



## CONVENI

Santa Maria de Palautordera, 22 d'octubre de 2015

### REUNITS

D'una banda, el senyor Vicente Luís Arévalo i Navarro, major d'edat, amb [REDACTED], amb domicili als efectes presents en el [REDACTED]

El senyor Domènec Forns i Casacuberta, major d'edat, amb [REDACTED], veí de [REDACTED]

El senyor Ramon Altimira i Miralpeix, major d'edat, amb [REDACTED], veí de [REDACTED]

l'Illm. Sr. Jordi Xena i Ibañez, major d'edat, amb DNI [REDACTED], alcalde-president de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera.

### INTERVENEN I ACTUEN

El senyor Vicente Luís Arévalo i Navarro, en nom i representació de LASBRU S.L., domiciliada al carrer Reverend Mossèn Jacint Verdaguer, número 55, Local 5, de 08197 Valldoreix (Sant Cugat del Vallès), titular del NIF número B-61.325.791 i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona al Volum 35.163, Foli 203, Fulla B158317, inscripció 17a. Intervé en la seva condició d'administrador solidari de la societat, càrrec que ostenta per temps indefinit en virtut del nomenament realitzat a favor seu a la Junta General Universal i Extraordinària de la societat, celebrada el 8 de novembre de 2011, que fou elevat a públic mitjançant l'escriptura de cessament i nomenament de càrrecs autoritzada per la Notària de Llinars del Vallès, senyora [REDACTED], en data 8 de novembre de 2011, número 1.074 del seu protocol.

El senyor Domènec Forns i Casacuberta, en representació de MIROLDA S.L., domiciliada al carrer Josep Umbert, número 10, 1r, de 08400 Granollers, titular del NIF número B-60.997.780 i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona al Volum 28.694, Foli 37, Full B-141.901, inscripció 1a. Intervé en la seva condició d'administrador únic de la societat d'acord amb l'escriptura autoritzada pel que fou Notari de Granollers, senyor [REDACTED], el dia 21 de juliol de 1998, a la que li va correspondre el número 1.045 del seu protocol.

El senyor Ramón Altimira i Miralpeix, en representació d'EL PLA DE CAN CARBONELL, S.L., domiciliada a Sant Celoni, carretera Vella, número 64-66, titular del NIF B-63.613.558 i inscrita al Registre Mercantil de Barcelona al Volum 9601, Llibre 8771 de la Secció 2a, Foli 177, Full número 108.058. Intervé en la seva condició d'administrador solidari de la societat, en virtut del



nomenament realitzat a la Junta General Extraordinària i Universal de la societat celebrada el 10 de juny de 1992 que fou elevat a públic mitjançant l'escriptura d'elevació a públic d'acords socials autoritzada pel Notari que fou de Sant Celoni, senyor \_\_\_\_\_, en data 23 de juny de 1992, número 922 del seu protocol.

L'Illm Sr. Jordi Xena i Ibañez, en nom i representació de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera, en virtut de les atribucions que atorga a l'alcaldia l'art.53.1 de la Llei Municipal de Catalunya.

Les parts, en presència del senyor Jordi Villacrosa i Fàbregas, secretari general amb habilitació nacional de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera, que DÓNA FE.

## **EXPOSEN**

**I.** Mitjançant resolució de l'alcaldia de data 17 de juny de 2013, es va ordenar als propietaris de les finques afectades i a la Junta de compensació del P.P. sector 9 de Can Vernedes Ca n'Auleda 2a fase, l'enderroc de la totalitat dels immobles del conjunt (naus i construccions) "Can Guiñau" i "Navesa", antigues fàbriques, i Indústries Guiñau SA, Tintes y Aprestos Guiñau SA i Navesa, segons l'àmbit determinat pels serveis tècnics municipals, i d'acord amb el projecte tècnic que es va presentar.

