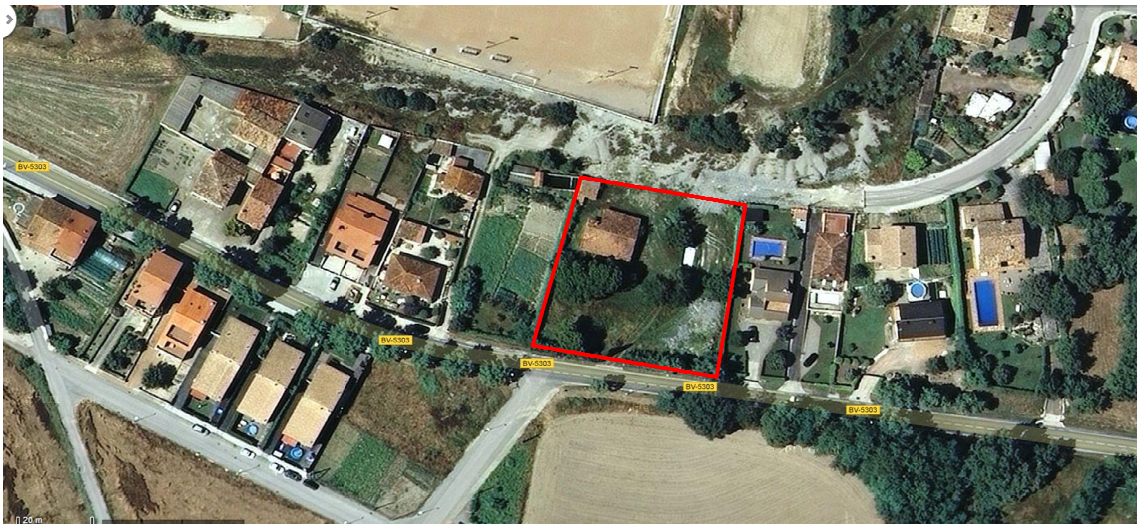
Av. Diagonal 649, 4ª pl. 08028 Barcelona Tel. 934016396 Fax. 933330960 cpsv.info@upc.es



INFORME URBANÍSTIC

I DE VALORACIÓ DE CÀRREGUES

relatiu a

la finca situada a la Ctra. de Seva núm. 37-39

del nucli urbà de Sant Miquel de Balenyà

del municipi de Seva

Carlos Pérez Lamas, arquitecte Desembre 2012

ÍNDEX

Objecte de l'informe i dades inicials de la finca de referència 3

Situació urbanística 4

Concepte jurídic i regulació de les càrregues urbanístiques 6

Execució urbanística: instruments aplicats en l'actuació 9

Contingut del conveni urbanístic i l'escriptura pública 11

Compliment dels deures d'urbanització establerts 13

CONCLUSIONS 14

Full de valoració de les càrregues urbanístiques de la finca 17

ANNEX: documentació gràfica

INFORME URBANÍSTIC I DE VALORACIÓ DE CÀRREGUES

1. Objecte

El present informe es referix a la propietat de la finca núm. 37-39 de la carretera de Seva BV-5303 (nucli urbà de Sant Miquel de Balenyà del municipi de Seva), en relació amb el procediment de successió de la titularitat i la valoració de les càrregues que l'afecten.

En el moment de la successió de la propietat (octubre de 2009) dita finca, juntament amb altres parcel·les veïnes, estava sotmesa a l'actuació urbanística de reparcel·lació i d'urbanització que es descriu en aquest informe, derivada del vigent *Pla d'ordenació urbanística municipal* (POUM) de Seva que s'aprovà definitivament el 20-11-2006.

2. Dades inicials de la finca de referència

Abans de l'actuació urbanística, així com en el moment de la successió de la propietat, les dades oficials de la finca que constaven eren:

– En el Registre de la Propietat constava una finca sencera de 2.118,83 m^2 de superfície.

