



UNIVERSITAT POLITÈCNICA  
DE CATALUNYA



Av. Diagonal 649, 4a 08028-Barcelona

Tel. 934016396 Fax 933330960

[cpsv.info@upc.edu](mailto:cpsv.info@upc.edu)

**Carlos Pérez Lamas**

**Professor d'Arquitectura legal, dret urbanístic i valoracions**

**Març 2010**

# **Compte de liquidació provisional de la reparcel·lació: criteris de valoració**

### 6.3 Compte de liquidació provisional: criteris de valoració. Saldos del projecte

Es tracta d'un veritable compte econòmic-financer, equivalent al pressupost de l'actuació completa i la distribució del mateix, en el que tots els conceptes s'expressen ja en diner.

Es calcula de forma desagregada: per partides i per a cada adjudicatari, tenint en compte els altres interessats de la reparcel·lació i desglossant la repercussió per a cada parcel·la adjudicada. Aquest mètode facilita la verificació de forma detallada i les liquidacions del compte posteriorment. Com a tal pressupost, els resultats tenen caràcter provisional perquè en acabar l'obra urbanitzadora s'ha d'efectuar la *liquidació definitiva*.

El compte està format per quatre grans conceptes, que operativament poden subdividir-se en tants com convingui:

- 1) Compensació econòmica de diferències per desajustos de l'adjudicació de parcel·les
- 2) Indemnitzacions i altres compensacions especials
- 3) Repartiment de les diverses despeses: els costos inherents com actuació urbanística, les indemnitzacions i compensacions especials.
- 4) Els *saldos* resultants, distingint entre persones i les parcel·les adjudicades.

#### Exemple. Quadre del compte de liquidació del projecte

Interessats	Compensació desajustos d'adjudicació (euros)	Indemnitzacions i altres compensacions (euros)		Repartiment despeses de l'actuació (euros)		SALDOS provisionals d'interessats (euros)	SALDOS provisionals de parcel·les (euros)
Propietari A							
Propietari B							
Propietari C							
Administració actuant							
altres							
TOTALS							

## 1) Compensació econòmica de diferències per desajustos d'adjudicació

Una distribució de parcel·les no exacta, tenint en compte els drets d'aprofitament calculats, implica desajustos de l'adjudicació en més i en menys per causa de les decisions del propi projecte: *excessos d'aprofitament* per a algunes de les persones adjudicatàries i correlativament *defectes d'aprofitament* per a altres.

Així, les diferències entre els drets dels propietaris i l'aprofitament de les parcel·les realment adjudicades, o l'eliminació de petites propietats inicials per l'escassa quantia del seu dret, així com les diferències derivades de regularitzacions de llinxes, són objecte de compensacions en diner que s'equilibren entre sí i entre els propis afectats. Diferències d'adjudicació s'han de satisfer mitjançant Compensacions complementàries o substitutòries

aquestes compensacions econòmiques s'han de valorar "al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible" (art.120-1e LUC).

el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués terminada l'actuació, però descomptant les despeses d'urbanització incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc (art. 26-2 LS).

També caldria "la ponderació dels valors pertinents" si l'emplaçament de la nova parcel·la no queda a prop de l'antiga (art. 120-1c LUC).

Tradicionalment els desajustos d'adjudicació s'havien de valorar al "preu mitjà dels solars resultants" (art. 100-1 RGU).

Tota valoració de sòl ha de tenir en compte el conjunt de despeses per la urbanització pendent: d'obres, d'indemnitzacions, de gestió i finançament i, si escau, de promoció.

## **Indemnitzacions i altres compensacions especials** (v. Taula)

Els béns i els drets diferents de la propietat del sòl que s'hagin d'eliminar necessàriament amb la reparcel·lació, perquè no poden ser conservats ni tan sols de forma transitòria, s'indemnitzen a les respectives persones titulars que els perdran. També els danys i perjudicis suplementaris que produeixi l'actuació, dins o fora del polígon, s'indemnitzen a qui sigui perjudicat, tant si és propietari com si no ho és.

En cap cas, però, no es poden considerar adquirides facultats urbanístiques que contravinguin a la llei o al planejament urbanístic, ni tan sols per silenci administratiu (art. 5-2 LUC). No són indemnitzables per tant les obres, instal·lacions i activitats que no estaven permeses quan es realitzaven ni han estat legalitzades.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística (art. 21-3 LS).

Les valoracions detallades s'efectuen en el document apart de "Taxacions" o com annex a la memòria del projecte. El compte de liquidació recull solament l'import total per persones.

Els criteris o mètodes de valoració aplicables als béns, als drets i als perjudicis respectivament els estableix la legislació, o es dedueixen de la pràctica de la jurisprudència i per raó de ciència.

Els béns d'una mateixa finca (edificacions, obres, instal·lacions, plantacions, millores) es valoren generalment per separat i amb independència del terreny (art. 120-1f LUC), llevat que s'hagin tingut en compte en la valoració del sòl inicial.

