

SERVEI D'URBANISME
Gestió urbanística
GES.OJC/2-2024
Exp. relacionat RPL/1-2004

PRIMER EXPEDIENT D'OPERACIONS JURÍDIQUES COMPLEMENTÀRIES
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
"PAUp 006 AUXILIAR TÈXTIL"

Equip redactor

Maribel Rincon Garcia (arquitecta tècnica)
Núria Roda Marín (advocada)
Judit Camprubí i Duocastella (advocada)

Número de Referència

Podeu validar i obtenir la versió electrònica d'aquest document a <http://www.ajmanresa.cat/validar>

Signat electrònicament	Signat electrònicament
per: MARIA ISABEL	per: JUDIT CAMPRUBI
RINCON GARCIA	DUOCASTELLA
Data: 14/07/2026	Data: 14/07/2026
13:28:00	13:30:28
Raó: Conforme	Raó: Conforme
Lloc: Manresa	Lloc: Manresa

Índex

A.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'EXPEDIENT	4
1.	<i>Antecedents</i>	4
2.	<i>Procedència jurídica</i>	5
3.	<i>Relació de finques</i>	5
4.	<i>Objecte de l'expedient</i>	6
6.	<i>Tramitació de l'expedient</i>	9
7.	<i>Relació de propietaris afectats a efectes de notificació</i>	10
B.	ANNEXES	11
ANNEX I	<i>Fitxes de les finques resultants que es modifiquen</i>	11
ANNEX II	<i>Viabilitat econòmica</i>	16
ANNEX III	<i>Compte de liquidació provisional</i>	18

A. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'EXPEDIENT

1. Antecedents

El Pla d'ordenació urbanística municipal vigent des del 26 d'octubre de 2017 va delimitar el Polígon d'actuació urbanística PAUp 006 Auxiliar Tèxtil, el qual comprèn els terrenys situats entre el carrer Sant Joan d'en Coll i la carretera de Vic amb l'objectiu de permetre la connexió d'aquestes dues vies mitjançant un vial. L'acompliment dels objectius es va fixar pel planificador a executar com a sistema d'actuació en la modalitat de compensació bàsica durant el primer sexenni de vigència del POUM.

Segons determina el propi POUM, es tracta d'un àmbit ja previst al Pla general vigent anteriorment al POUM actual, sota la denominació de UA 12 Auxiliar Tèxtil. el Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de compensació es va aprovar definitivament el 13 de maig de 2004 i va quedar degudament inscrit en el Registre de la Propietat el 2 de novembre de 2004, trobant-se actualment pendents d'execució les obres d'urbanització.

El Projecte d'Urbanització de l'àmbit esmentat, promogut originàriament per Edifici Carrió SA, va quedar definitivament aprovat per resolució de l'Alcalde del dia 4 de juliol de 2006.

Atès que la iniciativa privada no va completar la seva transformació dins els terminis previstos en els instruments de planejament i gestió, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 11 de juny de 2024, es va aprovar definitivament la substitució de la modalitat del sistema d'actuació del Polígon d'Actuació Urbanística PAUp_006 ATE Auxiliar Tèxtil, de la modalitat de Compensació bàsica a la modalitat de Cooperació.

Tenint en compte el temps transcorregut des de 2004, ha calgut dur a terme una actualització del projecte d'urbanització, aprovat definitivament mitjançant acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió del dia 14 de juliol de 2026 sota el nom "*Projecte d'Urbanització PAU Auxiliar tèxtil (carrer Teresa Claramunt). Actualització de pressupost*", amb un pressupost per a coneixement de l'administració d'UN MILIÓ CINQ-CENTS VINT-I-SET MIL SET-CENTS EUROS AMB SETANTA-QUATRE CÈNTIMS (1.527.700,74 €), IVA inclòs.

El referit document consisteix en una actualització material de les despeses del projecte aprovat l'any 2004, i per tant, requereix ajustar el projecte de reparcel·lació al nou pressupost i a la resta de despeses de gestió associades. Aquesta regularització afecta la totalitat de les persones propietàries incloses dins el sector, si bé es mantenen totalment inalterats els coeficients de participació i les adjudicacions fixades en el títol inscrit.

