

# CONVENI COMPENSACIÓ DE DEUTE CONSTRUCCIONES MARME, S.A.

---

A Canyelles, 10 de gener del 2022

## REUNITS

Na ROSA HUGUET i SUGRANYES, en representació de l'Ajuntament de Canyelles, en la seva condició d'Alcaldessa – Presidenta; especialment facultada per aquest acte, per acord de Ple de data 1 de desembre del 2021 amb adreça a efectes de notificació a la Plaça Onze de Setembre, 1 (08811) de Canyelles.

I en CARLOS GÓMEZ MARTÍNEZ, major d'edat, proveït de DNI..., amb domicili al C/..... actuant en nom i representació, segons escriptura de Poder General Mercantil de data 28 de setembre de 2021 i núm. de protocol 1625, de l'empresa Construcciones Marme SA, amb NIF. A-08475790 i domicili fiscal al C/ Girona, 14 (43712) de Llorenç del Penedès, Tarragona.

Les compareixents, en les respectives qualitats en que actuen, es reconeixen la capacitat legal necessària per atorgar el present Conveni a l'empara del que disposa l'article 86 de la Llei 39/2015, del 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. Així com la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, on s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme i la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària. A tal efecte;

## MANIFESTEN:

- I. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 10 de maig del 2019, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el POUM de Canyelles, supeditant-ne la seva publicació i, conseqüentment, l'executabilitat a la presentació d'un text refós en el que s'incorporessin les prescripcions dictades pel mateix organisme. En data de 8 de març del 2021, el secretari de l'Agenda Urbana i Territori va resoldre donar conformitat al text refós del POUM de Canyelles i va ordenar la seva publicació. En data de 7 d'abril del 2021 es va publicar al DOGC i a partir d'aquesta data va entrar en vigor. El POUM de Canyelles classifica el sector urbanístic de les Palmeres com a sòl urbanitzable delimitat i defineix el sistema de cooperació per a la seva gestió, donant continuïtat a les especificacions del PGOM, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 9 d'abril de 1986 i publicat en el DOGC el 5 de juny de 1987, i al canvi del sistema de gestió urbanística aprovat definitivament el 30 de juliol de 2004.
- II. L'empresa Construcciones Marme SA té un deute econòmic amb l'Ajuntament de Canyelles, el qual procedeix de diferents conceptes: **Impostos**, previstos a l'article 2.2 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària; **Taxa de Residus i Expedient Sancionador relatiu a la Neteja de Parcel·les**, definides per les ordenances fiscals núm. 13 i núm. 21 de l'Ajuntament de Canyelles, respectivament; **Recàrrec del Procés de Constrenyiment**, regulat als articles 163 i successius de la Llei 58/2003, General Tributària; **Interessos de Demora**, definits a l'article 26 de la Llei 58/2003, General Tributària; i **Quotes Urbanístiques**, establertes a l'article 134.4 del Decret Legislatiu 3/2012, de 22 de febrer, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Aquests conceptes es desglossen econòmicament de la següent manera:

|  |              |
|--|--------------|
| 1. Impostos  |              |
| o Impost sobre béns immobles:                        | 85.260,13 €  |
| o Impost Increment Valor Terrenys Naturalesa Urbana: | 2.366,64 €   |
| 2. Taxes i Expedients Sancionadors Ajuntament        |              |
| o Taxa de residus:                                   | 638,03 €     |
| o Neteja de parcel·les:                              | 33.093,64 €  |
| 3. Quotes Urbanístiques:                             | 184.740,48 € |
| 4. Interessos i recàrrecs valors sense expedient:    | 3.601,60 €   |
| 5. Costos de gestió registrals:                      | 440,45 €     |