Es pot valorar com un conjunt, però, tot allò que partanyi de forma fixa a un mateix edifici o obra.

La llei estatal del sòl és d'aplicació preferent però no disposa els criteris per a la valoració dels béns existents en els casos concrets de reparcel·lació, o no són criteris coherents (art. 21-3 LS), especialment si es tracta d'actuacions en el sòl urbà. Es pot considerar per tant el criteri uniforme de la Llei d'urbanisme de Catalunya i que és el tradicional en aquests casos, en virtut del règim que es desprèn de la pròpia llei estatal (art. 27 LS).

*Art. 21-3 LS. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones*

*en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.*

*En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 23.*

Art. 21-3 LS La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación (, en repar les subjectes a cessió obligatòria del sòl o enderrocament per raó del planejament), su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Artículo 22-1 LS. **Valoración en el suelo rural.**

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de **coste de reposición** según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las **plantaciones y los sembrados** preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de **arrendamientos rústicos u otros derechos**, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de **Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos**.

Art. 21-4 LS. La valoración de las **concesiones administrativas y de los derechos reales** sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

(Disposició transitòria 3 LS)

Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978) y la Orden ECO/805/2003 o disposición que la sustituya.

Pel que fa als béns de titularitat pública o de servei públic que es destrueixin no cal generalment indemnitzar-los, a diferència dels béns privats, si es contempla la solució en el projecte d'urbanització. Per exemple les obres i instal·lacions existents de serveis públics, infraestructures de protecció i altres elements públics (arbrat, vies, ponts, tanques, etc.), poden ser restituïts formant part de les noves obres d'urbanització o se substitueixen per aquestes. La indemnització queda llavors compensada pel cost d'obra corresponent. Així mateix la modificació, el desviament o el trasllat de xarxes de serveis existents i d'infraestructures útils s'incorporen com a costos de la urbanització.

Un altre cas és les obres d'urbanització legals i ja executades, així com en general les despeses anticipades en compliment del procés d'urbanització establert. S'han de compensar a les persones que van sufragar-les.

Un supòsit especial és quan s'acrediten inútils les despeses i costos en què s'hagi incorregut per les d'actuacions d'urbanització o d'edificació en l'execució. Són indemnitzables si es van generar pel compliment dels deures inherents al procés urbanístic dintre dels terminis temporals establerts a l'efecte. però:

de (projectes, obres d'urbanització o de construccions, impostos i taxes, finançament, gestions. Indemnitzacions, etc.)

(art. 25 LS) S'han de valorar pel seu import incrementat amb un benefici de promoció (taxa lliure de risc i prima de risc)

- amb càrrec a l'Administració si les obres o despeses efectuades resulten ara inservibles com a conseqüència d'un canvi del planejament o de les condicions d'execució urbanística per causes imputables a l'administració;

art 105 RGU El Reglament de gestió urbanística especifica que si es revoca una llicència quan s'estimi que les obres autoritzades poden perjudicar el resultat de la reparcel·lació o perjudicar el dret d'altres persones interessades, la indemnització dels danys i perjudicis va a càrrec del projecte de reparcel·lació com a despesa comuna.

Art. 100-4 RGU els projectes que haguessin assolit l'aprovació inicial, encara que no la definitiva, es consideren despesa comuna de la reparcel·lació.

- o bé són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació si són útils encara o si ja no ho són per motius diferents del planejament.

La reparcel·lació també ha de resoldre la compensació d'altres drets i situacions especials d'incidència econòmica que recaiguin en l'actuació. Així, poden considerar-se *compensacions especials*, a favor o en contra segons cada cas, per exemple les relatives a:

- Els costos del dret de reallotjament de determinats residents que ho sol·licitin (art. 128 RLUC). Això és, per l'allotjament temporal si cal i també com a conseqüència dels nous habitatges per al retorn, que s'han d'oferir als afectats en venda o en lloguer o amb un altre règim de tinença i poden tenir preu de protecció pública.

Els drets associats al reallotjament són independents del dret a percebre la indemnització que correspongui per l'extinció del dret preexistent, però influeixen en la valoració d'aquest últim, per exemple quan es tracta del dret d'arrendament. Per una altra banda, les indemnitzacions poden substituir-se o compensar-se en el preu del nou habitatge que paguin els afectats.

- L'escreix d'aprofitament, per raó de l'edificació i ús existent en finques de sòl urbà en les que s'ha d'enderrocar l'edificació necessàriament, en relació al dret d'aprofitament del propietari en la reparcel·lació que es deriva de la superfície de la finca.

En aquests casos del sòl urbà, la diferència entre el major aprofitament urbanístic que existeixi en la finca, realment construït, i el que pertoca al propietari en la reparcel·lació, no dóna lloc a una major adjudicació al propietari sinó que li correspon la indemnització pel valor de la diferència d'aprofitament (art. 133-2 RLUC)

- Desequilibri econòmic del polígon, pel seu aprofitament i les càrregues urbanístiques, en relació al seu sector de planejament si aquest s'ha dividit en dos o més polígons d'actuació. Es calcula atenent el respectiu valor net mitjà del sòl (art. 123 RLUC).
- Contribució del polígon al finançament d'infraestructures comunes a diversos polígons, o sectors o subsectors, quan el planejament general ha delimitat un "àmbit d'actuació comú" per a l'execució sencera de les referides infraestructures i la distribució del seu cost. Amb tal finalitat cal una *reparcel·lació econòmica* de l'àmbit comú (art. 122 RLUC).

