



Carlos Pérez Lamas

Professor d'Arquitectura legal, dret urbanístic i valoracions

Juny 2016

Obres d'urbanització: criteris de lliurament i liquidació definitiva

7 Finalització de l'actuació urbanística

Recepció de l'obra urbanitzadora i liquidació definitiva de la reparcel·lació

Quan conclou la urbanització del polígon, sempre que aquesta sigui necessària, s'ha de fer balanç de l'actuació en una doble direcció:

- Un balanç tècnic i de verificació administrativa de l'obra urbanitzadora que ha estat realitzada executada

Es tracta de la documentació final de l'obra,

Així com del lliurament de l'obra urbanitzadora i la recepció definitiva per part de l'ajuntament (169 RLUC)

A la sol·licitud s'ha d'adjuntar, si escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada executada pel contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix.

A aquests efectes, també s'ha d'adjuntar la documentació gràfica on es precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte del projecte aprovat, i la valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'ajuntament.

- El balanç final de l'actuació en termes econòmicofinancers. Es tracta de la redacció i aprovació del *compte de liquidació definitiva* de la reparcel·lació, concretament després de què s'hagi produït la recepció de les obres i serveis d'urbanització per part de l'administració actuant (art. 162).

Les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions realitzades, que estiguin previstes de titularitat pública en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització, s'han de cedir en tot cas a favor de l'ajuntament, encara que no sigui l'administració actuant. Se li entreguen, junt amb el sòl corresponent, totes les obres i infraestructures que són obligatòries de l'actuació perquè han de formar part del domini públic com a suport immoble de qualsevol xarxa de serveis i dotacions. Així mateix les instal·lacions pròpies de cada xarxa quan estan destinades a la prestació de serveis de titularitat pública, com són tots els serveis urbanístics que obliga la llei (art. 16-1d LS).

Lliurament i recepció de l'obra urbanitzadora

En les actuacions en què l'execució de la urbanització no correspon directament a l'ajuntament, l'obra realitzada pel contractista la repcepciona en primer lloc la persona o entitat responsable de l'execució. És el cas de les modalitats d'actuació per *compensació*, així com per *cooperació* a través d'un concessionari de la gestió o bé d'una administració actuant altra que l'ajuntament.

La cessió de l'obra a l'ajuntament, quan s'apliquen aquestes modalitats d'actuació, s'ha de proposar després d'aquella primera recepció dins d'un termini no superior a tres mesos. L'ajuntament disposa d'altres tres mesos per comprovar la conformitat de l'obra executada en relació a les previsions del planejament i del projecte d'urbanització. Si es constaten deficiències han de ser esmenades com determinin els serveis tècnics municipals. Una vegada esmenades, l'ajuntament no pot assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades primerament.

L'acceptació final de l'obra es formalitza en una *acta de recepció* que subscriuen tant l'ajuntament com l'administració actuant, si no és el propi l'ajuntament, més la persona o la junta de propietaris responsable de l'execució quan és el cas.

Si l'execució de la urbanització correspon a l'ajuntament, aquest procedeix directament d'acord amb la legislació de contractes de les administracions públiques sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

Les recepcions de l'obra poden ser parcials, si la urbanització s'executa per etapes previstes en el planejament o en el projecte d'urbanització. Per exemple, poden referir-se a parts del polígon, encara que no s'hagi completat la urbanització de la resta, a determinats serveis complets o a àrees funcionals directament utilitzables per disposar de tots els serveis urbanístics. Però la liquidació de la reparcel·lació, en tant que afecta el polígon en el seu conjunt, solament té sentit quan s'hagi completat i recepcionat la totalitat de la urbanització del polígon.

La liquidació definitiva de la reparcel·lació té efectes exclusivament econòmics i no pot alterar la propietat dels terrenys adjudicats. Es permeten, però, els canvis que per incompliment d'obligacions urbanístiques d'algun propietari resultin d'expropiacions o de la transmissió forçosa de sòl edificable en pagament de la urbanització.