Cal assenyalar que d'acord amb els càlculs justificatius que s'incorporen a l'annex, l'increment dels costos d'urbanització respon a l'evolució dels preus del sector de la construcció. Alhora aquest increment resulta plenament congruent amb la revalorització inherent que el mercat immobiliari ha operat sobre les finques resultants, garantint la viabilitat econòmica de l'actuació.

Alhora, com que en posterioritat a l'aprovació de la reparcel·lació, s'han produït diferents transmissions en diferents finques segons informació registral actualitzada, cal traslladar dita informació al projecte de reparcel·lació on figura el titular anterior, perquè coincideixi així amb la realitat registral, tenint en compte que d'acord amb l'article 27 del Real Decreto

Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el nou titular queda subrogat *ex lege* en els drets i deures de l'anterior propietari.

Conseqüentment, aquest Ajuntament inicia el present Projecte d'Operació Jurídica Complementaria del projecte de compensació de la UA 12 Auxiliar Tèxtil, amb la finalitat d'actualitzar les quotes urbanístiques segons els nous costos, actualitzar la titularitat dels propietaris de les finques aportades i resultants d'acord amb els canvis dels darrers anys, així com actualitzar la qualificació urbanística de les finques en correspondència amb les determinacions de l'actual POUM.

2. Procedència jurídica

El present expedient té per objecte la rectificació i complementació del Projecte de Reparcel·lació inscrit, a l'empara de l'article 168 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU), i concretament, el Capítol II del Títol Cinquè, referent al sistema d'execució mitjançant reparcel·lació.

L'article 168 RLU, disposa:

"Els projectes de reparcel·lació es poden rectificar mitjançant operacions jurídiques complementàries, en els casos i d'acord amb les regles següents:

(...)

d) Quan la rectificació tingui per objecte la distribució entre totes o alguna de les finques resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització i les altres del projecte o l'alteració de la seva quantia, la tramitació de l'expedient es limita a la notificació a les persones interessades, sense que calgui sotmetre l'acord a nova informació pública".

L'objecte de la present operació s'ajusta plenament al supòsit de fet previst en la lletra d) transcrita, per quant es modifica la quantia de la responsabilitat provisional de les finques sense alterar-ne l'estructura dominical ni els coeficients de ponderació de la comunitat reparcel·latòria.

3. Relació de finques

La relació de les finques estarà formada per les finques resultants del projecte de compensació de la UA 12, Auxiliar Tèxtil, degudament inscrites en el Registre de la Propietat i amb les adequacions que des de dita inscripció fins a la data s'han produït, en virtut dels títols d'adjudicació judicial que consten inscrits en el Registre de la Propietat, segons certificació de domini i càrregues de novembre de 2024, de la forma següent:

Finca registral	Finca resultant Projecte de reparcel·lació	Titular Projecte de reparcel·lació (AD 2004)	Titular actual, novembre 2024	Càrregues actuals i afeccions i altres interessats
53.978	1	EDIFICI CARRIÓ, SA	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, per títol d'adjudicació judicial en virtut de manament judicial, expedit pel Jutjat de Primera Instància i Instrucció núm. 5 de Manresa, el dia 23 de febrer de 2022, amb número de judici 185/2019	No hi ha càrregues Noves anotacions fiscals
53.980	2	EDIFICI CARRIÓ, SA	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, per títol d'adjudicació judicial en virtut de manament judicial, expedit pel Jutjat de	No hi ha càrregues Noves anotacions