Si un dels polígons es desenvolupa (abans que les infraestructures comunes), en la seva reparcel·lació concreta es garanteix, a més de la cessió del sòl necessari, la participació econòmica en l'execució d'aquelles infraestructures o, com alternativa de pagament si així està previst en el planejament general, s'adjudica sòl edificable a l'administració actuant pel cost que pertoca al polígon.

Però si l'administració ha d'executar primer les infraestructures comunes, tot i la reparcel·lació de l'àmbit comú, no està regulat un procediment concret per imputar aquesta càrrega d'urbanització a cada una de les propietats i perquè es faci efectiu el cobrament.

- Quan de l'actuació resulta una parcel·la única i indivisible, el pagament a l'administració actuant del valor substitutori de la cessió de sòl d'aprofitament privat, si en té dret, que no es pot realitzar dintre del polígon i si tampoc es fa fora del mateix totalment (art. 43 i 142 RLUC). Aquesta compensació en el projecte de reparcel·lació també es pot contemplar com un desajust o diferència d'adjudicació.

43.4 RLUC La cessió també pot ésser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible, o quan l'escassa quantia de la cessió no permeti una parcel·la independent.

- Fins i tot, els impostos aplicables per les operacions de la reparcel·lació: per les adjudicacions de determinades parcel·les i indemnitzacions que estiguin subjectes.



Taula .

Despeses urbanístiques en la reparcel·lació		
A) Indemnitzacions i compensacions especials		
<p><b>Béns incompatibles:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- amb les obres d'urbanització</li> <li>- o amb l'ordenació del pla radicalment</li> <li>- o si s'adjudica el sòl a un altre propietari</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificis</li> <li>• Construccions, obres, instal·lacions</li> <li>• Plantacions</li> <li>• Millores del sòl o dels altres béns</li> <li>• Serveis públics i béns de titularitat pública (substitució o trasllat per noves obres d'urbanització)</li> </ul>	<p>Despesa comuna del projecte</p> <p>Art. 120-1f LUC Art. 144-1g RLUC</p>
<p><b>Drets reals i càrregues incompatibles:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- amb l'ordenació urbana</li> <li>- o amb l'execució del pla</li> </ul> <p>Art. 168 RDL 1/1992 Art. 12 RD 1093/1997 Art. 127-3b RLUC</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servituds predials</li> <li>• Arrendaments anteriors a l'aprovació inicial del pla o de la reparcel·lació (segons origen del polígon)</li> </ul>	<p>Despesa comuna del projecte</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrendaments i drets personals amb posterioritat a l'aprovació inicial del pla o de la reparcel·lació</li> <li>• La resta de drets reals i càrregues en general</li> </ul>	<p>A càrrec propietari de la finca respectiva</p>
	<p>Si només incompatibles amb la nova parcel·la (situació, característiques o ús)</p>	<p>No s'indemnitzen Poden valorar-se per a dret de crèdit.</p>
<p><b>Danys i perjudicis per l'actuació</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trasllat forçós d'activitats existents i de residents</li> <li>• Costos de l'ocupació anticipada del sòl de sistemes</li> <li>• Ocupació temporal de terrenys externs al polígon</li> <li>• Sobrants de finques no incorporats a l'actuació i externs al sector, si dimensió inservible</li> <li>• Llicències en tràmit i llicències revisades</li> </ul>	<p>Despesa comuna del projecte</p> <p>Art. 114-1c LUC Art. 150 LUC i 218 RLUC Art. 144-1d RLUC Art. 109 LUC i 105 RGU</p>
<p><b>Compensacions especials</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obres, despeses i costos anticipats en compliment de deures inherents al procés urbanitzador (Si inservibles per canvi del planejament o de les condicions d'execució, a càrrec de l'Administració)</li> <li>• Allotjament transitori de residents amb dret de retorn. Habitatges de retorn</li> <li>• Excés d'aprofitament realment construït en finques urbanes, si s'ha d'enderrocar l'edificació, en relació al dret de propietat en la reparcel·lació</li> <li>• Valor de la cessió obligatòria de sòl edificable, si resulta una parcel·la única i indivisible</li> <li>• Contribució al finançament d'infraestructures comunes amb altres polígons o sectors</li> </ul>	<p>Despesa comuna del projecte</p> <p>Art. 25 LS Art. 114 LUC i 128 RLUC Art. 133-2 RLUC Art. 43 i 142 RLUC Art. 122 RLUC</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reequilibri econòmic del polígon en relació al seu sector de planejament</li> <li>• Impostos repercutibles per adjudicacions i indemnitzacions, si és el cas</li> </ul>	