---

**El deute total és de 310.140,97 €**

- III. El Ple de l'Ajuntament de Canyelles, en sessió ordinària de 3 de novembre del 2011, va aprovar definitivament els projectes de reparcel·lació i urbanització del àmbit de Les Palmeres (exclòs Polígon II). Amb data 7 de febrer del 2012, es va aprovar definitivament la modificació del projecte d'urbanització que tenia com a objectiu adequar el projecte a la realitat econòmica existent, per tal de fer-ne viable l'execució de les obres d'urbanització. Des de l'any 2013 i fins a data d'avui, l'Ajuntament de Canyelles ha tramitat la imposició de diferents quotes urbanístiques, exactament 6 quotes, i s'han realitzat 5 fases d'obres d'urbanització. Per tal de poder continuar aquest procés, sense incrementar la repercussió econòmica a la resta de comunitat reparcel·latòria, resulta imprescindible agilitzar els processos de cobrament dels deutes pendents.
- IV. Segons l'article 136.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, "*Quan les persones propietàries incompleixin l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització, l'administració competent, pot acordar, bé exigir el pagament de les quotes urbanístiques per la via de constreyniment o bé la cessió de finques de resultat en pagament de les quotes d'urbanització*". El valor corresponent al deute actual per impagament de les quotes urbanístiques executades és de **188.782,53 €**.
- V. El deute acumulat per l'empresa Construcciones Marme SA ha estat gestionat segons els mecanismes que preveu la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, mitjançant el procediment de constreyniment, segons els articles 163 i successius. Concretament aquest deute prové d'impostos a partir de l'any 2017, taxes a partir de l'any 2019, règim sancionador a partir de l'any 2016 i quotes urbanístiques a partir de l'any 2017. Per altra banda, mitjançant el procediment de constreyniment, en la fase executiva, es produeixen uns expedients d'embargament a partir de l'any 2018.
- VI. Tenint en compte que el volum econòmic del deute derivat dels impostos, les taxes i el règim sancionador té un valor de **121.358,44 €** i que l'empresa Construcciones Marme SA no té capacitat econòmica per fer front a la liquidació total del deute, la compensació econòmica mitjançant parcel·les suposa una millora en la gestió del procés de cobrament, donat que l'alternativa d'aplicar el procés de constreyniment dilata en el temps una resolució similar. Per tant, és voluntat de l'Ajuntament de Canyelles agilitzar aquest procés mitjançant la compensació del deute amb parcel·les.
- VII. La compensació del deute mitjançant parcel·les permet executar polítiques d'habitatge públic al sector on es troben les parcel·les afectades per aquest acord. L'Ajuntament de Canyelles mostra un interès públic en aquest nucli per a la promoció d'habitatge de protecció oficial, davant la seva situació geogràfica i urbanística.

- VIII. L'empresa Construcciones Marme SA és propietària de les finques **6570, 6574, 6575, 6576, 6577, 6578, 6579, 6581, 6583, 6584, 6586, 6587, 6588 i 6589**. En la documentació annexa s'adjunten les notes simples de cadascuna d'aquestes finques.
- IX. El Sr. Alexandre Gauthier Amigó, arquitecte col·legiat en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb núm. 30.288/0, professor del departament de Tecnologia de l'arquitectura de la UPC i perit judicial en temes de gestió urbanística, va realitzar, per encàrrec de l'Ajuntament de Canyelles, un informe de valoració dels valors bàsics de repercussió dels sòls del sector, mitjançant la taxació de 15 parcel·les de l'àmbit, donant com a resultat un valor unitari de **43,50 €/m<sup>2</sup>** pels sòls qualificats com R6d1.
- X. L'empresa TINSA, Tasaciones Inmobiliarias SAU, inscrita al Registre Especial de Societats de Taxació del Banc d'Espanya amb núm. 4313, el dia 7 de maig del 1985, va realitzar, per encàrrec de l'empresa Construcciones Marme SA, la taxació de 6 finques del sector urbanístic de les Palmeres. Realitzant una mitja aritmètica de la repercussió per m<sup>2</sup> de sòl de les valoracions realitzades en les finques amb una qualificació urbanística R6d1 s'obté un valor de **67,69 €/m<sup>2</sup>**.
- XI. En data 2 de novembre del 2021 l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona va certificar que l'empresa Construcciones Marme SA, tenia un deute amb l'Ajuntament de Canyelles de **310.140,97 €** i en data 12 de novembre del 2021 va proposar una liquidació provisional de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU) de les finques afectades per aquest conveni, per un valor de **27.733,68 €**. Per tant, el valor total de l'operació és de **337.874,65 €**. Aquests valors s'actualitzaran, principalment els interessos de demora, en la data que es signi el conveni.