– Si bé, en el registre cadastral, en el que es basen les valoracions a efectes fiscals, la propietat estava formada per dues parcel·les cadastrals (s'acompanya documents):

  - La parcel·la cadastral núm. 7925003DG3372N-0001/RY, corresponent al núm. 37 de la carretera de Seva, de 1.586 m2.
  - La parcel·la cadastral núm. 8024001DG3382S-0001/BK, corresponent al núm. 39 de la carretera de Seva, de 532 m2.

  La suma de les superfícies de les dues parcel·les cadastrals resulta de 2.118 m^2, pràcticament coincident amb la superfície registral.

  En època recent (novembre de 2011) s'ha aprovat la declaració d'alteració cadastral integrant les dues parcel·les fictícies en un únic bé immoble (referència cadastral 7925003 DG3372N 0001 RY, núm de policia 37 de la carretera de Seva).

Interessa assenyalar que aquesta alteració cadastral recull la configuració i partions de la finca resultant de l'actuació urbanística, però no s'ha rectificat la superfície, que continua sent de 2.118 m^2 (s'adjunta la fitxa cadastral amb plànol).

3. Situació urbanística

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) ha mantingut bàsicament les mateixes condicions d'edificació que tenia la finca de referència en el planejament precedent (PGOU de 1980 i PGOU de 1994), exceptuant una reserva d'espai viari que se suprimeix de la finca perquè hi dificultava la conservació de la casa existent i la possibilitat d'edificació futura.

Això últim és un dels motius que ha justificat l'actuació urbanística de reparcel·lació i d'urbanització de nous carrers. A causa de dita reserva viària no era possible construir correctament l'edificabilitat potencial que assignava el planejament i l'habitatge existent des de 1962 quedava en situació de disconformitat urbanística, en no respectar-se la separació obligatòria de 3 metres, provocant deficiències de conservació de l'habitatge i el desús.

Així, a partir de l'entrada en vigor de l'actual POUM, la propietat de referència juntament amb altres parcel·les veïnes, també confrontants amb la carretera de Seva o immediates, es troben afectades per dita actuació i les conseqüents càrregues urbanístiques com s'explica tot seguit.

Les determinacions més rellevants del POUM que regeixen l'actuació són les següents:

- Totes les parcel·les afectades estan classificades com a sòl urbà. La propietat núm. 37-39 i altres contigües tenen la qualificació urbanística de *zona de ciutat jardí d'intensitat 2* (clau 4b).[1] Altres dues parcel·les estan qualificades de *zona d'edificació per volumetria específica* (clau 3a).

  Totes aquestes parcel·les són per tant susceptibles d'edificació i de fet la majoria d'elles ja estaven construïdes amb antigues cases i altres elements amb anterioritat al POUM vigent.

  S'acompanya documentació gràfica que expressa aquests aspectes.

[1] En aquesta zona de ciutat jardí el POUM exigeix 800 m2 de parcel·la com a mínim per edificar-hi un habitatge unifamiliar aïllat, amb una edificabilitat de 0'3 m2/m2, una ocupació màxima del 20% i una altura de dues plantes.

- Tant la propietat de referència com les parcel·les veïnes estan implicades en la creació de dos nous carrers (veure gràfics), tot i que des d'antic ja disposen d'accessibilitat i serveis des de la carretera de Seva.
  - Un dels nous carrers, per la part posterior de la propietat núm. 37-39, ha de prolongar un tram de carrer ja existent en forma de corba, denominat c/ Edison, donant-li continuïtat paral·lelament a la carretera.
  - L'altre carrer és l'obertura d'un vial perpendicular a la carretera, denominat c/ Guilleries, que ha de connectar des de la carretera fins a les futures zones de parc i jardins (clau C) i d'equipaments comunitaris (clau D4) que també estan previstes per darrera de les parcel·les.

La creació d'aquests nous carrers implica càrregues urbanístiques per a la propietat de referència així com per a les parcel·les veïnes, d'acord amb la legislació urbanística de Catalunya.[2]

Valgui dir que en la pràctica aquestes propietats estan subjectes als mateixos efectes urbanístics i jurídics que si formessin un àmbit conjunt d'actuació urbanística, tot i que formalment en el POUM no constitueixen un sector o un polígon d'actuació expressament delimitat.