Els motius que justifiquen aquest balanç final i que per tant ha d'atendre el compte de liquidació definitiva són:

- Totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució urbanística, incloent el cost efectiu de les obres d'urbanització.
Això és, les variacions en relació als pressupostos o estimacions de costos, així com les despeses imprevistes en el moment del projecte de reparcel·lació. S'han de prorratejar d'acord amb els coeficients o quotes de repartiment aprovats, que en principi són els mateixos del projecte.
- Els errors i omissions que s'hagin advertit en el compte del projecte.
- Les rectificacions imposades per resolucions administratives o judicials, les quals van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria sempre (art. 163 RLUC). Si es produís alguna resolució més tard i afectés interessos econòmics, caldrà tramitar un expedient nou de

modificació de la liquidació definitiva.

S'han de valorar les rectificacions o ajustaments dels límits de les parcel·les adjudicades que es produeixen a vegades per adaptacions de les obres d'urbanització durant la seva execució material com una pràctica normal, motivada per la realitat física del sòl o del subsòl. Aquestes adaptacions, per exemple si reajusten alineacions o les rasants, no poden reduir l'amplada prevista dels vials públics ni la superfície d'espais lliures o d'equipaments públics.

Obres d'urbanització i reajustament de les parcel·les

Acabada la urbanització del polígon, per a la recepció de les obres per part de l'ajuntament, si no és l'entitat directament responsable de l'execució, s'ha d'adjuntar, entre altra documentació, plànols on es precisa l'obra realment executada i una memòria justificativa dels possibles canvis que s'hagin realitzat respecte del projecte d'urbanització aprovat, així com la valoració econòmica dels diferents serveis que es cedeixen a l'ajuntament (art. 169-4 RLUC).

Atenent l'anterior, és convenient de forma paral·lela la comprovació de les parcel·les que s'havien adjudicat (sobre el paper), mitjançant l'aixecament d'un plànol d'atermenament real i els amidaments que permetin, si cal, la resolució administrativa corresponent.

Les possibles variacions de les parcel·les, ja sigui com a conseqüència del traçat de les obres d'urbanització o per defectes propis de la reparcel·lació aprovada, poden afectar les dades descriptives d'algunes de les parcel·les adjudicades i inscrites en el Registre de la Propietat (superfície, dimensions, geometria, etc.). Si no varia la quantificació de l'aprofitament urbanístic d'aquestes parcel·les afectades, s'admet senzillament l'aprovació d'una *operació jurídica complementària*, amb la certificació subsegüent als fins registrals (art. 168-1b RLUC). En cas contrari, si l'aprofitament possible realment no es correspon amb l'adjudicat, pot arribar a ser necessària la tramitació d'una modificació del projecte de reparcel·lació (art. 168-2 RLUC).

Com a termini màxim per efectuar tot l'anterior, el *compte de liquidació definitiva* és convenient abans dels cinc anys des de la inscripció de la reparcel·lació en el Registre de la Propietat, per coherència amb els terminis temporals de vigència que té l'afecció registral de les parcel·les.

Duració de l'afecció registral

L'afecció registral, relativa al pagament de l'import de la urbanització, caduca als set anys en total com a màxim, des de la seva inscripció quan es va formalitzar la reparcel·lació. La duració a partir del moment que es faci constar en el Registre el saldo del compte de liquidació definitiu és de dos anys (art. 20 R.D. 1093/1997 i art. 155 RLUC).