C.P.L. 01/2007

<b>B) Despeses urbanístiques en la reparcel·lació Costos inherents a l'actuació</b>		
<b>Obres i infraestructures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Totes les obres d'urbanització que el planejament i els projectes d'urbanització determinin amb càrrec a l'actuació, conforme al deure urbanístic de la propietat.</li> <li>Infraestructures de connexió i obres d'ampliació o reforçament de les xarxes i sistemes generals exteriors al polígon.</li> <li>Contribució als costos de les infraestructures de transport públic generades per l'actuació.</li> </ul>	Despesa comuna del projecte
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cost desproporcionat de preparació dels terrenys per urbanitzar-los, a causa de l'acció o omissió d'algun propietari.</li> </ul>	A càrrec propietari respectiu el cost més elevat
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obres extraordinàries i costos d'instal·lació de serveis no imputables al deure urbanístic de la propietat.</li> </ul>	Administracions competents i empreses dels serveis
<b>Treballs tècnics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planejament, projectes i instruments de gestió</li> <li>Direcció de les obres d'urbanització i controls.</li> <li>Informes i treballs complementaris: topografia, geotècnica, atermenament finques i de l'obra acabada, etc.</li> </ul>	Despesa comuna del projecte  Art. 114.1d LUC
<b>Organització</b> , funcionament i assessorament de l'entitat de propietaris o gestor, si és el cas		Despesa comuna del projecte
<b>Notaria i Registre de la Propietat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Operacions de formalització jurídica i inscripció dels diversos instruments de gestió</li> </ul>	Despesa comuna (art. 114.1e LUC)
<b>Gestió econòmica i administrativa general</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tràmits d'aprovació i informació de tots els expedients de l'actuació, certificacions, notificacions i publicacions oficials.</li> <li>Tramitar i recaptar les quotes d'urbanització.</li> <li>Contractació de les obres, liquidacions i gestions fins a la recepció definitiva.</li> <li>Finançament amb recursos aliens als propietaris si és col·lectiu.</li> </ul>	Despesa comuna del projecte  Degudament justificat, sota el principi de proporcionalitat i de no-enriquiment injust. Art. 114-1f LUC
<b>Retribució de l'activitat d'execució urbanística</b>	Si s'escau. Per exemple: benefici del <i>concessionari de la gestió urbanística</i>	Despesa comuna del projecte
<b>I.V.A.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sobre les obres d'urbanització</li> <li>de l'adquisició de béns i serveis professionals</li> </ul>	Despesa comuna del projecte

## 2) Repartiment de les despeses de l'actuació

La qüestió més important d'aquest repartiment és com s'imputen les despeses i qui ha de pagar-les. Cal distingir entre els dos tipus de despeses següents:

- *Despeses comunes* del projecte, que són la major part i correspon sufragar-les a la comunitat de reparcel·lació.
- *Despeses individuals* que van a càrrec únicament d'algunes persones, o que suposen *compensacions particulars* entre determinats afectats. Es tracta de casos excepcionals.

Les despeses comunes del projecte es reparteixen, com a norma general, entre totes les persones adjudicatàries de les parcel·les resultants amb aprofitament privat, en proporció al valor d'aquestes o aprofitament definitivament adjudicat (art. 114-5 LUC).

S'exceptua l'administració actuant no contribueix com un propietari més No participa per llei en les càrregues d'urbanització, encara que rebí sòl edificable d'aprofitament privat com a conseqüència de la cessió obligatòria dels propietaris (art. 46 LUC).

Convé diferenciar almenys les dues partides de despesa bàsiques:

- A) La contribució a les indemnitzacions que pertorquin i, si s'escau, a compensacions especials a càrrec de tots (v. Taula).
- B) La contribució als *costos inherents de l'actuació* (v. Taula).

El cost total de les obres d'urbanització es fixa d'acord amb el pressupost aprovat del projecte d'urbanització o, millor encara, pel preu de contracte si l'obra ja està adjudicada a un contractista. Si manquessin aquestes valoracions, o si el pressupost de l'obra ha quedat desfasat, s'estima el cost raonadament en la reparcel·lació tenint en compte les previsions del pla d'ordenació aprovat.<sup>1</sup>

Així mateix s'avaluen, per pressupostos coneguts o bé per preus i estimacions del projecte, tots els altres costos necessaris: els honoraris de treballs tècnics i d'altres professionals, de notaria i del Registre de la Propietat, la gestió econòmica i administrativa general, l'organització i funcionament de l'entitat de propietaris si s'escau, etc. Poden basar-se en els barems orientatius d'honoraris que regulen els col·legis professionals i les tarifes de notaris i registradors. Per als costos generals de gestió i funcionament es pot fixar un percentatge sobre el valor total del sòl o sobre el de les obres d'urbanització i indemnitzacions. En tot cas es tracta de *partides alçades* a justificar amb posterioritat i sota el principi de proporcionalitat

---

<sup>1</sup> A més de l'experiència personal i coneixement del mercat, les revistes especialitzades en costos de la construcció ofereixen preus resumits per metre lineal de vial en funció del disseny de la secció viària i el nivell previst d'intensitat del trànsit rodat. Així mateix hi ha altres mètodes simplificats que es basen en estadístiques de preus realitzats: per hectàrea d'actuació urbanística o el deduït de l'experiència urbanitzadora de l'INCASÒL per m<sup>2</sup> de superfície de vials, denominat MSV.