Es tracta principalment de les càrregues següents, entre altres:

- L'execució i/o el pagament de les obres d'urbanització dels carrers, així com d'altres despeses urbanístiques.
- L'entrega gratuïta a l'ajuntament del sòl destinat a carrer pel Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la conseqüent compensació de diferències entre les propietats privades.

[2] El *Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya* , que en el moment d'entrada en vigor del POUM de Seva era l'aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005. Actualment correspon a l'aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 i consolidat per la Llei 3/2012 de modificació i per la Llei 7/2011.

El *Reglament de la Llei d'urbanisme* és l'aprovat pel Decret 305/2006.

4. Concepte jurídic i regulació de les càrregues urbanístiques

Tant les obres i despeses d'urbanització com l'entrega del sòl corresponent a l'ajuntament i la compensació entre finques són deures urbanístics de la propietat del sòl que estableix la legislació com es diu a continuació.

L'article 9 del text refós de la Llei estatal de sòl (Reial Decret Legislatiu 2/2008) regula els deures i càrregues formant part del contingut del dret de propietat del sòl i en el cas d'actuacions d'urbanització, com el que tractem, estableix que la participació en l'execució d'aquest tipus d'actuacions:

> "*... conlleva asumir como* ***carga real*** *la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y* ***en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística****, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación*." (art. 9.3 TRLS).

Els *deures legals de la promoció* en les actuacions urbanístiques són determinats per l'article 16.1 de la pròpia Llei estatal (cessions de sòl a l'Administració, obres d'urbanització i altres deures), de manera equivalent al que regula la legislació urbanística de Catalunya com a *deures urbanístics de la propietat del sòl* i que s'esmentarà més endavant.

La participació en dites actuacions significa per tant que els propietaris de sòl assumeixen una càrrega de caràcter real, és a dir, afectant els terrenys i el seu valor econòmic al compliment de les cessions urbanístiques de sòl, el pagament de les obres d'urbanització, les compensacions entre finques i altres costos o càrregues d'índole urbanística.

En aquest sentit s'expressa millor l'article 16.2 del mateix text refós de la Llei de sòl:

> *Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación*.

Pel que fa a la legislació catalana, l'article 42.2 del *Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya* estableix, amb relació a les obres d'urbanització, que:

> *Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat* ***han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària*** *perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagi fixat el planejament urbanístic.*

En el mateix sentit, l'article 38.a del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006) especifica que els propietaris o propietàries de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat estan subjectes al deure de:

> ***Costejar i, si s'escau, executar la urbanització necessària*** *perquè els terrenys assoleixin la condició de solars, prèvia tramitació i aprovació dels instruments de planejament i de gestió corresponents en el cas que els terrenys estiguin inclosos a aquests efectes en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística*.

També l'article 40.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, i no inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana ni en polígons d'actuació urbanística, tenen els deures següents:

> *a)* ***Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, la part dels terrenys destinada a carrers*** *o qualsevol altre tipus de via del sistema urbanístic de comunicacions, o a llurs ampliacions, sempre que aquesta cessió sigui necessària per a que la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.*
>
> *b)* ***Costejar i executar la urbanització necessària*** *perquè els terrenys assoleixin la condició de solars*.

Les **despeses d'urbanització** a càrrec de la propietat de terrenys afectats per una actuació urbanística són definides per l'article 114.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Les despeses comprenen tots els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans urbanístics, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics.

f) Les despeses de gestió degudament justificades.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

Per al repartiment de les despeses d'urbanització i la distribució del sòl entre els propietaris i amb l'ajuntament, l'instrument de *reparcel·lació de finques* és el que ho permet per dur a terme les actuacions urbanístiques. I en el mateix sentit que s'ha explicat de la Llei estatal de sòl, l'aprovació de la reparcel·lació produeix, entre altres efectes econòmics i jurídics, l'**afectació real de les parcel·les resultants de la reparcel·lació al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents de l'actuació**, d'acord amb l'article 121.b del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

En coherència amb el caràcter de càrrega real, l'article 149.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme especifica que els saldos del compte de liquidació que ha d'aprovar l'Administració i que determinen la responsabilitat econòmica que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte, **s'entén, a tots els efectes, que són deutes líquids i exigibles**, a favor de l'administració actuant, l'entitat o la persona titular de la gestió urbanística.

