Vazquez Atkinson  
**Poblacion:** Badalona

#### **Datos Presentación**

**Asiento:** 601.0      **Diario:** 132  
**Fecha Presentación:** 1 de abril de 2011 -asiento-