(art. 114-1f LUC).<sup>2</sup>

Retribució o benefici

Com que la urbanització constitueix generalment la despesa més valuosa, convé recordar els deures legals que tenen les persones propietàries de terrenys, principalment en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable (art. 16-1 LS, art. 44-1 i 45-1 LUC). Així, en funció de la naturalesa i l'abast de l'actuació urbanística, aquesta comporta els deures de costejar i, segons la modalitat de gestió, d'executar les obres i infraestructures següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització previstes a càrrec de l'actuació que siguin determinades en el planejament urbanístic i en el projecte o projectes d'urbanització corresponents. Se sobreentén que el cost de les mateixes està degudament compensat per l'aprofitament urbanístic dels terrenys, atenent a l'avaluació econòmica del planejament.

En tot cas es refereixen als serveis urbanístics imprescindibles perquè les parcel·les edificables es converteixin en solars, condició aquesta per poder exercir el dret d'edificar (art. 27 i 29 LUC). És a dir:

- Les obres de la xarxa viària, integrada a la trama urbana bàsica, amb la pavimentació completa (calçades, espais d'aparcament i de vianants) i l'enllumenat públic. No obstant això, és freqüent que els projectes d'urbanització deixin d'incloure la pavimentació de voreres que sigui millor realitzar-la amb posterioritat de forma simultània a l'edificació.
- Les obres i instal·lacions relatives a les xarxes de serveis bàsics: de sanejament (clavegueram) i de subministrament i distribució d'aigua i d'energia elèctrica.

També com a mínim els elements d'urbanització suplementaris que predetermina la llei:

- Les xarxes de connexió per a les telecomunicacions i les instal·lacions per a la depuració d'aigües residuals, en tant que es consideren part de les obres de la urbanització bàsica (art. 70-2 LUC).
- El mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament i la senyalització viària. L'ajuntament ha de concretar les característiques d'aquests elements, així com del paviment de les

---

<sup>2</sup> Algunes lleis urbanístiques fixen un límit màxim del 10% del total de despeses de l'actuació per al grup de costos que hem denominat d'honoraris més la gestió general, de difícil apreciació especialment si s'inclou el treball intern de l'administració urbanística.

D'una altra manera, l'Institut Català del Sòl ha estimat estadísticament per als seus projectes un 4'5% del cost de les obres d'urbanització en concepte de costos d'administració i de gestió general, incloent els de notaria i registrals, que sumats als altres costos de treballs professionals dona normalment entre un 10%-15% en total sobre el cost de les obres d'urbanització, dependent de les característiques de cada actuació.

voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat, en ocasió de la tramitació del pla parcial o del pla de millora urbana, o bé quan el projecte d'urbanització, a fi de possibilitar-ne la valoració i el costejament ulterior a càrrec de les persones propietàries afectades (art. 65-6 i 68-7 LUC).

Els projectes d'urbanització estan obligats a incloure a més a més altres obres i serveis convenients dins de l'àmbit propi de l'actuació: el tractament dels sòls contaminats, estructures de contenció de terres, les xarxes de reg i d'hidrants contra incendi, infraestructures per al tractament i reutilització de les aigües reciclades, la xarxa de distribució de gas si s'escau, i el projecte de parcs i jardins públics amb elements d'embassament d'aigües plujanes, canals de distribució i desguàs, l'enllumenat i el mobiliari específics, la pavimentació d'itineraris per a vianants i d'aparcament de vehicles, pistes per a ciclistes, etc. (art. 96 a 98 RLUC).

- b) El deure de la propietat abasta les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis que existeixin fora de l'actuació, així com les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes xarxes, que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud i característiques de l'actuació.

Així mateix, la connexió amb els sistemes urbanístics generals, la seva ampliació o reforçament si s'escau, especialment en les actuacions de sòl urbanitzable en funció de les determinacions del planejament urbanístic general.

Entre aquestes infraestructures i obres estan incloses les de potabilització, subministrament i depuració d'aigües que siguin requerides conforme a la seva legislació reguladora (art. 16-1c LS).

- c) Els propietaris inclosos en una actuació urbanística també han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que resultin necessàries, per tal que la connectivitat del sector de sòl urbanitzable sigui l'adequada o bé perquè la magnitud de l'actuació en el sòl urbà obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions. La forma i el nivell d'aquesta col·laboració econòmica no estan reglamentades de moment.