Finalment cal tenir present que, en virtut de l'article 100.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, els particulars i l'Administració queden obligats al compliment de les determinacions sobre ordenació urbanística i execució contingudes en aquesta Llei i en els instruments de planejament i de gestió que en derivin.

5. Execució urbanística: instruments aplicats en l'actuació

L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per la Llei per a la transformació de l'ús del sòl i especialment per a la urbanització dels terrenys conforme al planejament urbanístic. En el sòl urbà és suficient, per iniciar l'execució urbanística, l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal quan aquest en conté l'ordenació detallada, com és el cas que ens ocupa.

També en aquest cas s'aplica el concepte de g*estió urbanística aïllada*, és a dir, l'execució urbanística es fa de manera puntual o aïllada, finca a finca o per grups, com permet l'article 111.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, especialment en sòl urbà, en tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

Per conseqüent, a tal efecte de donar compliment a les determinacions del POUM i l'execució urbanística, s'han desenvolupat els procediments següents amb l'aprovació dels corresponents instruments de gestió.

A. Conveni urbanístic. En data de 28 de setembre de 2005, durant l'elaboració de l'actual POUM, es va formalitzar un conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Seva, el propietari llavors de la parcel·la núm. 37-39 i el propietari de la seva parcel·la contigua núm. 33-35.

Els convenis són reconeguts com instruments de la gestió urbanística per l'article 25 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que diu:

> *25.1 Els convenis urbanístics tenen naturalesa jurídicoadministrativa i les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.*
>
> *25.2 L'aprovació, formalització i execució dels convenis urbanístics se subjecta a la normativa reguladora de les entitats públiques que els subscriguin.*
>
> *25.3 Els convenis urbanístics es perfeccionen i obliguen exclusivament a les parts, d'acord amb llur contingut, des de llur aprovació per l'òrgan competent de l'administració o entitat pública que els subscriu.*

B. ***Escriptura pública*.** En data de 17 de gener de 2006 s'atorga escriptura pública del contingut del conveni urbanístic per part dels propietaris i l'Ajuntament de Seva.

Aquest tipus de document és reconegut també com instrument de la gestió urbanística, especialment per fer-ne efectiva la reparcel·lació voluntària de finques, en virtut de l'article 164 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Així mateix l'escriptura pública és l'instrument adequat per a la cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en els casos com el present, d'acord amb l'article 124.1 de dit Reglament quan estableix que aquesta cessió s'ha de fer lliure de càrregues i gravàmens, i s'efectua:

> *a) Mitjançant l'oferiment de la cessió realitzat bé en escriptura pública atorgada per les persones propietàries, bé per compareixença davant el secretari o secretària municipal. La cessió s'entén acceptada per silenci administratiu positiu pel transcurs del termini d'un mes.*
>
> *b) Mitjançant escriptura pública, o acta administrativa, atorgada per les persones propietàries i l'ajuntament*.

C. ***Projecte d'urbanització*.** El projecte dels nous vials es redacta l'agost del 2006 d'acord amb els criteris generals d'obres d'urbanització vigents a l'Ajuntament de Seva.

El pressupost total de les obres d'aquest projecte en el seu moment ascendia a 227.903,94 € (IVA inclòs del 16%**)**.

El projecte d'urbanització és l'altre instrument necessari, que l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme exigeix amb la finalitat de posar en pràctica l'execució material dels plans urbanístics pel que fa a les obres i serveis d'urbanització.

6. Contingut del conveni urbanístic i l'escriptura pública

6.1. Mitjançant aquests documents s'acorda, per una banda, el reajustament dels límits i les superfícies de les parcel·les entre sí, de tal manera que s'aconsegueix l'objectiu urbanístic de cedir a l'ajuntament el sòl necessari pel traçat del nou carrer denominat C/ Guilleries, tot adaptant les previsions del POUM.