			Primera Instància i Instrucció núm. 5 de Manresa, el dia 23 de febrer de 2022, amb número de judici 185/2019	fiscals
53.982	3	EDIFICI CARRIÓ, SA	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, per títol d'adjudicació judicial en virtut de manament judicial, expedit pel Jutjat de Primera Instància i Instrucció núm. 5 de Manresa, el dia 23 de febrer de 2022, amb número de judici 185/2019	No hi ha càrregues Noves anotacions fiscals
53.984	4	EDIFICI CARRIÓ, SA	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, per títol d'adjudicació judicial en virtut de manament judicial, expedit pel Jutjat de Primera Instància i Instrucció núm. 8 de Manresa, el dia 27 de juliol de 2023	No hi ha càrregues Noves anotacions fiscals
53.986	5	EDIFICI CARRIÓ, SA	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, per títol d'adjudicació judicial en virtut de manament judicial, expedit pel Jutjat de Primera Instància i Instrucció núm. 8 de Manresa, el dia 27 de juliol de 2023	No hi ha càrregues Noves anotacions fiscals

4. Objecte de l'expedient

L'objecte essencial d'aquest expedient d'operació jurídica complementària és l'actualització del compte de liquidació provisional mitjançant la incorporació dels costos reals d'urbanització i gestió associades, fixant la responsabilitat que pertoca a cada finca resultant per raó de la totalitat de les despeses.

Segons l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
 - 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, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
 - El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.
- En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
 - Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

En aplicació del marc legal exposat, es detallen a continuació les despeses d'urbanització de caràcter provisional que s'incorporen i s'ajusten en aquesta operació jurídica complementària.

OBRES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb el *Projecte d'Urbanització PAU Auxiliar tèxtil (carrer Teresa Claramunt). Actualització de pressupost*, el pressupost actualitzat per a coneixement de l'administració és d'UN MILIÓ CINQ-CENTS VINT-I-SET MIL SET-CENTS EUROS AMB SETANTA-QUATRE CÈNTIMS (1.527.700,74 €), IVA inclòs. Descomptant l'IVA, el pressupost net ascendeix a 1.262.562,60 €.

El quadre relatiu a les obres d'urbanització és el següent:

PUR 0504 URBANITZACIÓ PAU AUXILIAR TÈXTIL actualització pressupost

7. RESUM DEL PRESSUPOST

Pressupost d'execució material	895.825,34	eur
Despeses generals (13%)	116.457,29	eur
Benefici industrial (6%)	53.749,52	eur
Pressupost d'execució per contracte	1.066.032,15	eur
Iva (21%)	223.866,75	eur
Pressupost d'execució per contracte (iva inclòs)	1.289.898,90	eur
Enderroc edificacions	237.801,84	eur
Pressupost per a coneixement de l'administració	1.527.700,74	eur

El pressupost d'execució material és de Vuit-cents noranta-cinc mil vuit-cents vint-i-cinc euros amb trenta-quatre cèntims (895.825,34€).

El pressupost d'execució per contracte és d'Un milió seixanta-sis mil trenta-dos euros amb quinze cèntims (1.066.032,15€).

El pressupost d'execució per contracte (iva inclòs) és d'Un milió dos-cents vuitanta-nou mil vuit-cents noranta-vuit euros amb noranta cèntims (1.289.898,90€).

El pressupost per a coneixement de l'Administració és d'Un milió cinc-cents vint-i-set mil set-cents euros amb setanta-quatre cèntims (1.527.700,74€).

DESPESES DE GESTIÓ

S'inclouen com a costos de gestió la previsió del conjunt de costos diferents dels d'urbanització, contemplats a l'article 120 TRLU. Aquests costos es desglossen en els següents: Els costos derivats de la redacció de l'actualització del pressupost del projecte d'urbanització, la redacció de l'expedient d'Operacions Jurídiques complementàries, així com les despeses de gestió següents: Els de seguiment i liquidació de quotes urbanístiques i els d'administració, publicacions i honoraris registradors. El detall de les despeses de gestió és el següent:

DESPESES DE GESTIÓ

ACTUALITZACIÓ PRESSUPOST PROJECTE URBANITZACIÓ	3.000,00
REDACCIÓ EXPEDIENT OJC	2.000,00
SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ DE QUOTES URBANÍSTIQUES	2.500,00
ADMINISTRACIÓ, PUBLICACIONS I HONORARIS REGISTRADORS	1.500,00
TOTAL, IVA no INCLÒS	9.000,00