### **PACTEN:**

- I. L'empresa Construcciones Marme SA i l'Ajuntament de Canyelles acorden determinar com valor unitari de **52,00 €/m<sup>2</sup>** pels sòls qualificats com R6d1, fet que representa un valor intermedi entre les taxacions realitzades per les dues parts, verificant aquest com a valor unitari de compensació.
- II. L'empresa Construcciones Marme SA i l'Ajuntament de Canyelles acorden la compensació del deute mitjançant la transmissió de la propietat d'una sèrie de parcel·les amb un valor de **344.414,20 €** segons els pactes IV i V, de conformitat amb l'article 136.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. Per tal de solucionar aquest excés de pagament, s'acorda un retorn en metàl·lic per part de l'Ajuntament de Canyelles d'un valor de **6.539,55 €**. La satisfacció del deute comprèn aquestes dues formes de compensació, per tal de que l'import a abonar resultant sigui el més precís possible en relació al deute actual, donat que amb la compensació únicament amb parcel·les resulta més difícil d'ajustar a la realitat. Així doncs, el valor total de l'operació és de **337.874,65 €**.
- III. Aquesta operació de compensació del deute mitjançant la transmissió de parcel·les genera l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU), que haurà de fer front l'empresa Construcciones Marme SA. Donades les recents modificacions disposades a la sentència del Tribunal Constitucional núm. 182/2021, de 26 d'octubre, sobre la reforma de l'impost de plusvàlua municipal, l'empresa i l'Ajuntament de Canyelles acorden validar l'import resultant valorat per l'Organisme de Gestió Tributària, tot seguint les directrius de càlcul disposades al nou Reial Decret Llei 26/2021, de 8 de novembre. Per tal de no generar un nou deute

derivat de la pròpia operació, s'acorda entre ambdues parts que aquest nou deute generat es compensarà amb el pagament d'una sèrie de parcel·les addicionals.

- IV. L'empresa Construcciones Marme SA transmet a l'Ajuntament de Canyelles, en concepte de pagament del deute acreditat, la propietat de les finques **6570, 6575, 6576, 6578, 6579, 6581, 6583, 6584, 6586, 6587, 6588 i 6589**, valorades en **299.958,88 €**.
- V. L'empresa Construcciones Marme SA transmet a l'Ajuntament de Canyelles, en concepte de pagament de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU), la propietat de les finques **6574 i 6577** valorades en **44.455,32 €**.
- VI. L'Organisme de Gestió Tributària expedirà el manament de cancel·lació dels diferents embargaments derivats dels processos de constrenyiment que afecten a les finques de l'empresa Construcciones Marme SA quan es compleixin les següents condicions:
  - La signatura del conveni i la seva tramitació administrativa.
  - La inscripció al Registre de la Propietat de la transmissió de les finques descrites als pactes IV i V.
- VII. Les despeses notariales, registrals i qualsevol altra que pugui derivar d'aquesta operació aniran a càrrec de l'empresa Construcciones Marme SA.
- VIII. L'eficàcia jurídica del present conveni queda supeditada a la seva aprovació definitiva per part del Ple de l'Ajuntament de Canyelles, en tant que òrgan competent.
- IX. El present Conveni serà publicat als Diaris Oficials i exposat al públic durant el termini d'un mes, segons preveu els articles 25 i 26 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, transcorregut el qual si no haguessin hagut al·legacions es devindrà aprovat definitivament.

I, perquè així consti, una vegada llegit i trobat conforme pels compareixents, aquests es comprometen a ratificar el present conveni, el qual una vegada ferm s'informarà en el Registre de Convenis de la Generalitat.

I en prova de conformitat, ambdues parts signen el present document, per triplicat i a un sol efecte.