Per una altra banda, el conjunt de propietaris d'una actuació urbanística té dret en principi a recuperar parcialment les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis, amb càrrec a les empreses que prestin els serveis (abastament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica, distribució de gas, telecomunicacions), quant a la part que no hagin de suportar els usuaris segons la reglamentació específica dels serveis. Si bé, aquesta previsió tan antiga de la legislació del sòl i urbanística no ha trobat mai fàcil aplicació ja que la reglamentació d'aquests serveis públics protegeix precisament dites empreses, actualment de capital privat.

hi ha **excepcions del repartiment comú o proporcional.**, a més de l'administració, no participa, tots s'han de cedir urbanitzats

Per exemple:

- Poden imposar-se condicions especials de l'actuació, sota el principi de proporcionalitat, en els plans d'iniciativa privada i en les modalitats de gestió per compensació, que es concreten en el *document de compromisos* del promotor i/o en les bases d'actuació o de concertació de la junta dels propietaris.

Pel contrari, ja s'ha esmentat que els convenis o negocis jurídics entre els promotors d'una actuació i l'administració no poden determinar obligacions o prestacions addicionals ni més gravoses que les que procedeixin legalment si perjudiquen les persones propietàries o altres afectades (art. 16-3 LS).

- Les obres extraordinàries no imputables al deure d'urbanitzar dels propietaris, o si s'han realitzat despeses amb anterioritat que resulten inservibles per canvi de planejament (art. 44-1 LRSV), són responsabilitat de l'administració competent.
- 
- Per raó de desequilibris econòmics del polígon pot aplicar-se una reducció de la càrrega d'urbanitzar dels propietaris, contribuint-ne l'administració en major mesura fins a l'equiparació a altres actuacions similars o del mateix sector.

Polígon excedentari, si es desenvolupa primer. L'excés de valor es compensa mitjançant la cessió de terrenys d'aprofitament privat a l'administració actuant en representació de la propietat dels polígons deficitaris (a compte de les reparcel·lacions d'aquests últims en les que podran ser repartits). Si l'excés no arribés a una parcel·la mínima independent s'ha de compensar en diner.

Polígon deficitari, si es desenvolupa primer. L'entitat o persona gestora de l'actuació assumeix despeses d'urbanització pel valor equivalent al dèficit, que rescatarà participant per aquesta quantia en els polígons excedentaris.

Altres excepcions a tenir en compte, com a despeses o compensacions particulars, són:

Han de ser assumides Com a càrrega individualitzada

- Determinats costos per deixar lliures els terrenys o per tal de preparar-los per urbanitzar, que el projecte justifiqui desproporcionats per causa d'accions o bé d'omissions de propietaris concrets en les finques aportades (art. 120-1f LUC i art 127-3a RLUC). Són les despeses més elevades sobrecost originades causades per:

Les alteracions modificacions produïdes per L'execució d'obres, instal·lacions,

moviments de terres, abocaments, extraccions d'àrids, alteracions topogràfiques i morfològiques o de qualsevol altra variació objectiva dels terrenys, sense tenir les autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.

L'incompliment de programes de restauració física o d'obligacions imposades per la normativa de sòls contaminats

- La indemnització dels drets reals i càrregues de les finques en general, que correspon suportar-la als propietaris respectius. S'exceptuen les servituds predials, que són despeses comunes del projecte en tot cas, així com la major part d'arrendaments (art. 168 R.D.L. 1/1992).

(art. 127-3b RLUC).

Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

- Els impostos repercutibles a operacions concretes d'adjudicació de parcel·les, per excedir del dret d'aprofitament del propietari o les adjudicacions originàries a agents privats (no aportaven finques), entre altres operacions de la reparcel·lació que es considerin subjectes i individualitzables.

### 3) Saldos de la reparcel·lació

El saldo de cada persona afectada s'obté en el compte de liquidació per la suma total de les diverses partides que, a favor i en contra, li corresponen: compensacions, indemnitzacions i contribució a les despeses; les quals es contraresten entre sí donant un únic valor de resultat i que serà l'exigible (art. 149-3 RLUC). No obstant això últim, podran ser exigits, però, imports parcials o *quotes d'urbanització* per anar sufragant progressivament les despeses.

Per als adjudicataris de parcel·les, els respectius saldos del projecte representen la participació financera neta de cadascun d'ells. Aquests saldos s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació (art. 149-2 RLUC).