A continuació es detalla el sumatori de conceptes que fixen el saldo definitiu del compte de liquidació provisional a efectes de la seva distribució de quotes:

DESPESES TOTALS D'URBANITZACIÓ PROVISIONAL U.A.12

DESPESES URBANITZACIÓ CARRERS PEC	1.066.032,15
DESPESES ENDERROC NAU	196.530,45
ACTUALITZACIÓ PRESSUPOST PROJECTE URBANITZACIÓ	3.000,00
REDACCIÓ EXPEDIENT OJC	2.000,00
SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ DE QUOTES URBANÍSTIQUES	2.500,00
ADMINISTRACIÓ, PUBLICACIONS I HONORARIS REGISTRADORS	1.500,00
TOTAL, IVA no INCLÒS	1.271.562,60

5. Descripció de la rectificació

La descripció de les finques resultants és la mateixa que es va aprovar en el Projecte de reparcel·lació de 2004 i degudament inscrit en el Registre de la Propietat. L'únic extrem objecte de modificació és la constatació registral de la nova afecció real al pagament de les despeses d'urbanització que es deriven de la present operació jurídica complementària, l'actualització de la titularitat dominical i la qualificació urbanística d'acord amb les determinacions de l'actual POUM de 2017.

En estricte compliment del principi de tracte successiu, l'operació pren en consideració les transmissions de domini operades des de la inscripció originària del Projecte fins a la data d'avui. Aquestes mutacions dominicals consten inscrites en virtut dels corresponents títols d'adjudicació judicial, tal com acredita la certificació de domini i càrregues expedida pel Registre de la Propietat el novembre de 2024.

La nova responsabilitat fixada provisionalment s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat com una afecció urbanística real, en la forma prevista a l'article 19 RD 1093/1997, de 4 de juliol, el qual determina literalment:

Artículo 19. De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

En virtut d'aquest precepte, i fent ús de la facultat prevista a l'article 7.9 del mateix text legal, a través de la present operació, se sol·licitarà la inscripció de la quota que resulta del compte de liquidació provisional com a afecció real de la finca de resultat al pagament de les despeses d'urbanització:

Artículo 7

(...)

9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el art. 20.1.

I també ho preveu l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, quedant l'afectació concretada en la quantitat que resulta del compte de liquidació provisional que s'adjunta com annex, d'acord amb els drets adjudicats i la participació de cada parcel·la en la comunitat reparcel·latòria d'acord amb el projecte aprovat, distribuïda segons els coeficients de participació establerts l'any 2004:

ATRIBUCIÓ PER PARCEL·LA I PROPIETARI DEL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

FINQUES RESULTANTS	ADJUDICATARI	SÒL m2	SOSTRE m2st	% CONTRIBUTIÓ DESPESES	COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL
FINCA 1	SAREB	841,00	3.932,00	25,46	323.739,84
FINCA 2	SAREB	727,10	3.286,00	21,28	270.588,52
FINCA 3	SAREB	1.126,80	4.083,00	26,44	336.201,15
FINCA 4	SAREB	682,60	2.714,00	17,57	223.413,55
FINCA 5	SAREB	282,20	1.429,00	9,25	117.619,54
FINCA 6	AJUNTAMENT	1.058,00		-	
FINCA 7	AJUNTAMENT	798,00		-	
TOTAL U.A.12				100,00	1.271.562,60

A efectes registrals, els annexos del present document incorporen les descripcions registrals individualitzades i literals de cadascuna de les finques amb l'ajust corresponent a la qualificació urbanística vigent del POUM 2017.

6. Tramitació de l'expedient

El procediment administratiu d'aprovació d'aquesta Operació Jurídica Complementària es regeix de manera específica pel que disposa l'article 168 de l'RLU, sense necessitat d'acudir a la tramitació continguda en l'article 119.2 TRLU, segons es deriva de la literalitat de l'article 168.2 del RLU.