Rosa Huguet i Sugranyes  
Alcaldesa – presidenta  
de l'Ajuntament de Canyelles

Carlos Gómez Martínez  
En nom i representació de  
Construcciones Marme SA

**Quadres justificatius de les operacions econòmiques referents al deute actual efectiu de l'empresa Construcciones Marme SA.**

# PROPOSTA D'ACORD MARME

Data de tancament 04-01-2022

Calcul plusvàlua 15-11-2021

## LIQUIDACIÓ DEUTE ACTUAL

|              | Parcel·la       | Finca | Superfície      | Valoració           | Plusvàlua          |
|--------------|-----------------|-------|-----------------|---------------------|--------------------|
| 1            | CANYELLES, 10   | 6587  | 409,66          | 21.302,32 €         | 1.716,87 €         |
| 2            | CANYELLES, 12   | 6583  | 423,22          | 22.007,44 €         | 1.771,30 €         |
| 3            | CANYELLES, 14   | 6584  | 437,27          | 22.738,04 €         | 1.829,93 €         |
| 4            | CANYELLES, 14 B | 6581  | 410,24          | 21.332,48 €         | 1.716,87 €         |
| 5            | CATALUNYA, 09   | 6588  | 550,87          | 28.645,24 €         | 2.307,30 €         |
| 6            | CATALUNYA, 11   | 6589  | 506,97          | 26.362,44 €         | 2.123,05 €         |
| 7            | CATALUNYA, 13   | 6586  | 500,27          | 26.014,04 €         | 2.093,74 €         |
| 8            | CATALUNYA, 15   | 6579  | 651,21          | 33.862,92 €         | 2.726,05 €         |
| 9            | CATALUNYA, 15 B | 6578  | 522,40          | 27.164,80 €         | 2.185,86 €         |
| 10           | CATALUNYA, 19   | 6570  | 504,67          | 26.242,84 €         | 2.114,68 €         |
| 11           | SOLSONA, 06     | 6576  | 441,43          | 22.932,00 €         | 1.846,68 €         |
| 12           | SOLSONA, 06 B   | 6575  | 410,66          | 21.354,32 €         | 1.721,05 €         |
| <b>TOTAL</b> |                 |       | <b>5.768,87</b> | <b>299.958,88 €</b> | <b>24.153,39 €</b> |

Deute actual Marme

310.140,97 €

## FORMAT PAGAMENT DEUTE

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Pagament deute en metàlic | 10.182,09 €  |
| Pagament en parcel·les    | 299.958,88 € |

## LIQUIDACIÓ DEUTE DE PLUSVALUA GENERAT

|              | Parcel·la     | Finca | Superfície | Valoració          | Plusvàlua         |
|--------------|---------------|-------|------------|--------------------|-------------------|
| 13           | SOLSONA, 08   | 6574  | 428,91     | 22.303,32 €        | 1.796,43 €        |
| 14           | CATALUNYA, 21 | 6577  | 426,14     | 22.152,00 €        | 1.783,87 €        |
| <b>TOTAL</b> |               |       |            | <b>44.455,32 €</b> | <b>3.580,29 €</b> |

Plusvalua deute actual

24.153,39 €

Pusvalua (parcel·les pagament plusvalua)

3.580,29 €

**TOTAL PLUSVÀLUA****27.733,68 €**

## FORMAT PAGAMENT PLUSVALUA

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Pagament plusvalua en metàlic    | -16.721,64 € |
| Pagament plusvalua en parcel·les | 44.455,32 €  |

## LIQUIDACIÓ DEUTE TOTAL CONSTRUCCIONES MARME

### FORMAT PAGAMENT TOTAL

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Pagament deute total en metàlic    | -6.539,55 €  |
| Pagament deute total en parcel·les | 344.414,20 € |

**DEUTE TOTAL MARME****337.874,65 €**

# DEUTE MARME PER EXPEDIENTS

Data de tancament 4-01-2022

## Deute Construcciones Marme SA

| Expedients                     | Import              |                     |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| T17106346                      | 107.598,76 €        |                     |
| T18210730                      | 14.303,60 €         |                     |
| T19414881                      | 23.821,28 €         |                     |
| T21209470                      | 49.735,86 €         |                     |
| T19088980                      | 74.319,74 €         |                     |
| <b>Total deute embargament</b> | <b>269.779,24 €</b> | <b>269.779,24 €</b> |

## Valors sense expedient

|                           |                    |                    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Principal                 | 36.760,13 €        |                    |
| Recàrrec 5%               | 1.253,11 €         |                    |
| Recàrrec 10%              | 1.169,89 €         |                    |
| Interessos                | 1.178,60 €         |                    |
| <b>Total amb recàrrec</b> | <b>40.361,73 €</b> | <b>40.361,73 €</b> |