Es tracta doncs d'un procediment de reparcel·lació abreviada denominat *regularització de finques*, que contempla l'article 166 del Reglament de la Llei d'urbanisme:

> *166.1 La reparcel·lació es pot aplicar, malgrat que no calgui la redistribució material dels terrenys als efectes del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, quan sigui necessari regularitzar la configuració de les finques, a fi d'ajustar-la a les exigències del planejament.*
>
> *166.2 S'entén per regularització de finques la definició de les noves partions de les finques afectades, d'acord amb el planejament, sempre que no se n'afecti el valor en una proporció superior al 15% ni les edificacions existents, sens perjudici de les compensacions substitutòries en metàl·lic.*

Com a conseqüència de la reparcel·lació resulten els canvis de propietat següents:

– El propietari de la parcel·la núm. 37-39, compensa al propietari contigu cedint-li una franja de terreny de 201,35 m2 i disminuint així la superfície inicial de la seva propietat.

  La parcel·la final queda per tant reduïda a 2.118,83 – 201,35 = 1.917,48 m^2

  En contrapartida s'acorda la supressió d'una antiga reserva d'espai viari sobre la parcel·la núm. 37-39, que la travessava diagonalment.

– El propietari de la parcel·la núm. 33-35 cedeix a favor de l'Ajuntament de Seva la superfície de sòl necessària per al nou carrer, previst de 8m d'ample. Amb la compensació esmentada, la parcel·la final d'aquest propietari no veu alterada pràcticament la superfície en relació a la propietat inicial.

– L'Ajuntament de Seva obté gratuïtament la superfície de sòl per al nou carrer, ampliant la del camí existent.

Valgui assenyalar que, d'acord amb l'article 121 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, l'aprovació de la reparcel·lació produeix, entre altres efectes econòmics i jurídics, el gaudi de les exempcions tributàries que estableix la legislació aplicable, tot i que no s'esmenta així en l'autorització de l'escriptura pública.[3]

6.2. Per una altra banda, en el conveni i l'escriptura pública es concreten també altres obligacions o càrregues urbanístiques del propietari de la parcel·la núm. 37-39 de referència en aquest informe. Consisteixen en:

- Sufragar els costos d'una part de les obres d'urbanització, corresponents a la part del c/Edison que dóna front a la façana posterior de la parcel·la i també fins al punt amb el c/ Guilleries inclòs.
- La presentació a l'ajuntament d'un projecte d'urbanització per a la creació dels nous vials (c/Guilleries i la prolongació del C/ Edison), assumint aquest propietari per consegüent el cost total de la redacció del projecte.
- L'execució material de les obres, que implica si més no el cost de la direcció facultativa de les mateixes.

La resta del cost de les obres d'urbanització (c/ Guilleries i la part restant del c/ Edison) s'ha de distribuir entre els diferents propietaris de les altres parcel·les que hi donen front, en funció dels metres lineals de façana respectius. En els plànols es pot veure que es tracta de tres parcel·les que enfronten el c/ Guilleries i altres dues que enfronten el c/Edison.

[3] D'acord amb l'art. 170.1 del Reial Decret Legislatiu 1/1992 (actualment l'art. 18.7 del RDL 2/2008, pel qual s'aprova el text refós de la Llei estatal de sòl), la reparcel·lació de terrenys està exempta amb caràcter permanent, si es compleixen tots los requisits urbanístics, de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, i no té la consideració de transmissions de domini als efectes de l'Impost sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

7. Compliment dels deures d'urbanització establerts en el conveni urbanístic i l'escriptura pública

L' article 19.1 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, pel que s'aprova el text refós de la Llei estatal de sòl, regula la transmissió de finques, com és el cas de la successió, en relació amb els deures urbanístics.

