



MONTORNÈS DEL VALLÈS
AJUNTAMENT

**LIQUIDACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 22 – CAN XEC**

JUNY 2024

ÍNDEX

1. Introducció.....	3
2. Antecedents	3
3. Conceptes a considerar a la liquidació definitiva.....	3
3.1. Aplicació de sentències a la liquidació	5
4. Justificació del Compte de liquidació definitiu	5
4.1. Determinació de les indemnitzacions per defectes i/o excessos d'adjudicació	6
4.2. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic	6
4.3. Conveni urbanístic subscrit amb Na Maria Bolart Pujol	7
4.4. Resum de càrregues imputades	8
5. Liquidació definitiva	8

1. Introducció

El present document de Liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 22 – Can Xec es redacta per donar compliment a l'article 162 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, atès que han conclòs les obres d'urbanització de la unitat d'actuació i han estat rebudes per l'administració actuant, és a dir, l'Ajuntament.

2. Antecedents

22/05/2019. Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 22 – Can Xec.

22/05/2019. Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització de la Unitat d'Actuació núm. 22 – Can Xec.

15/06/2022. Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació definitiva de l'Operació jurídica complementària del Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 22 – Can Xec.

L'Operació jurídica complementària es va redactar per esmenar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb les indicacions de la Registradora de la Propietat de Canovelles, per tal de poder inscriure el projecte a l'esmentat Registre.

22/03/2023. Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació del document "Correcció d'errades de l'Operació jurídica complementària del Projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 22 – Can Xec, aclariment i aportació de documentació demanada en la nota de qualificació de la Registradora de la Propietat de data 28 de novembre de 2022".

8/11/2023. Acord de la Junta de Govern Local d'aprovació del Projecte modificat d'urbanització de la Unitat d'Actuació núm. 22 – Can Xec.

3. Conceptes a considerar a la liquidació definitiva

D'acord amb el que preveu l'art. 162.3 del Decret 305/2006, a la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

Així doncs, a la liquidació definitiva es tindran en compte les despeses produïdes amb posterioritat a l'aprovació del projecte de reparcel·lació i el cost real i efectiu de les obres d'urbanització.

A l'Annex 1 es recullen totes les despeses del projecte de reparcel·lació, incloent obres i despeses de gestió.

Així mateix, tal com estableix l'article 163, les rectificacions derivades de resolucions administratives o judicials que calgui introduir en el compte de liquidació com a conseqüència de resolucions administratives o judicials són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació i s'inclouen en el compte de liquidació definitiva. Si aquestes rectificacions es produïssin amb posterioritat a la liquidació definitiva, s'ha de modificar aquesta liquidació seguint el mateix tràmit que per a la seva aprovació.

En aquest sentit, cal dir que l'empresa adjudicatària de les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació núm. 22 – Can Xec, ha presentat una reclamació de revisió de preus per import de 145.131,32 € (IVA inclòs), a l'empara de la següent legislació:

- I. Reial Decret Llei 3/2022, d' 1 de març, de mesures urgents per a la millora de la sostenibilitat del transport de mercaderies per carretera i del funcionament de la cadena logística, i pel qual es transposa la Directiva 2020/1057 de 15 de juliol de 2020, per la qual es fixen normes específiques respecte a la Directiva 96/71 CE i la Directiva 2014/67 UE per al desplaçament dels conductors en el sector del transport per carretera, i de mesures excepcionals en matèria de revisió de preus en els contractes públics d'obres.
- II. Reial Decret Llei 6/2022, de 29 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en el marc del Pla Nacional de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la guerra a Ucraïna.
- III. Reial Decret Llei 14/2022, d' 1 d'agost, de mesures de sostenibilitat econòmica en l'àmbit del transport, en matèria de beques i ajudes a l'estudi, així com de mesures d'estalvi, eficiència energètica i de reducció de la dependència energètica del gas natural.
- IV. Ordre HFP/1070/2022, de 8 de novembre, del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública, per la qual s'estableix la relació d'altres materials l'increment de cost dels quals s'ha de tenir en compte a l'efecte de la revisió excepcional de preus dels contractes d'obres prevista al Reial Decret Llei 3/2022, de 1 de març.

Aquesta reclamació ha estat desestimada per l'Ajuntament en dues ocasions. No obstant, si fruit d'un procés contenciós administratiu es determinés que l'empresa adjudicatària té dret a aquesta revisió de preus, aquesta despesa s'hauria de tenir en compte a la liquidació definitiva.

Les quotes que resultin d'aquesta liquidació definitiva expressen la quota total que correspon a cada finca. El saldo pendent serà el resultant de descomptar a la quota definitiva, les quotes girades, hagin estat ingressades o no.