**II.** En data 1 d'octubre de 2014, es va celebrar assemblea extraordinària de la Junta de compensació del P.P. sector 9 de Can Vernedes-Ca n'Auleda i es va aprovar, per unanimitat dels assistents, el Projecte de divisió poligonal del sector, divisió poligonal que suposa la creació de dos polígons d'actuació: el polígon 1 que comprendrà tots els terrenys que ja han estat urbanitzats, i el polígon 2 que comprendrà els terrenys pendents d'urbanitzar. Dins del polígon 2 estan situats els immobles del conjunt (naus i construccions) "Can Guiñau" i "Navesa", antigues fàbriques, i Indústries Guiñau SA, Tintes y Aprestos Guiñau SA i NAVESA, dels que es va ordenar l'enderroc. La divisió poligonal ha estat aprovada definitivament per resolució de l'alcaldia 294/2015, de data 26 de març.

**III.** Avui, amb anterioritat a la formalització d'aquest document, els compareixents han celebrat la sessió constituent de la Junta de Compensació del Polígon 2 del Pla Parcial "Can Vernedes i Ca n'Auleda, Sector B, del Polígon Industrial "El Temple", de Santa Maria de Palautordera, nomenant-se els càrrecs de l'entitat i aprovant-se els seus Estatuts i Bases d'Actuació, compareixent a continuació davant la Notària de Sant Celoni, senyora Beatriz Ferrer Lozano, als efectes de formalitzar l'escriptura de constitució de la referida entitat urbanística col·laboradora.

Entre d'altres, a la mateixa sessió constituent celebrada en data d'avui la Junta de Compensació ha adoptat el següent acord:

*"1.- Consentir que, de manera immediata, l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera procedeixi a l'enderroc de la totalitat dels immobles del conjunt (naus i construccions) "Can Guiñau" i "Navesa", antigues fàbriques, i Indústries Guiñau SA, Tintes y Aprestos Guiñau SA i Navesa.*



2.- Validar l'esborrany de conveni urbanístic que ha estat sotmès a la consideració dels assistents, a signar entre l'ajuntament i els propietaris del Polígon 2, que, entre d'altres, ha de permetre l'execució dels enderrocs de les edificacions preexistents.

3.- Promoure una Modificació puntual del Polígon 2 del P.P. Can Vernedes-Ca n'Auleda sector B del P.I. El Temple de Santa Maria de Palautordera, que defineixi una única parcel·la dins del Polígon 2, i que estableixi les bases per aconseguir una reducció generalitzada de les seves despeses d'urbanització per tal que el polígon esdevingui viable econòmicament.”

**IV.** No obstant l'expressat, i atenent a la situació mercantil d'insolvència de l'empresa propietària de terrenys en el sector NAVESA, no es va produir l'enderroc en els terminis esmentats a l'acord municipal al que fa referència l'anterior Expositiu I, la qual cosa va motivar que, mitjançant decret de l'alcaldia de data 5 de maig d'enguany, l'ajuntament de Santa Maria de Palautordera incoés expedient per a l'execució subsidiària de l'ordre d'execució aprovada per decret de l'alcaldia 446/2013, de data 17 de juny, per la que s'ordenava l'enderroc de la totalitat dels immobles de les antigues fàbriques de Can Guiñau i NAVESA.

Així mateix, l'Ajuntament ha iniciat l'expedient per a la contractació de l'execució de les obres d'enderroc, de conformitat amb el projecte que va ser redactat per la pròpia junta de compensació anterior a la constituïda en el dia d'avui, projecte i adjudicació que són de conformitat dels atorgants. La previsió dels costos d'aquest enderroc, segons l'expedient d'execució subsidiària, és la següent:

CONCEPTE	COST ESTIMAT
Projecte enderroc	3.500 €
Direcció obra i SS (10%)	3.225 €
Enderroc	166.919 €
	173.644 €

L'Ajuntament no realitzarà directament els enderrocs, tot i que sí que actuarà com a ens executor atès que serà l'encarregat de realitzar-ne l'execució subsidiària d'acord amb l'article 98 LRJPAC.

Cal considerar que l'Ajuntament actua com un empresari o professional front els obligats inicials a dur a terme aquests enderrocs **1)** perquè, als efectes de l'Impost sobre el Valor Afegit, les referides tasques de demolició tenen la consideració d'execucions d'obra; A més a més, **2)** perquè en aquest cas l'Ajuntament presta per si mateix els referits serveis de demolició, ordenant directament un conjunt de medis personals i materials; També, **3)** perquè aquests treballs s'enquadren dins d'un procediment, més complex, d'urbanització d'uns terrenys que, un cop finalitzat, seran objecte de venda o cessió a tercers. A més a més, **4)** aquests treballs d'enderroc són conseqüència d'un contracte directament formalitzat entre l'Ajuntament i el contractista.