#### Exemple. *Compte de liquidació provisional: saldos de les persones afectades*

(conveni de signes: + a pagar, - a descomptar o cobrar)

Interessats	Compensació de desajustos d'adjudicació		Indemnitzacions i compensacions particulars (euros)	Despeses de l'actuació comunes: repartiment (euros)			SALDOS provisionals d'interessats (euros)
	(u.v.)	(euros)		% repart.	contribució a indemnitzacions	contribució en costos inherents	
A.A.A.	0	0	- 35.000	45%	27.000	1.800.000	<b>1.792.000</b>
B.B.B.	+ 500	+ 50.000	+ 8.000	10%	6.000	400.000	<b>464.000</b>
C.C.C.	- 500	- 50.000	- 10.000	35%	21.000	1.400.000	<b>1.361.000</b>
Administració actuant	0	0		10%	6.000	400.000	<b>406.000</b>
Altres no propietaris	-----	-----	- 15.000 - 8.000	-----	-----	-----	<b>- 23.000</b>
	<b>± 0</b>	<b>± 0</b>	<b>- 60.000 ± 0</b>	<b>100%</b>	<b>60.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>

En termes globals, la suma dels saldos de la totalitat d'interessats, incloses les persones no propietàries, és igual al cost inherent de l'actuació (obres, projectes, gestió, etc.), que és un cost extrínsec a les circumstàncies de la propietat i que s'hi incorpora en tota actuació urbanística com a valor afegit al sòl. La resta de conceptes s'autocompensen, entre sí o a càrrec dels adjudicataris de parcel·les, com igualació econòmica de les circumstàncies intrínseques de les propietats i que es produeix per la reparcel·lació.



D'una altra banda, com que un mateix propietari pot rebre més d'una parcel·la, no s'ha de confondre la participació econòmica com a persona adjudicatària amb la repercussió consegüent sobre les parcel·les que se li adjudiquin.

especialment si amb la primera quota les parcel·les adjudicades es deixen netes de compensacions i indemnitzacions.

Per a la inscripció en el Registre de la Propietat el projecte ha d'especificar també en la determinació del compte de liquidació provisional:

- La *càrrega econòmica* o responsabilitat financera que pertoca a cada parcel·la adjudicada amb aprofitament privat, per raó de les despeses de l'actuació (d'urbanització i les altres del projecte). (art. 149-1 RLUC)

El projecte pot preveure les condicions que possibilitin la concentració de la responsabilitat de determinades parcel·les en altres. Ho ha d'aprovar expressament l'administració actuant (art. 159 RLUC)

És el *saldo de parcel·la* resultant, a banda de les compensacions i indemnitzacions que siguin procedents i que s'han de liquidar un cop aprovat el projecte (art. 151-b RLUC, art. 19 R.D. 1093/1997). En tant que càrrega financera no pot ésser mai de signe negatiu, sinó a pagar.

El propietari té el deure de contribuir a la urbanització i al pagament de les indemnitzacions per cada una de les parcel·les que se li adjudiquin. La càrrega sobre les parcel·les adjudicades serveix de garantia de què l'actuació urbanística serà sufragada per qui sigui el propietari en cada moment.

En canvi les compensacions i indemnitzacions particulars no són imputables a cap parcel·la concreta que rebí un propietari. Representen unes partides econòmiques que corresponen de forma personal al propietari inicial per les aportacions realitzades, o a una altra persona afectada, com a conseqüència de la transformació del dret individual que tenia.

Matització que és important en el compte de liquidació a efectes pràctics, especialment si la propietat d'alguna parcel·la adjudicada canviés de mans després de la reparcel·lació.

- El percentatge o *coeficient proporcional* de cada parcel·la adjudicada, en funció del seu valor o aprofitament urbanístic, a efectes de participació en el repartiment de despeses. Serveix per a la fixació i els pagaments tant de la càrrega provisional del projecte com de la definitiva (*quotes d'urbanització*).

Els coeficients de les parcel·les es corregeixen si l'administració actuant no participa en les despeses proporcionalment, així com en els casos en què les despeses es permuten pel sòl de parcel·les. També s'han de corregir llavors els coeficients totals de les persones adjudicatàries.

Parcel·les que resten dels propietaris quan permutin les despeses per sòl edificable, en la proporció total o parcial de valor establerta (la quota d'urbanització podria arribar a ser nul·la). (art. 141 RLUC)

Amb aquestes dades del projecte: *càrrega financera* estimada i *coeficient* imputables per parcel·la, l'obligació de pagament de qui sigui propietari pot inscriure's en el Registre de la Propietat especificada, com afecció real de les parcel·les edificables o d'aprofitament privat.<sup>3</sup>

Import cautelar estipulat en el compte del projecte

**Exemple. Compte de liquidació provisional: càrrega financera de les parcel·les**

Parcel·les adjudicades	Propietaris	Aprofitament unitats de valor	Coeficient	Càrregues d'urbanització		SALDOS provisionals de parcel·les (euros)
				Indemnitzacions (euros)	Costos inherents (euros)	
núm. 1	A.A.A.	20.000	40%	24.000	1.600.000	<b>1.624.000</b>
núm. 1+3	AAA + CCC	5.000	10%	6.000	400.000	<b>406.000</b>
núm. 3	C.C.C.	15.000	30%	18.000	1.200.000	<b>1.218.000</b>
núm. 2	B.B.B.	5.000	10%	6.000	400.000	<b>406.000</b>
núm. Aa	Ad. actuant	5.000	10%	6.000	400.000	<b>406.000</b>
vials parc urbà equip. públic	Ajuntament	-----	-----	-----	-----	-----
		50.000	100%	60.000	4.000.000	<b>4.060.000</b>

<sup>3</sup> AFECCIÓ REGISTRAL AL PAGAMENT DE LA URBANITZACIÓ (art. 19-20 RD 1093/1997 i art. 154-157 RLUC).