3.1. Aplicació de sentències a la liquidació

En aquest apartat es recullen aquelles sentències de processos contenciosos-administratius que han tingut lloc des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació i que tenen una implicació directa en la liquidació.

- Sentència 78/2021 del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 10 de Barcelona
- Sentència 861/2024 – (Secció: 146/2024) de Tribunal Superior de Justícia de Catalunya

Aquestes dues sentències tenen una implicació directa en la liquidació del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació, ja que determinen que la rotonda d'intersecció del carrer de Vallromanes i l'av. d'Icària, la construcció de la qual estava inclosa al projecte d'urbanització, és un sistema general del municipi i, com a tal, no correspon a la unitat reparcel·lable fer-se càrrec del seu cost.

En el projecte de reparcel·lació aprovat s'imputava el cost de la meitat de la rotonda a la unitat reparcel·lable. No obstant, en aplicació de les sentències esmentades, el cost total de construcció de la rotonda ha de ser assumit íntegrament per l'Ajuntament de Montornès.

4. Justificació del Compte de liquidació definitiu

D'acord amb l'establert a l'article 162.3 del Decret 305/2006, els costos que s'han de contemplar a la liquidació definitiva són els següents:

- La totalitat de les despeses de les obres d'urbanització executades.
- Les indemnitzacions procedents de l'enderroc de construccions i la destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que l'execució del planejament exigeix.
- El cost dels avantprojectes, del planejament, del projecte d'urbanització i de la redacció del projecte de reparcel·lació.
- Les despeses de formalització i inscripció al Registre de la Propietat.
- Les despeses de gestió.
- Les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets afectats i també les corresponents a propietaris als quals s'adjudica sols en menor proporció als drets aportats o no se'ls hi adjudica.

De les despeses esmentades, les següents no s'imputen a la Unitat d'Actuació. A l'Annex 2 es detalla el repartiment de totes les despeses:

- Cost de les obres de la rotonda a la intersecció entre el carrer de Vallromanes i l'av. d'Icària.
- Cost de la xarxa de telecomunicacions municipal
- Cost de la senyalització viària, tant vertical com horitzontal

- Honoraris de redacció dels projectes de reparcel·lació i urbanització
- Honoraris per la Direcció de les obres
- Honoraris de la redacció de l'estudi geotècnic
- Cost de l'obra mecànica (tubs, vàlvules) de la xarxa d'aigua

4.1. Determinació de les indemnitzacions per defectes i/o excessos d'adjudicació

Les indemnitzacions per defectes i/o excessos d'adjudicació, no han sofert cap modificació respecte el projecte de reparcel·lació aprovat i s'han valorat en el present document i s'efectuen i comptabilitzen al preu de m² de sostre de 54,60.-€. Aquest concepte és el que correspon a la columna núm. 20 *Indemnització substitutòria per defecte (-) o excés (+) de drets adjudicats*, del Compte de Liquidació Definitiu.

De conformitat amb el que disposa l'article 149.3 del Decret 305/2006, les partides que compregui el compte de liquidació, per a cada finca, es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

4.2. Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic

La urbanització es troba dins de l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, i entre els deures de cessió que pertocuen als propietaris, conforme la dita Llei, s'hi comprèn el deure de cessió gratuïta a favor de l'administració actuant del percentatge d'aprofitament urbanístic del sector. En aquest supòsit ens trobem davant d'un àmbit amb l'edificació fortament consolidada i l'Ajuntament opta per destinar totalment el que seria l'equivalent econòmic d'aquesta cessió a sufragar el cost d'implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins de l'àmbit d'actuació, com li permet l'article 7 de la esmentada disposició.

En termes econòmics, això es veu reflectit al Compte de liquidació definitiu a les columnes 19 i 26. A la primera hi consta l'equivalent econòmic del 10% de l'aprofitament que correspon aportar, que seria l'import a percebre per l'Ajuntament valorat en 151.230,76 €, mentre que a la segona, es descompta aquest import de forma proporcional al coeficient de participació de cada parcel·la, de la quota total a pagar.

4.3. Conveni urbanístic subscrit amb [REDACTED]

L'any 1992 es va subscriure un conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Montornès del Vallès i [REDACTED] propietària d'una finca situada entre el Vial de Circumval·lació, c/ Vallromanés i Camí de Can Cases, de superfície, segons escriptura de 14.407 metres quadrats, inscrita en el Registre de la Propietat, al volum 195, llibre 6 de Montornès, foli 231, finca 554, inscripció 4^a.

