

**LIQUIDACIÓ DEFINITIVA  
DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA-07 VISTA ALEGRE SUD**

SANT FELIU DE GUÍXOLS



*Octubre de 2017*



# LIQUIDACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA-07 VISTA ALEGRE SUD

## MEMÒRIA

### 1. Antecedents

El projecte de reparcel·lació del PA-07 Vista Alegre Sud del POUM de Sant Feliu de Guíxols va ser aprovat definitivament per Decret d'alcaldia de data 23 de desembre de 2014.

De conformitat amb l'article 149 del *Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte. Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

El projecte de reparcel·lació del PA-07 Vista Alegre Sud desglossava la previsió de despeses d'urbanització total a càrrec dels propietaris del polígon els següents conceptes:

CONCEPTE	IMPORT (IVA Inclòs)
Cost obres d'urbanització	331.156,62.-€
Projecte d'urbanització i direcció d'obra	19.311,60.-€
Càlculs i direcció d'obra d'enginyeria	3.146,00.-€
Honoraris direcció executiva	7.826,28.-€
Honoraris assessorament jurídic (Redacció conveni urbanístic, redacció estatuts i bases d'actuació, escriptura de constitució d'associació administrativa de cooperació i redacció del projecte de reparcel·lació)	15.125,00.-€
Previsió despeses registrals	2.000,00.-€
Despeses de gestió (2%)	6.623,13.-€
Taxes administratives tramitació instruments de gestió urbanística	2.052,35.-€
<b>TOTAL</b>	<b>389.776,35.-€</b>

A banda de les despeses d'urbanització, per import de **331.156,62 € (IVA inclòs)**, el compte de liquidació provisional incorporava una partida corresponent a les obres prèviament executades vinculades a cadascuna de les parcel·les, en funció de la seva possibilitat del seu manteniment en el marc de les obres d'urbanització del PA-07, per un import total de **36.771,17 € (IVA inclòs)**.

Així mateix, el projecte d'urbanització aprovat definitivament incorporava un annex de documentació econòmica relativa a les obres d'urbanització de manteniment, per un import de **17.437,62 € (IVA inclòs)**, assumides per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols. En conseqüència, aquestes despeses no es van incloure en el compte de liquidació provisional, en la mesura en que no eren despeses a càrrec dels propietaris del polígon.

Per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols de 29 de març de 2016, es va iniciar l'expedient d'aplicació de quotes d'urbanització als propietaris inclosos en l'àmbit del projecte de reparcel·lació econòmica del PA-07 Vista Alegre Sud, i es va procedir a la liquidació de la totalitat de les despeses d'urbanització, de les indemnitzacions per propietaris que van realitzar despesa de forma anticipada en obres d'urbanització, així com de la resta de

despeses, de conformitat amb els imports establerts en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació. Aquest acord va ser esmenat per corregir una errada aritmètica relativa a la parcel·la 3 per Decret d'alcaldia de 13 d'abril de 2016.

En aplicació de l'acord anterior, es van efectuar les següent liquidacions de quotes urbanístiques:

### Liquidacions efectuades:

Parcel·la	% Participació	Quotes d'obra d'urbanització	IVA 21%	Total	Altres despeses	IVA 21%	Total	Pagament indemnitzacions	IVA 21%	Total	Cobrament indemnitzacions	IVA 21%	Total	TOTAL
1	14,50%	39.684,06 €	8.333,65 €	48.017,71 €	7.024,68 €	1.475,18 €	8.499,86 €	4.406,46 €	925,36 €	5.331,82 €	-545,50 €	-114,56 €	-660,06 €	<b>61.189,34 €</b>
2	9,17%	25.096,74 €	5.270,32 €	30.367,06 €	4.442,50 €	932,93 €	5.375,43 €	2.786,71 €	585,20 €	3.371,91 €	-282,50 €	-59,33 €	-341,83 €	<b>38.772,57 €</b>
3	27,48%	75.208,13 €	15.793,71 €	91.001,84 €	13.312,98 €	2.795,73 €	16.108,71 €	8.351,01 €	1.753,71 €	10.104,72 €	-286,23 €	-60,11 €	-346,34 €	<b>116.868,93 €</b>
4	18,32%	50.138,75 €	10.529,14 €	60.667,89 €	8.875,32 €	1.863,82 €	10.739,14 €	5.567,34 €	1.169,14 €	6.736,48 €	-28.351,21 €	-5.953,76 €	-34.304,97 €	<b>43.838,54 €</b>
5	30,53%	83.555,47 €	17.546,65 €	101.102,12 €	14.790,58 €	3.106,02 €	17.896,60 €	9.277,88 €	1.948,36 €	11.226,24 €	-923,95 €	-194,03 €	-1.117,98 €	<b>129.106,98 €</b>
	<b>100,00%</b>	<b>273.683,15 €</b>	<b>57.473,47 €</b>	<b>331.156,62€</b>	<b>48.446,06 €</b>	<b>10.173,68 €</b>	<b>58.619,74 €</b>	<b>30.389,40 €</b>	<b>6.381,77 €</b>	<b>36.771,17 €</b>	<b>-30.389,39 €</b>	<b>-6.381,78 €</b>	<b>-36.771,17 €</b>	<b>389.776,35 €</b>

## 2. Fonament jurídic

De conformitat amb l'article 162.1 del *Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*, la liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant. En data 28 de juliol de 2017 es va signar acta de recepció de les obres d'urbanització.

De conformitat amb l'article 162.2 del *Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*, la liquidació definitiva té exclusivament efectes econòmics i no pot afectar a la titularitat dels terrenys, sens perjudici de les alteracions que es puguin produir en aquesta titularitat en els supòsits d'expropiació o cessió de finques en pagament d'obres d'urbanització, quan les persones propietàries incompleixen llurs obligacions.

Tal i com s'estableix a l'article 162.2 del *Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*, en 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.

De conformitat amb l'article 163 del *Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol*, les rectificacions 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.

## 3. Despeses efectivament incorregudes

### 3.1. Cost efectiu de les obres d'urbanització del PA-07

Tal i com consta en el paràgraf cinquè de l'acta de recepció i liquidació de les obres d'urbanització del PA-07, signada en data 28 de juliol de 2017, l'import de liquidació definitiu de les obres d'urbanització ascendeix a **204.482,01 € (IVA a part), 247.423,23 € (IVA inclòs)**. Cal tenir en compte que aquest import inclou la part del cost de les obres atribuïbles a l'Ajuntament, en base al document "*Annex de documentació econòmica. Pressupost de manteniment*" (R.E. E2015001979, 05/03/2015), que s'incorpora com a document annex d'aclariment d'informació complementària al projecte d'urbanització aprovat definitivament en data 23 de desembre de 2014. El cost de les obres atribuïbles a l'Ajuntament, ajustant els amidaments als realment executats, ascendeix a **15.253,62 € (IVA inclòs)**.

	Cost d'obres d'urbanització	IVA 21%	Total
<b>Despeses a càrrec dels propietaris</b>	191.875,71 €	40.293,90 €	<b>232.169,61 €</b>
<b>Despeses a càrrec de l'Ajuntament</b>	12.606,30 €	2.647,32 €	<b>15.253,62 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>204.482,01 €</b>	<b>42.941,22 €</b>	<b>247.423,23 €</b>

Les despeses d'urbanització a càrrec de l'Ajuntament no s'inclouen en el compte de liquidació definitiva.