En el cas concret, el procediment d'aprovació de la present operació jurídica complementària només requereix la notificació a les persones interessades del contingut de la rectificació, sense que calgui sotmetre l'acord a informació pública, tal com disposa l'article 168.d) del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Cal esmentar que amb la tramitació del present expedient, l'Ajuntament de Manresa es té per notificat com a propietari.

El títol a inscriure consistirà en la certificació de l'Ajuntament acreditativa de l'aprovació de l'operació jurídica, de conformitat amb l'article 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

De conformitat amb l'article 168 g) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, *"En tot cas, la certificació corresponent s'emet quan l'acte d'aprovació de l'operació jurídica complementària és ferm en via administrativa."*

7. Relació de propietaris afectats a efectes de notificació

En estricte compliment del que disposa l'article 168 RLU, en relació amb els articles 129 TRLU, i el 145 RLU, respecte a la condició de persones interessades en l'expedient de reparcel·lació, es determina que l'únic interessat afectat per la present operació jurídica complementària és l'actual persona propietària de les finques de resultat afectes al pagament de l'import que els correspongui del saldo de la liquidació provisional de la reparcel·lació en funció dels coeficients assignats, és a dir, SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, amb CIF A86602158 i domicili al carrer Costa Brava 12 de Madrid -28034-.

El present expedient no afecta a les finques rebudes per l'Ajuntament com a administració actuant en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta, ja que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització d'aquests terrenys, segons l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

B. ANNEXES

ANNEX I Fitxes de les finques resultants que es modifiquen

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAUp ATE 006 AUXILIAR TÈXTIL

FINCA ADJUDICADA	
1	
ADJUDICATARI	
1	
NOM	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA
CIF	A86602158
DADES DE LA PARCEL·LA	
SITUACIÓ	Carretera de Vic 164
REFERÈNCIA REGISTRAL	53978
REFERÈNCIA CADASTRAL	3308038DG0230A0001KT
SUPERFÍCIE DE SÒL	841 m ²
SOSTRE EDIFICABLE	3.932 m ²
QUALIFICACIÓ ACTUAL	Zona residencial ordenació de volums segons planejament derivat vigent (clau 1.5) ABANS (clau 1.3)
DRETS I CÀRREGUES	
Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 07/03/24.	
Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 07/03/24.	
QUOTA DE PARTICIPACIÓ	25,46%
APORTACIÓ ECONÒMICA	323.739,84 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PAUp ATE 006 AUXILIAR TÈXTIL

FINCA ADJUDICADA

2

ADJUDICATARI

1

NOM	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA
CIF	A86602158

DADES DE LA PARCEL·LA

SITUACIÓ	Carrer Sant Joan d'en Coll 37
REFERÈNCIA REGISTRAL	53980
REFERÈNCIA CADASTRAL	3308039DG0230A0001RT
SUPERFÍCIE DE SÒL	727,10 m2
SOSTRE EDIFICABLE	3.286,00 m²
QUALIFICACIÓ ACTUAL	Zona residencial ordenació de volums segons planejament derivat vigent (clau 1.5) ABANS (clau 1.3)

DRETS I CÀRREGUES

Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 07/03/24.
Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 07/03/24.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ

21,28%

APORTACIÓ ECONÒMICA

270.588,52 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PAUp ATE 006 AUXILIAR TÈXTIL

FINCA ADJUDICADA

3

ADJUDICATARI

1

NOM	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA
CIF	A86602158

DADES DE LA PARCEL·LA

SITUACIÓ	Carrer Sant Joan d'en Coll 31-35
REFERÈNCIA REGISTRAL	53982
REFERÈNCIA CADASTRAL	3308037DG0230A0001OT
SUPERFÍCIE DE SÒL	1.126,80 m²
SOSTRE EDIFICABLE	4.083,00 m²
QUALIFICACIÓ ACTUAL	Zona residencial ordenació de volums segons planejament derivat vigent (clau 1.5) ABANS (clau 1.3)

DRETS I CÀRREGUES

Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 07/03/24.
Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 07/03/24.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ

26,44%

APORTACIÓ ECONÒMICA

336.201,15 €

Número de Referència

Podeu validar i obtenir la versió electrònica d'aquest document a <http://www.ajmanresa.cat/validar>

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PAUp ATE 006 AUXILIAR TÈXTIL

FINCA ADJUDICADA

4

ADJUDICATARI

1

NOM	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA
CIF	A86602158

DADES DE LA PARCEL·LA

SITUACIÓ	Carretera de Vic 162 (I)
REFERÈNCIA REGISTRAL	53984
REFERÈNCIA CADASTRAL	3308036DG0230A0001MT
SUPERFÍCIE DE SÒL	682,60 m²
SOSTRE EDIFICABLE	2.714,00 m²
QUALIFICACIÓ ACTUAL	Zona residencial ordenació de volums segons planejament derivat vigent (clau 1.5) ABANS (clau 1.3)

DRETS I CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens.

Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 27/09/23.

Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 27/09/23.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ

17,57%

APORTACIÓ ECONÒMICA

223.413,55 €

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
PAUp ATE 006 AUXILIAR TÈXTIL

FINCA ADJUDICADA

5

ADJUDICATARI

1

NOM

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA
REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

CIF

A86602158

DADES DE LA PARCEL·LA

SITUACIÓ

Carretera de Vic 162

REFERÈNCIA REGISTRAL

53986

REFERÈNCIA CADASTRAL

3308035DG0230A0001FT

SUPERFÍCIE DE SÒL

282,20 m²

SOSTRE EDIFICABLE

1.429,00 m²

QUALIFICACIÓ ACTUAL

Zona residencial ordenació de volums segons planejament derivat vigent (clau 1.5)
ABANS (clau 1.3)

DRETS I CÀRREGUES

Lliure de càrregues i gravàmens.

Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 27/09/23.

Anotació fiscal, pel termini de 5 anys, a l'Impost de TP/AJD, de data 27/09/23.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ

9,25%

APORTACIÓ ECONÒMICA

117.619,54 €

ANNEX II Viabilitat econòmica

Atès el temps transcorregut s'han calculat uns nous valors de repercussió adequant-los als valors de mercat actuals per comprovar que l'operació és viable econòmicament.

Càlcul del valor de repercussió

Farem servir els mòduls que estableix l'Agència Tributària de Catalunya per a l'any 2026. Per a la ciutat de Manresa el rang de la zona que li pertoca és A11 i amb una segona categoria d'ubicació dóna un mòdul de 390,00 €/m² per a habitatges plurifamiliars i un mòdul de 305,00 €/m² per a ús comercial.

Valors bàsics dels immobles urbans

Agència Tributària
de Catalunya
2026

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús residencial, €/m² (habitatges unifamiliars i plurifamiliars)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	4.920	4.191	3.532	3.157	2.804	2.470	2.128	1.778	1.473	1.202	970	854	691	536
A02	2.804	2.470	2.128	1.778	1.473	1.202	970							
A03	2.470	2.128	1.778	1.473	1.202	970	854							
A04	2.128	1.778	1.473	1.202	970	854	691							
A05	2.128	1.473	1.202	970	854	691	536							
A06	1.778	1.202	970	854	691	536	390							
A07	1.202	970	854	691	536	390	341							
A08	970	854	691	536	390	341	260							
A09	854	691	536	390	341	260	190							
A10	691	536	390	341	260	190	147							
A11	536	390	341	260	190	147	110							

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús comercial, €/m² (edificis i locals comercials)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	15.840	10.570	6.378	2.730	2.135	1.722	1.299	947	800	681	576	393	305	227
A02	3.069	1.722	1.299	1.100	800	576	393							
A03	2.135	1.299	1.100	947	681	481	305							
A04	1.722	1.100	947	800	576	393	227							
A05	1.539	947	800	681	481	305	168							
A06	1.299	800	681	576	393	227	121							
A07	1.100	681	576	481	305	168	90							
A08	800	576	481	393	227	121	66							
A09	681	481	393	305	168	90	50							
A10	576	393	305	227	121	66	37							
A11	481	305	227	168	90	50	27							

D'acord amb la lletra c) de l'article 37.1 del Reial decret legislatiu 7/2015, cal descomptar de la xifra anterior el valor dels deures i càrregues pendents per a poder materialitzar l'edificabilitat prevista.