En aquest conveni s'acordava:

- Que l'Ajuntament es comprometia, com així ha estat, a classificar els terrenys com a urbans.
- Que per part de la llavors propietària, [REDACTED] es comprometia, a canvi d'incloure els seus terrenys dins de la UA 22 de Can Xec, a fer la cessió en concepte de vials i satisfer el cost de la urbanització. Concretament del vial o carrer perpendicular al vial de circumval·lació, fins a la seva unió amb el carrer Ferrer i Guàrdia i a inscriure el present Conveni al Registre de la Propietat com anotació de la finca a efectes de publicitat de la obligació urbanística assumida i s'obligava, en cas de transmissió de la finca, a incloure aquesta obligació urbanística que serà assumida pel comprador.

Al projecte de reparcel·lació aprovat ja es recull l'existència d'aquet conveni i les implicacions que té sobre el repartiment de les despeses d'urbanització sobre la Unitat d'Actuació.

Així, en el projecte de reparcel·lació es recull que a data de la seva aprovació la finca registral 554 havia estat objecte de divisió en les següents porcions de terrenys als quals pertocaria assumir aquesta càrrega urbanística i que eren:

- Finca amb referència cadastral: 9594201DF3999S000HK a nom [REDACTED]
- Finca amb referència cadastral: 9594202DF3999S0001WK a nom de la mercantil J.J.A.J. MIRO, S.L.
- Finca amb referència cadastral: 9694108DF3999S0001ZK a nom de la mercantil [REDACTED]

També exposa que un cop estudiades les al·legacions presentades pel que fa a aquest conveni i fruit de l'acceptació de l'al·legació i proposta de J.J.A.J. MIRO, S.L., aquest projecte després d'haver estat sotmès a informació pública imputa l'obligació d'assumir aquesta càrrega a la finca de J.J.A.J. MIRO, S.L., que a més a més és parcel·lable.

Per tal de determinar quina part del cost de les obres d'urbanització són imputables a la parcel·la esmentada s'ha fet el recàlcul amb el mateix criteri emprat al projecte de reparcel·lació, però tenint en compte els cost real de les obres executades. D'aquesta manera el nou import calculat és el següent:

Obres urbanització:		2.124.366,27 €
Murs:		325.124,26 €
Obra d'urbanització sense murs:		1.799.242,01 €
Vialitat: superfície de vials:	12.445,00 m ²	
Cost urbanització per m ² de vial:		144,58 €
Vialitat a urbanitzar s/. conveni	872,40 m ²	
Despesa a imputar s/. conveni	872,40 m ² x 144,58 € =	126.131,59 €

Així com el Compte de liquidació provisional ja contemplava aquesta imputació, també ho fa el Compte de liquidació definitiu, però amb els imports ajustats al cost de l'obra realment executada.

L'import calculat es detrau de la quantitat objecte de repartiment pel conjunt de propietaris de l'àmbit i és objecte de repartiment a les finques resultants adjudicades en reemplaç de l'originària de J.J.A.J.MIRÓ S.L.

4.4. Resum de càrregues imputades

Tenint en compte totes les despeses del projecte de reparcel·lació i els criteris de repartiment que s'han exposat en els punts anteriors, el resum de càrregues imputades al conjunt de la Unitat d'Actuació i que figuren al Compte de liquidació definitiu són les següents:

QUADRE RESUM DE CÀRREGUES IMPUTADES	
Concepte	Import
Obres d'urbanització imputades a la Unitat d'Actuació (columna 23)	2.002.776,23 €
Obres d'urbanització segons Conveni Maria Bolart (columna 24)	126.131,59 €
Despeses de gestió (columna 26)	79.787,11 €
Indemnitzacions (columna 21).	17.897,45 €
TOTAL CÀRREGUES IMPUTADES	2.226.592,38 €

5. Liquidació definitiva

A l'Annex 3 del present document anomenat "Compte de liquidació definitiu del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 22 – Can Xec", es detalla la quota definitiva que correspon a cada parcel·la.

A la taula del Compte de liquidació definitiu hi ha el llistat de totes les parcel·les de la Unitat d'actuació amb les referències cadastrals corresponents i els seus titulars en el moment d'aprovar aquesta liquidació, per tant, s'han tingut en compte els canvis de titularitat que hi ha hagut des de que es va aprovar el projecte de reparcel·lació. Pel que fa a les referències cadastrals, hi ha llistades

les existents en el moment d'aprovar el projecte de reparcel·lació i les que figuren actualment al cadastre, després d'inscriure l'esmentat projecte al Registre de la Propietat de Canovelles.

Així mateix, a la taula del Compte de liquidació definitiu s'han afegit 2 columnes que recullen els import liquidats de cada parcel·la fins el juny de 2024 (columna 29) i la quota pendent de liquidació (columna 30), que correspon a la diferència entre la quota definitiva i els imports liquidats.