### 3.2. Altres despeses

De conformitat amb l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, a més del cost efectiu de la totalitat de les obres d'urbanització previstes en el projecte d'urbanització, inclouen també els següents conceptes:

- (i) El cost dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística (projectes de reparcel·lació, estatuts i bases, constitució d'entitats urbanístiques col·laboradores, convenis urbanístics de gestió urbanística, operacions jurídiques complementàries, compte de liquidació definitiva, direcció facultativa, direcció d'execució, coordinació de seguretat i salut etc.,
- (ii) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística i
- (iii) les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

Un cop finalitzada l'actuació urbanística, els costos efectius inclosos en els tres conceptes anteriors serien els següents (en el seu cas, amb IVA inclòs):

CONCEPTE	IMPORT
<b>Cost efectiu projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística</b>	<b>37.416,28€</b>
Honoraris assessorament jurídic (Redacció conveni urbanístic, estatus i bases, constitució associació administrativa de cooperació, redacció projecte de reparcel·lació, redacció liquidació definitiva)	15.125,00 €
Honoraris tècnics (Redacció projecte de reparcel·lació i redacció del projecte d'urbanització)	15.720,32 €
Despeses notarials constitució associació administrativa de cooperació	483,02 €
Despeses honoraris tècnics (direcció facultativa, direcció d'execució, coordinació seguretat i salut i responsable contracte) (Ajuntament)	6.087,94 €
<b>Despeses registrals certificacions i inscripció del projecte de reparcel·lació</b>	<b>2.324,54 €</b>
<b>Despeses de gestió</b>	<b>3.436,47 €</b>
Taxes administratives	2.252,35 €
Despeses de gestió per costos de contractació (Ajuntament)	756,24 €
Despeses de gestió tributària, comptable i tresoreria	427,88 €
<b>TOTAL</b>	<b>43.177,29 €</b>

### **3.3.Total despeses d'urbanització**

L'import total de les despeses d'urbanització és de **275.346,90 €**, el qual serà objecte de distribució entre els propietaris dels terrenys inclosos en el PA-07 Vista Alegre Sud en funció dels seus percentatges de participació, resultant una liquidació definitiva corregida en funció dels pagaments i cobraments d'indemnitzacions per obres executades, de conformitat amb compte de liquidació adjunt.

Sant Feliu de Guíxols, 5 d'octubre de 2017

Sergi Calvo Puerto  
Advocat ICAG núm. 2647

## COMPTE DE LIQUIDACIÓ DEFINITIVA

Parcel·la	% Participació	Quotes d'obra d'urbanització	IVA 21%	Total	Altres despeses	Pagament indemnitzacions	IVA 21%	Total	Cobrament indemnitzacions	IVA 21%	Total	TOTAL
1	14,50%	27.821,98 €	5.842,62 €	<b>33.664,60 €</b>	<b>6.260,71 €</b>	4.406,46 €	925,36 €	5.331,82 €	-545,50 €	-114,56 €	-660,06 €	<b>44.597,07 €</b>
2	9,17%	17.595,00 €	3.694,95 €	<b>21.289,95 €</b>	<b>3.959,36 €</b>	2.786,71 €	585,20 €	3.371,91 €	-282,50 €	-59,33 €	-341,83 €	<b>28.279,40 €</b>
3	27,48%	52.727,45 €	11.072,76 €	<b>63.800,21 €</b>	<b>11.865,12 €</b>	8.351,01 €	1.753,71 €	10.104,72 €	-286,23 €	-60,11 €	-346,34 €	<b>85.423,71 €</b>
4	18,32%	35.151,63 €	7.381,84 €	<b>42.533,47 €</b>	<b>7.910,08 €</b>	5.567,34 €	1.169,14 €	6.736,48 €	-28.351,21 €	-5.953,76 €	-34.304,97 €	<b>22.875,07 €</b>
5	30,53%	58.579,65 €	12.301,73 €	<b>70.881,38 €</b>	<b>13.182,02 €</b>	9.277,88 €	1.948,36 €	11.226,24 €	-923,95 €	-194,03 €	-1.117,98 €	<b>94.171,65 €</b>
	<b>100,00%</b>	<b>191.875,71 €</b>	<b>40.293,90 €</b>	<b>232.169,61 €</b>	<b>43.177,29 €</b>	<b>30.389,40 €</b>	<b>6.381,77 €</b>	<b>36.771,17 €</b>	<b>-30.389,39 €</b>	<b>-6.381,78 €</b>	<b>-36.771,17 €</b>	<b>275.346,90 €</b>