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>Deutes actuals</b> | <b>310.140,97 €</b> |
|-----------------------|---------------------|

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Previsió Plusvàlua</b> | <b>27.733,68 €</b> |
|---------------------------|--------------------|

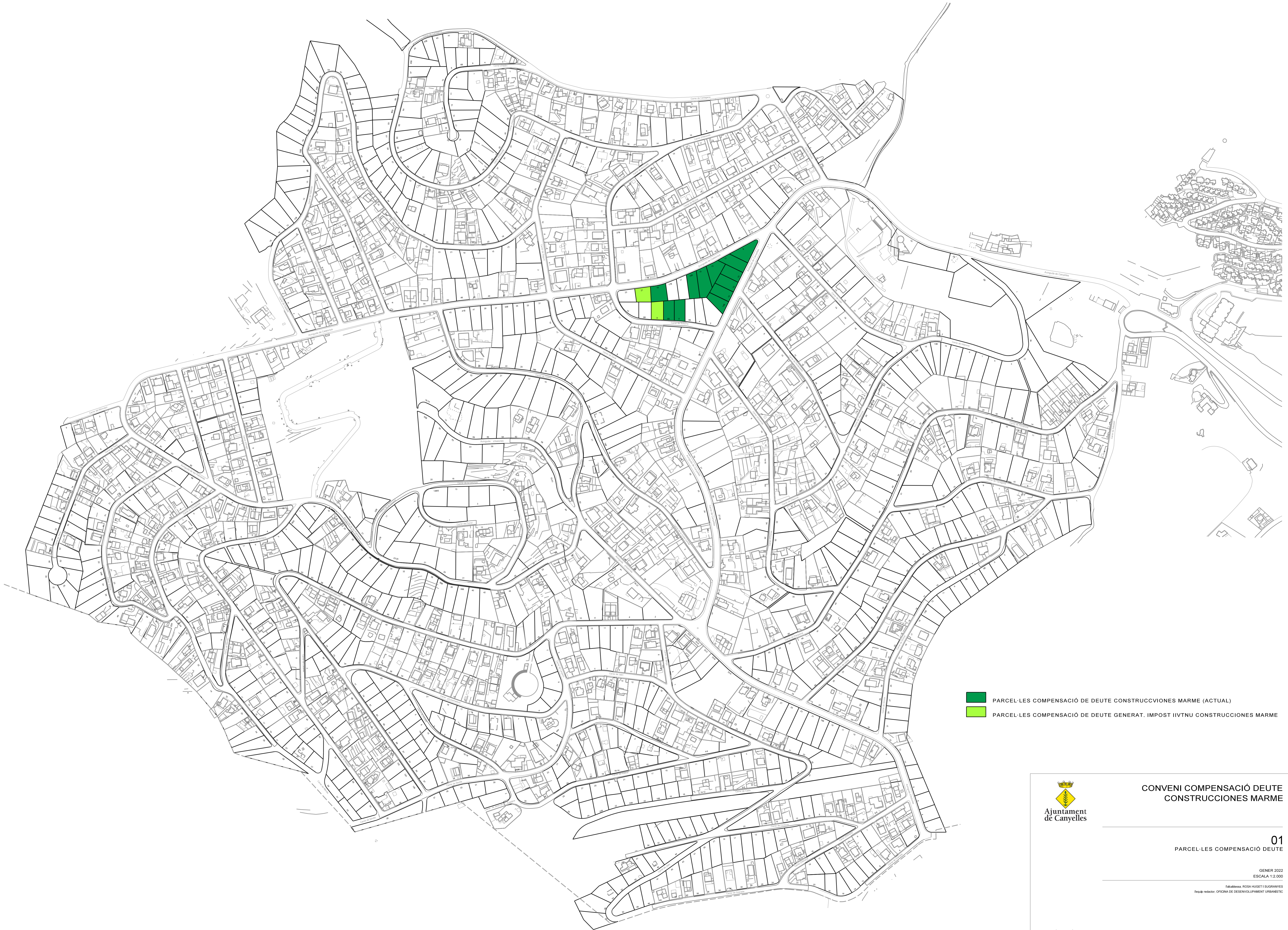
|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>Total Deutes</b> | <b>337.874,65 €</b> |
|---------------------|---------------------|