Així, partint de la premissa que tots els destinataris d'aquells enderrocs (propietaris dels terrenys) actuen com a empresaris o professionals i que la operació que realitzarà l'Ajuntament (repercussió dels costos corresponents a l'execució subsidiària dels enderrocs) constitueix la primera operació vinculada al procés urbanitzador del Polígon 2, en aplicació de l'article 84.Un, 2n, f) de la Llei 37/1992 de l'Impost sobre el Valor Afegit, segons modificació introduïda a la Llei 7/2012, de 29 d'octubre de 2012 de modificació de la normativa tributària i pressupostària i d'adequació de la normativa financera per a la intensificació de les actuacions en la prevenció i la lluita contra el frau,



i de l'article 24 del Real Decret 1624/1992, de 29 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit, les parts conclouen que en aquest supòsit seria d'aplicació la regla de la inversió del subjecte passiu de l'IVA. És a dir, no es repercutiran als propietaris les quotes d'IVA que gravarien la operació però sí s'haurà d'indicar a la factura l'aplicació de la inversió del subjecte passiu, per la qual cosa els destinataris de les operacions d'enderroc hauran d'autorrepercutir-se l'impost i deduir-lo.

Perquè la regla de la inversió del subjecte passiu pugui operar, és necessari que, amb caràcter previ a l'emissió de les corresponents factures, els destinataris de les operacions (els propietaris dels terrenys, entre els que s'inclou al propi Ajuntament) comuniquin a l'esmentada Administració compareixent:

- Que estan actuant, respecte d'aquestes operacions, en la seva condició d'empresaris o professionals.
- I que les operacions es realitzen en el marc d'un procés d'urbanització de terrenys o de construcció o rehabilitació d'edificacions.

A la vegada, l'Ajuntament haurà de dirigir una altra comunicació al contractista que resulti adjudicatari de les tasques d'enderroc en el mateix sentit, per tal que aquest emeti la seva factura sense IVA i amb indicació, conforme preveu l'article 6.1.m) Real Decret 1619/2012, de 30 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament pel qual es regulen les obligacions de facturació, que en aquest supòsit s'aplica la regla d'inversió del subjecte passiu.

**V.** Que un cop les mercantils compareixents van assabentar-se que l'expedient d'execució subsidiària municipal havia previst que l'execució dels enderrocs tindria un cost de 166.919,00 €, van iniciar un procés de recerca de pressupostos alternatius amb l'ànim de conèixer quin seria el seu veritable cost, i es va obtenir un pressupost de 160.000 €

En consideració a aquesta evidència, s'ha previst que l'Ajuntament compareixent inclourà a les bases administratives de licitació de les obres d'enderroc de referència una que prevegui que les obres s'adjudicaran a aquella empresa que presenti la millor oferta. Per aquest motiu, els compareixents han previst que, en realitat, un cop licitades les obres, el cost d'execució dels treballs d'enderroc de referència podria tenir el següent cost estimat:

<b>CONCEPTE</b>	<b>COST ESTIMAT</b>
Projecte enderroc	3.500 €
Direcció obra i SS (10%)	3.225 €
Enderroc	160.000 €
	166.725 €

De les anteriors xifres resultarien les següents quantitats, a pagar per cadascun dels propietaris del sector, previsiblement:



FINCA	PROPIETARI	QUALIFICACIÓ	SUP FINCA	APROF	Participació	Enderroc (€)
			m2 sòl	m2 sostre	%	Conjunt propietaris
I.2	Lasbru S.L.	Ind compart.	5.986,00	8.800,00	32,96	31.053,69
I.3.1	NAVESA	Ind compart.	4.556,00	5.976,45	22,38	21.085,61
	Lasbru S.L. (26,07%)			683,89	2,56	2.411,94
	Mirolda S.L. (26,34 %)			691,08	2,59	2.440,20
	Aj. Sta. Ma. Palautordera (47,59 %)			1.248,57	4,68	4.409,32
I.3.2	Total	Ind compart.	2.000,00	2.623,54	9,83	9.261,46
I.4	Aj. Sta. Ma. Palautordera	Ind compart.	1.897,00	2.800,00	10,49	9.883,29
I.5.1	Lasbru S.L.	Ind compart.	2.739,89	2.951,00	11,05	10.410,90
I.5.2	Pla de Can Carbonell S.L.	Ind compart.	3.295,11	3.549,00	13,29	12.521,35
	Lasbru S.L.					
<b>TOTAL</b>			<b>20.474,00</b>	<b>26.700,00</b>	<b>100,00</b>	<b>94.216,30</b>

\* Distribució cost enderroc edificacions existents al Polígon 2

DISTRIBUCIÓ PARTICIPACIÓ TOTAL		
PROPIETARI	%	IMPORT (€)
Lasbru S.L.	41,45	69.107,51
	18,63	31.053,69
	1,45	2.411,94
	6,24	10.410,90
Total parcial	<b>67,77</b>	<b>112.984,04</b>
Navesa	<b>12,65</b>	<b>21.085,61</b>
Mirolda S.L.	2,04	3.401,19
	1,46	2.440,20
Total parcial	<b>3,50</b>	<b>5.841,39</b>
El Pla de Can Carbonell S.L.	<b>7,51</b>	<b>12.521,35</b>
Aj. Sta. Ma de Palautordera	2,64	4.409,32
	5,93	9.883,29
Total parcial	<b>8,57</b>	<b>14.292,61</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>166.725,00</b>

VI. Que essent voluntat dels propietaris compareixents facilitar a l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera el cobrament de les quotes resultants de l'execució subsidiària, ambdues parts atorguen el present conveni subjecte a les següents

## CLÀUSULES

**PRIMERA.-** La totalitat dels compareixents, en la seva condició de destinataris/beneficiaris dels precitats enderrocs i en nom dels seus representants/des, comuniquen expressa i fefaentment a l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera, conforme exigeix l'article 24.3.a) i b) del Real Decret 1624/1992, de 29 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit:



**1r.-** Que actuen en la condició d'empresaris o professionals respecte dels precitats treballs d'enderroc que l'ajuntament executarà de forma subsidiària.

**2n.-** Que els referits treballs d'enderroc es realitzen en el marc d'un procés més complex d'urbanització dels terrenys inclosos dins del Polígon 2 del Pla Parcial Can Venedes i Ca n'Auleda, Sector B del Polígon Industrial "El Temple", de Santa Maria de Palautordera.

Per una altra banda, conforme exigeix l'apartat 4t de l'article 24 del Real Decret 1624/1992, de 29 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit, als empresaris o professionals destinataris de les operacions als que fa referència l'article 84, apartat ú, número 2n, lletra f), paràgraf segon, de la Llei de l'Impost, en aquest acte l'Ajuntament es compromet a comunicar formal i fefaentment al contractista que executi els referits treballs d'enderroc les referides dues circumstàncies exigides per l'article 24.3.a) i b) del Real Decret 1624/1992, de 29 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit.

**SEGONA.-** L'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera es compromet formalment a incloure al plec de clàusules administratives particulars per a la contractació de les obres de referència, una que prevegui que aquestes s'adjudicaran a l'empresa que presenti la millor oferta.

**TERCERA.-** Tenint en compte allò manifestat a l'exposen V els compareixents acorden realitzar en aquest acte els pagaments destinats al finançament del referits treballs.

Els compareixents realitzen els següents pagaments a compte :

El senyor JORDI XENA I IBÀÑEZ, en nom i representació de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera, manifesta que l'aportació municipal destinada a l'execució subsidiària de les obres d'enderroc de les antigues naus i construccions de Can Guiñau i NAVESA ascendeix a la quantitat de CATORZE MIL DOS-CENTS NORANTA-DOS EUROS I SEIXANTA-UN CÈNTIMS (14.292,61€).