> *La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.*

En conseqüència, l'hereu de la propietat de referència ha subscrit en data 8 de febrer del 2011 un nou conveni urbanístic amb l'Ajuntament de Seva per tal de precisar determinats aspectes de la urbanització prevista en l'anterior conveni i l'escriptura que s'han explicat, com ara són les fases i terminis d'execució així com diverses especificacions de les obres d'urbanització en coherència amb el Projecte d'urbanització aprovat en el seu moment.[4]

D'acord amb aquest nou conveni, al llarg de l'any 2012 s'ha anat executant, segons manifesta la direcció facultativa, la primera fase d'urbanització consistent en obres bàsiques que corresponen a la propietat de referència: les obres d'excavació i esplanació del c/Edison, estabilització de murs així com l'obra civil de canalització soterrada de serveis d'electricitat, d'aigua i de telefonia.

[4] Amb anterioritat al nou conveni, en data de 14 d'octubre de 2010 l'Ajuntament de Seva va concedir la llicència urbanística d'obres de reforma i ampliació de l'habitatge existent a la parcel·la de referència i resultant de la reparcel·lació, si bé condicionada a l'inici d'una primera fase d'execució de les obres d'urbanització que no estava precisada.

CONCLUSIONS I VALORACIÓ

1) El planejament urbanístic manté bàsicament les mateixes condicions d'edificació que tenia la finca núm 37-39, qualificada de z*ona de ciutat jardí d'intensitat 2* (clau 4b) i per tant edificable, si bé suprimint una reserva d'espai viari que dificultava la conservació de la casa existent i la potencial edificació futura.

Així mateix la propietat no experimenta una millora urbana substancial per les obres urbanització dels nous carrers, ja que la finca sempre ha tingut accés viari i connexió als serveis urbans des de la carretera, a la qual hi dóna front directament.

2) Tenint en compte l'anterior, el valor real de la propietat de referència no s'incrementa com a conseqüència de l'actuació urbanística que s'ha explicat, sinó al contrari, es veu disminuït per raó dels deures urbanístics que imposen a la propietat la legislació urbanística de Catalunya, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Seva i els consegüents instruments de gestió.

Concretament el valor real de la propietat disminueix per efecte de les càrregues urbanístiques següents:

- La cessió i pèrdua de 201,35 m^2 de terreny edificable derivada de la reparcel·lació, que comporta la disminució de la superfície de la finca,.
- El cost de les obres d'urbanització dels nous carrers i altres despeses urbanístiques que ha de suportar la propietat.

3) L'inferior valor real que resulta és independent de què s'hagin sufragat, o no, les despeses d'urbanització, totalment o parcialment, en tractar-se aquestes despeses d'un deure jurídic i una càrrega inherent a la propietat del sòl, que estableix la legislació del sòl i la d'urbanisme en diversos preceptes, com s'ha explicat, i que es concreta en els instruments urbanístics d'aplicació.

Les càrregues urbanístiques no constitueixen una obligació personal, sinó una càrrega de caràcter jurídico-real que afecta directament les finques i disminueix el seu valor econòmic, servint l'afectació, amb caràcter de garantía real, al compliment dels deures urbanístics dels propietaris, tal com estableixen els articles 9.3 i 16.2 del Text refós de la Llei estatal de sòl (Reial Decret Legislatiu 2/2008).

Igualment ho determina l'article 121.b del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, en referir-se concretament a la reparcel·lació urbanística de finques.

Fins i tot, conforme a l'article 149.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), el compte de liquidació de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte s'entén, a tots els efectes, que són deutes líquids i exigibles a favor de l'administració urbanística actuant, l'entitat o la persona titular de la gestió.

4) El valor cadastral que serveix de base a efectes fiscals, provinent d'una revisió cadastral de l'any 1984, no contempla la superfície real de la finca en el moment de la successió de la propietat, és a dir, ja efectuada la reparcel·lació com s'ha explicat.

La superfície real és de 1.917,48 m^2 després de la reparcel·lació, com es dedueix clarament de l'escriptura pública, mentre que el cadastre considera una superfície superior (2.118 m^2) i això no s'ha rectificat, tot i que els plànols cadastrals expressen la nova configuració de les finques reparcel·lades.

El valor cadastral tampoc podia contemplar òbviament les càrregues d'urbanització que s'han imposat per l'actuació urbanística i per tant no descompta aquests costos com correspondria.