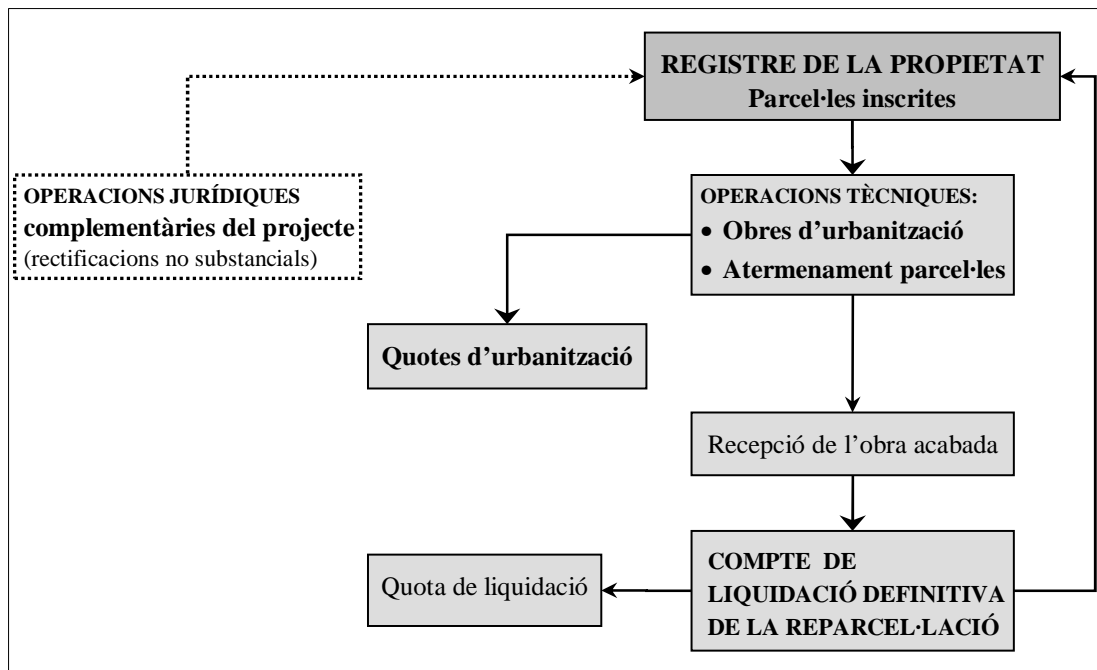
Pel que fa a la documentació, el compte pròpiament dit va acompanyat d'un recull de les factures pagades, les certificacions d'obra i els altres justificants de despeses, així com d'una memòria explicativa i en la que es detalla els imports.

La tramitació del compte és de la mateixa manera que per al projecte de reparcel·lació, si bé no cal sotmetre la seva documentació a informació pública (art. 162-4 RLUC).

L'aprovació definitiva dóna lloc a la liquidació de les corresponents quotes, que han de pagar les persones que en aquest moment siguin titulars de les parcel·les (ara ja convertides en solars), amb les excepcions explicades.

Perquè es tracta d'una càrrega immobiliària,

a banda de què siguin aplicables pactes personals entre particulars promotors de l'actuació i actuals



Conservació de la urbanització

Article 169 RLUC

Lliurament i recepció de les obres d'urbanització

169.1 La cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament, s'ha d'efectuar en favor de l'ajuntament dins d'un termini no superior a tres mesos, comptat des de la recepció de l'obra per part de la persona responsable de l'execució.

169.2 RLUC L'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable, per disposar de tots els serveis urbanístics. Es pot referir a serveis complets

169.3 La cessió ha de ser formalitzada en acta que han de subscriure l'ajuntament, l'administració actuant altra que l'ajuntament, si s'escau, i la persona responsable de l'execució de la urbanització.

169.4 El procediment de recepció de les obres d'urbanització, en el cas d'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació o en aquells altres casos en què l'execució de la urbanització no correspon a l'ajuntament, se subjecta a les regles següents:

a) Concloua l'obra es notifica aquest fet a l'ajuntament, amb sol·licitud que s'incoï el seu expedient de recepció.

b) A la sol·licitud s'ha d'adjuntar, si escau, una còpia de les actes de recepció de l'obra realitzada pel contractista de què es tracti i descripció dels serveis a què es refereix.

A aquests efectes, també s'ha d'adjuntar la documentació gràfica on es precisi l'obra realment executada amb memòria justificativa de les possibles modificacions que s'hagin hagut de realitzar respecte del projecte aprovat, i la valoració econòmica dels diferents serveis a cedir a l'ajuntament.

c) L'ajuntament ha de comprovar en el termini de tres mesos que l'obra realitzada ha estat executada de conformitat amb les previsions d'urbanització del planejament i del projecte d'urbanització i, si escau, s'actua d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de contractació administrativa aplicable, sobre recepció d'obres i terminis de garantia.

d) En cas que s'haguessin constatat deficiències, una vegada esmenades aquestes s'ha de procedir de conformitat amb el què estableixen les normes anteriors. L'ajuntament no pot, en aquesta fase, assenyalar altres deficiències diferents que les apreciades amb anterioritat.

e) Si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entén estimada la petició i formalitzada la cessió per silenci administratiu positiu.