En el cas que s'hagi efectuat el pagament íntegre de la quota del Compte de liquidació provisional, la quota pendent de liquidació surt a retornar, ja que el cost total de les obres ha estat menor del previst degut a la baixa amb la que es va adjudicar les obres.

Montornès del Vallès, juny de 2024

Els serveis tècnics municipals

**ANNEX 1. DESPESES TOTALS A CONSIDERAR EN LA
REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
NÚM. 22 – CAN XEC**

**DESPESES TOTALS DE LA REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ NÚM. 22 – CAN XEC**

DESPESES URBANITZACIÓ

Concepte	Proveïdor	Import €
Certificacions execució obres	UTE Can Xec	2.116.313,05
Pintat anticorrosió columnes enllumenat	Ismael Mateos Rivero	3.053,43
Enderroc mur lateral parcel·la Vallromanés 76	Excavacions i Obres Públiques Requena, SA	4.999,79
Senyalització viària	Senyalització Vial Montmeló, SL	14.395,13
Obra mecànica xarxa aigua	GIACSA	186.276,77
Treballs soterrament línies elèctriques	Edistribución Redes Digitales, SLU	28.458,29
Conveni per la instal·lació xarxa de gas	Nedgia Catalunya, SA	67.480,49
Clavegueram Marta Mata	Bigas Grup, SLU	3.505,01
SUBTOTAL URBANITZACIÓ		2.424.481,96

DESPESES DE GESTIÓ

Concepte	Proveïdor	Import €
Honoraris per la coordinació de Seguretat i Salut de les obres	Trema Enginyeria, SL	18.123,48
Aixecament topogràfic Can Xec		3.623,95
Redacció estudi geotècnic	Geotex Geòlogos Consultores, SL	4.539,92
Certificats de dominis i càrregues del Registre de la Propietat	Registre de la Propietat de Canovelles	6.646,93
Inscripció del Projecte de reparcel·lació al Registre de la Propietat	Registre de la Propietat de Canovelles	51.392,75
Honoraris redacció projecte reparcel·lació	Ajuntament	12.200,00
Honoraris redacció projecte urbanització	Ajuntament	60.500,00
Honoraris Direcció obres	Ajuntament	48.400,00
SUBTOTAL GESTIÓ		205.427,03

Indemnitzacions de béns i drets afectats

17.897,45

TOTAL

2.647.806,44

**ANNEX 2. REPARTIMENT DE DESPESES A CONSIDERAR EN
LA REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ NÚM. 22 – CAN XEC**

REPARTIMENT DE DESPESES A CONSIDERAR EN LA REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 22 - CAN XEC					
CONCEPTE	LIQUIDACIÓ				
	IMPORT TOTAL	IMPORT UA-22	IMPORT CONVENI MARIA BOLART	GIACSA	IMPORT AJUNTAMENT
DESPESES URBANITZACIÓ					
Urbanització	2.116.313,05	1.895.279,22	126.131,59		94.902,24
<i>Xarxa Telecomunicacions</i>	33.511,41				33.511,41
<i>Rotonda</i>	61.390,83				61.390,83
Pintat columnes enllumenat	3.053,43	3.053,43			
Demolició mur Vallromanes 76	4.999,79	4.999,79			
Senyalització viària	14.395,13				14.395,13
ENDESA	28.458,29	28.458,29			
Conveni Gas natural	67.480,49	67.480,49			
Xarxa aigua potable. Obra mecànica	186.276,77			186.276,77	
Clavegueram Marta Mata	3.505,01	3.505,01			
TOTAL URBANITZACIÓ	2.424.481,96	2.002.776,23	126.131,59	186.276,77	109.297,37
DESPESES DE GESTIÓ					
Honoraris redacció projecte reparcel·lació	12.200,00				12.200,00
Honoraris redacció projecet urbanització	60.500,00				60.500,00
Estudi geotècnic	4.539,92				4.539,92
Honoraris per la Direcció de les obres	48.400,00				48.400,00
Honoraris Coordinació de Seguretat i Salut obra	18.123,48	18.123,48			
Aixecament topogràfic	3.623,95	3.623,95			
Honoraris Registre de la Propietat. Certificats	6.646,93	6.646,93			
Honoraris Registre de la Propietat. Inscripció	51.392,75	51.392,75			
TOTAL GESTIÓ	205.427,03	79.787,11			125.639,92
INDEMNITZACIONS	17.897,45	17.897,45			
TOTAL	2.647.806,44	2.100.460,79	126.131,59	186.276,77	234.937,29

**ANNEX 3. COMPTE DE LIQUIDACIÓ DEFINITIU DEL
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ NÚM. 22 – CAN XEC**