5) Fins i tot el valor cadastral no contempla les afectacions urbanístiques que existien en el seu moment amb anterioritat a l'actuació urbanística i al procediment successori. Això és:

- La superfície cadastral de 2.118 m^2, la mateixa pràcticament que la superfície registral abans de la reparcel·lació (2.118,83 m^2), era la suma de dues parcel·les cadastrals que hi han figurat fictíciament, una de 1.586 m^2 i l'altra de 532 m^2.

  Aquesta superfície total i el valor cadastral corresponent tampoc havien descomptat l'antiga reserva d'espai viari que afectava la finca i que la dividia diagonalment en dues parts trapezoïdals.

- A causa de dita reserva viària, per la forma i dimensions resultants, no era possible construir correctament l'edificabilitat potencial que assignava el planejament i que és objecte de la valoració cadastral. En aquest sentit, el valor cadastral no ha tingut en compte la depreciació corresponent del sòl.

- Així mateix, l'habitatge existent des de l'any 1962 quedava en situació de disconformitat urbanística, en no respectar-se la separació obligatòria de 3 metres. L'afectació havia provocat, segons manifesta el propietari actual, la manca de conservació de l'habitatge, cap tipus de rehabilitació i l'abandonament de l'ús, amb la conseqüent menysvaloració de la propietat.

- Una altra afectació que no contempla la valoració cadastral és l'estesa d'una línia telefònica que encara travessa la finca de forma diagonal, seguint l'antiga reserva de vial, i que suposa una despesa urbanística, d'acord amb la legislació, d'extinció de la servitud corresponent i les obres de trasllat.

6) A resultes de tot l'anterior, el valor de la propietat a efectes fiscals hauria de ser inferior, tant abans de l'actuació urbanística del vigent POUM com després d'ella, i en tot cas en el moment de la successió de la titularitat, per raó d'una menor superfície de la finca així com per les afectacions o càrregues urbanístiques de la finca existents.

7) Es valoren a continuació en full apart les càrregues urbanístiques inherents a la propietat, conforme als documents de l'actuació urbanística que s'han explicat i que eren vigents en el moment de la successió de la titularitat (octubre de 2009).

El valor resultant de **138.472,93 €** de dites càrregues, calculat amb criteris de gran prudència, disminueix efectivament la valoració de la propietat d'Andreu Ulied Puigvendrelló qualsevol que sigui la finalitat, tal com s'ha justificat en el present informe.

Tot lo qual puc opinar, als efectes oportuns, conforme al meu lleial saber i entendre, a Barcelona a 30 de desembre de 2012.

Carles Pérez Lamas
Arquitecte

Valoració de les càrregues urbanístiques de la finca situada a la carretera de Seva núm. 37-39 (nucli de Sant Miquel de Balenyà del municipi de Seva)

D'acord amb els articles 42.2 i 114.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i l'article 40.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, correspon valorar les càrregues següents.

Cessió de 201,35 m^2 de terreny: 19.373 €
Valor declarat en l'escriptura pública de reparcel·lació de 17-01-2006

Cost d'obres d'urbanització: 101.075,85 €

D'acord amb el projecte d'urbanització redactat l'any 2006 i
els criteris de repartiment establerts en el conveni urbanístic i l'escriptura pública.

Pressupost total del projecte, sense actualització: 227.903,94 € (inclòs IVA 16%)

Proporció de façana de la finca: 65,40 m / 147,47 m = 44,348%

Redacció de projecte d'urbanització: 6.837,04 €

D'acord amb les tarifes d'honoraris del Col·legi Oficial d'Enginyers de Camins
(IVA inclòs 16%)

Direcció tècnica de les obres: 6.837,04 €
D'acord amb les tarifes d'honoraris del Col·legi Oficial d'Enginyers de Camins
(IVA inclòs 16%)

Despeses de formalització i gestió - - - - -
Notaria, registres públics, publicacions, etc. (es desconeix el cost)

Extinció de servitud de telefonia i obra de trasllat: 4.350,00 €

VALOR TOTAL DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES: . . . . . **138.472,93 €**

A Barcelona, a 30 de desembre de 2012

Carles Pérez Lamas
Arquitecte