L'afecció comprèn l'import del compte provisional del projecte, la quota de participació per a la liquidació definitiva i a més l'obligació de pagar el saldo d'aquesta última.

No cal la constància registral de l'afecció en determinades parcel·les:

- Quan s'acrediti que l'obra d'urbanització ja ha estat realitzada i pagada, així com complertes la resta de càrregues.
- Per a les parcel·les que restin dels propietaris quan les despeses d'urbanització es permutin per sòl edificable, en la proporció total o parcial de valor establerta (art. 141-4 RLUC).
- Les cessions obligatòries de terrenys destinats al domini públic, és a dir, els qualificats de *sistemes* de titularitat pública. Sí ha de constar l'afecció, en canvi, per a les parcel·les edificables que s'adjudiquin a l'administració, excepte les que no hagin de contribuir a les càrregues d'urbanització.

S'ha d'especificar en el projecte el caràcter demanial o patrimonial dels terrenys de l'administració (art. 18-5 LS).

**AFECCIONS ESPECIALS DE LES PARCEL·LES D'HABITATGES**

S'ha de fer constar en la descripció la qualificació o destí a *habitatges de protecció pública*, ja afecti la totalitat de la parcel·la o només parcialment, així com el règim específic de protecció (art. 147-a RLUC).

Així mateix ha de constar expressament el destí de les parcel·les cedides a l'administració actuant que siguin per a la promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús. Aquestes parcel·les queden eximides per llei de participar en les càrregues d'urbanització (art. 46 LUC).

## **Gestió dels saldos del projecte de reparcel·lació: quotes d'urbanització**

L'import dels saldos resultants del *compte de liquidació provisional*, així com les quotes consegüents, són deutes líquids i exigibles amb el mateix caràcter dels tributs, a favor de l'entitat o persona gestora de l'actuació urbanística (art. 149-4 RLUC). Aquesta entitat o persona pot exigir pagaments per anticipat, establir fraccionaments o concedir-los si se sol·liciten, fins i tot pot acceptar ajornaments, si s'escau amb interessos. Tot això en funció de les normes específiques de l'actuació que s'hagin aprovat, com són les bases d'actuació o de concertació de l'entitat dels propietaris, i la legislació general.

A efectes de la liquidació econòmica, els saldos són dividits generalment en successives *quotes d'urbanització* per dues raons bàsiques:

a) Una primera quota és necessària en aprovar-se la reparcel·lació per tal de regularitzar la situació jurídicament diferent en la que queden les persones afectades: unes romanen amb plenitud dels seus drets i altres no. Per tant aquesta quota té la finalitat de liquidar les indemnitzacions motivades per l'extinció de drets preexistents sobre les finques aportades (art. 151-b RLUC), és a dir, de petits propietaris als que el projecte no els adjudica parcel·la, així com els altres drets reals i càrregues que siguin incompatibles amb l'actuació, fins i tot la propietat de béns que es perdin (construccions, plantacions, activitats, etc.).

Es tracta d'un dels requisits per a l'eficàcia del projecte de reparcel·lació, per poder certificar l'aprovació del mateix i inscriure després les parcel·les resultants en el Registre de la Propietat. Cal tenir en compte que, per a la cancel·lació registral de drets reals i càrregues preexistents, s'ha d'acreditar el pagament de les indemnitzacions corresponents o el dipòsit del seu import.

S'acostuma a aprofitar aquesta primera quota per liquidar també tot tipus de compensacions econòmiques, així com els costos devengats de l'elaboració dels projectes i de gestions inicials si els propietaris encara no els han abonat, com succeeix en les actuacions d'iniciativa pública.

b) Més endavant cal la provisió de fons de manera periòdica, amb els que afrontar la marxa de les obres d'urbanització conforme al ritme que s'executin (*certificacions parcials d'obra executada*) i la resta de despeses, com són els treballs tècnics de control de l'obra i d'administració.

Per a l'aplicació de les quotes, la seva valoració i liquidació subsegüent, no basta generalment l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Es requereix el tràmit oportú d'aprovació de les quotes de forma expressa, sobre la base d'una memòria i un compte justificatiu.

## INCOMPLIMENT DE L'OBLIGACIÓ DE PAGAMENT DE LES QUOTES

En el supòsit d'impagament i a instància de l'entitat o persona gestora de l'actuació, l'administració competent pot exigir les quotes urbanístiques a través de procediments diversos, amb l'ordre de preferència següent (art. 136-6 i 7 RLUC):

- Per la *via de constreyniment*, en la que es pot afegir un 20% de recàrrec i els interessos de demora, fins arribar a l'embargament de la parcel·la
- Imposant la cessió de sòl edificable amb valor equivalent, per mitjà d'una *operació jurídica complementària* del projecte aprovat
- En casos extrems també es pot decidir l'expropiació de la parcel·la adjudicada.