En aquest acte, el senyor Vicente Luís Arévalo i Navarro, en nom i representació de LASBRU S.L., lliura al senyor Alcalde un taló nominatiu i barrat a favor de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera, d'import CENT DOTZE MIL NOU-CENTS VUITANTA-QUATRE EUROS I QUATRE CÈNTIMS (112.984,04€), corresponents a la participació de la seva representada en l'esmentat concepte.

Per la seva banda, el senyor Domènec Forns i Casacuberta, en nom i representació de MIROLDA, S.L., lliura al senyor Alcalde un taló nominatiu i barrat a favor de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera, d'import CINC MIL VUIT-CENTS QUARANTA-UN EUROS I TRENTA-NOU CÈNTIMS (5.841,39€) equivalent a la participació de la seva representada en l'esmentat concepte.

Per la seva banda, el senyor Ramon Altimira Miralpeix, en nom i representació de EL PLA DE CAN CARBONELL, lliura al senyor Alcalde un taló nominatiu i barrat a favor de l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera, d'import DOTZE MIL CINC-CENTS VINT-I-UN EUROS I TRENTA-CINC CÈNTIMS (12.521,35€) corresponents a la participació de la seva representada en l'esmentat concepte.



L'Ilm. Sr. Jordi Xena i Ibáñez, tal com actua, lliura a cada un dels assistents la corresponent factura per les respectives quantitats satisfetes on consta, d'acord amb allò exigint per l'article 6.1.m) del Real Decret 1619/2012, de 30 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament que regula les obligacions de facturació, la menció "inversió del subjecte passiu", i signa expressa carta de pagament, anunciant als compareixents que les obres d'enderroc s'iniciaran immediatament una vegada estiguin adjudicades.

En tot cas les quantitats anteriors tenen el caràcter de provisionals i es liquidaran definitivament un cop finalitzades les obres d'enderroc.

Així mateix si l'administració tributària obligués a l'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera a l'ingrés de les quantitats relatives a l'IVA per considerar que no són repercutibles o no procedeix la regla de la inversió del subjecte passiu de l'impost, l'Ajuntament girarà i liquidarà als propietaris en la proporció que correspongui l'import objecte de l'ingrés tributari.

**QUARTA.-** L'Ajuntament de Santa Maria de Palautordera es compromet a formular, de forma immediata, i a tramitar, amb la màxima celeritat, una modificació del pla parcial consistent en definir una única parcel·la dins del polígon 2, establint les bases per aconseguir una reducció generalitzada de les seves despeses d'urbanització per tal que el polígon esdevingui viable econòmicament, que faci possible la seva execució i el compliment de l'equilibri dels drets i càrregues urbanístiques del polígon, d'acord amb les circumstàncies urbanístiques actuals del municipi i amb total respecte a l'interès públic i a la normativa d'aplicació, seguint els criteris de publicitat i transparència inherents a la tramitació dels convenis urbanístics.

**CINQUENA.-** L'ajuntament, a petició dels compareixents i amb l'ànim que puguin col·laborar en la consecució dels objectius que es pretenen assolir amb la signatura d'aquest document, facilitarà la participació d'aquests tant en el procés de licitació de les obres d'enderroc, informant sobre el contingut de les diferents ofertes presentades, com en el procés d'execució de les mateixes, facilitant la seva assistència a les visites d'obra que es produeixin durant la seva realització.

**DISPOSICIÓ FINAL.-** Aquest conveni entrarà en vigor i serà executiu un cop aprovat definitivament pel Ple de l'ajuntament.

I en prova de conformitat, les parts signen aquest conveni per quadruplicat exemplar, però a un sol efecte, a totes les seves pàgines i al peu d'aquesta, en la data i lloc indicats a l'encapçalament.

Jordi Xena i Ibáñez  
Alcalde de l'Ajuntament  
de Sta. Maria de Palautordera

Vicente Luís Arévalo i Navarro  
LASBRU, S.L.



**Ajuntament de  
Santa Maria de Palautordera**

Ramón Altimira i Miralpeix  
EL PLA DE CAN CARBONELL, S.L.

Domènec Forn i Casacuberta  
MIROLDA, S.L.

Jordi Villacrosa i Fàbregas  
Secretari general de l'Ajuntament  
de Sta. Maria de Palautordera