L'article 22.3 del Reial decret 1492/2011, estableix que caldrà utilitzar la fórmula següent:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

essent:

V_{So}: Valor del sòl, descomptats els deures i les càrregues pendents, en euros.

V_S: Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G: Despeses d'urbanització pendents d'execució i altres càrregues pendents, en euros.

TLR: Taxa lliure de risc en tant per u.

Aquest valor s'obté a partir de l'última referència publicada pel Banc d'Espanya sobre el rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre dos i sis anys. A maig de 2026, aquest valor és del 2,806 % (0,02806).

PR: Prima de risc en tant per u.

Aquest valor es fixa en funció dels usos i tipologies atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts a l'annex IV del Reglament de la Llei de sòl. En el cas que ens ocupa, considerant un edifici d'ús residencial, aquest valor es fixa en el 8% (0,08).

$$\begin{aligned} \text{Despeses urbanització} &= \text{despeses urbanització} + \text{despeses de gestió} = 1.262.562,60 + \\ &9.000,00 = 1.271.562,60 \times (1 + 0,02806 + 0,08) = 1.408.967,65 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor urbanístic del sòl: } &((\text{valor ingressos habitatge lliure}) + (\text{valor ingressos terciari})) - (\text{valor} \\ &\text{despeses}) = (4.595.877,00 \text{ €} + 1.116.208,50 \text{ €}) - 1.408.967,65 \text{ €} = 4.303.117,85 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor per m}^2 \text{ de sòl brut} &= 4.303.117,85 \text{ €} / 3.659,70 \text{ m}^2 \text{ sòl brut polígon amb aprofitament} = \\ &1.175,81 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor per m}^2 \text{ de sostre} &= 4.303.117,85 \text{ €} / 15.444,00 \text{ m}^2 \text{ st aprofitament privat del polígon} = \\ &278,63 \text{ €/m}^2 \text{ st} \end{aligned}$$

Així doncs, tot i els anys transcorreguts des de l'aprovació del projecte original, l'augment de les despeses es troba plenament compensat per la revalorització real que el mercat immobiliari ha operat sobre les finques de resultat durant aquest mateix període.

ANNEX III Compte de liquidació provisional

S'acompanya a aquesta Memòria, com a annex, el compte de liquidació provisional que recull la rectificació.

COMpte de Liquidació Provisional

PARTICIPACIÓ		ADJUDICACIÓ					LIQUIDACIÓ PROVISIONAL			
PROPIETARI	FINCA	%	PROINDIVÍS	SUPERFÍCIE	SOSTRE	ADJUDICAT	%CONTRIBUCIÓ	REPARTIMENT	REPARTIMENT	LIQUIDACIÓ
	ADJUDICADA						DESPESES	URBANITZACIÓ	GESTIÓ	TOTAL
SAREB		100,00	100,00	841,00	3.932,00	25,460	25,460	321.448,44	2.291,40	323.739,84
SAREB		100,00	100,00	727,10	3.286,00	21,280	21,280	268.673,32	1.915,20	270.588,52
SAREB		100,00	100,00	1.126,80	4.083,00	26,440	26,440	333.821,55	2.379,60	336.201,15
SAREB		100,00	100,00	682,60	2.714,00	17,570	17,570	221.832,25	1.581,30	223.413,55
SAREB		100,00	100,00	282,20	1.429,00	9,250	9,250	116.787,04	832,50	117.619,54
AJUNTAMENT DE MANRESA	viari			1.058,00						
AJUNTAMENT DE MANRESA	vianants			798,00						
TOTAL				5.515,70	15.444,00	100,000	100,000	1.262.562,60	9.000,00	1.271.562,60