# DEUTE MARME PER CONCEPTES

Data tancament 04-01-2022

| Exercisi                                      | Concepte                  | Principal | Recàrrec  | Interessos | Costes | Total               |
|---|---------------------------|-----------|-----------|------------|--------|---------------------|
| 2017  | 1 - IBI                   | 16.290,46 | 3.258,10  | 2.501,98   | 0,00   | 22.050,54           |
| 2018  | 1 - IBI                   | 19.844,20 | 3.968,81  | 2.419,42   | 0,00   | 26.232,43           |
| 2019  | 1 - IBI                   | 9.909,88  | 1.981,99  | 869,49     | 0,00   | 12.761,36           |
| 2020  | 1 - IBI                   | 10.060,42 | 2.012,10  | 503,02     | 0,00   | 12.575,54           |
| 2021  | 1 - IBI                   | 9.599,11  | 1.919,83  | 121,32     | 0,00   | 11.640,26           |
| <b>TOTAL IBI</b>                              |                           |           |           |            |        | <b>85.260,13</b>    |
| 2021  | 4 - IIVTU                 | 2.366,64  |           |            |        | 2.366,64            |
| <b>TOTAL IIVTU</b>                            |                           |           |           |            |        | <b>2.366,64</b>     |
| 2019  | 11 - TAXA RESIDUS         | 315,00    | 63,00     | 24,11      | 0,00   | 402,11              |
| 2020  | 11 - TAXA RESIDUS         | 105,00    | 21,00     | 4,92       | 0,00   | 130,92              |
| 2021  | 11 - TAXA RESIDUS         | 105,00    |           |            |        | 105,00              |
| <b>TOTAL TAXA DE RESIDUS</b>                  |                           |           |           |            |        | <b>638,03</b>       |
| 2016  | 73 - INGRESSOS TRIBUTARIS | 8.092,53  | 1.618,51  | 1.503,86   | 5,33   | 11.220,23           |
| 2017  | 73 - INGRESSOS TRIBUTARIS | 12.666,82 | 2.533,37  | 1.851,65   | 0,00   | 17.051,84           |
| 2018  | 73 - INGRESSOS TRIBUTARIS | 120,00    | 24,00     | 13,87      | 0,00   | 157,87              |
| 2020  | 73 - INGRESSOS TRIBUTARIS | 2.730,00  | 546,00    | 187,70     | 0,00   | 3.463,70            |
| 2018  | 73 - INGRESSOS TRIBUTARIS | 1.200,00  |           |            |        | 1.200,00            |
| <b>TOTAL NETEJA DE PARCEL·LES</b>             |                           |           |           |            |        | <b>33.093,64</b>    |
| 2017  | 86 - QUOTES URB.          | 60.401,43 | 12.080,33 | 10.168,25  | 10,20  | 82.660,21           |
| 2018  | 86 - QUOTES URB.          | 30.779,26 | 6.155,95  | 3.705,07   | 0,00   | 40.640,28           |
| 2020  | 86 - QUOTES URB.          | 11.593,74 | 2.318,76  | 308,50     | 0,00   | 14.221,00           |
| 2021  | 86 - QUOTES URB.          | 11.593,74 | 2.318,76  | 218,00     | 0,00   | 14.130,50           |
| 2018  | 86 - QUOTES URB.          | 9.901,01  |           |            |        | 9.901,01            |
| 2021  | 86 - QUOTES URB.          | 23.187,48 |           |            |        | 23.187,48           |
| <b>TOTAL QUOTA URB.</b>                       |                           |           |           |            |        | <b>184.740,48</b>   |
| Costos tramitació expedients                  |                           |           |           |            |        | 440,45              |
| Interessos i recàrrecs valors sense expedient |                           |           |           |            |        | 3.601,60            |
| <b>TOTAL DEUTE</b>                            |                           |           |           |            |        | <b>310.140,97 €</b> |

**Plànol de la Urbanització Les Palmeres amb les parcel·les  
afectades per la compensació del deute.**



-  PARCEL·LES COMPENSACIÓ DE DEUTE CONSTRUCCVIONES MARME (ACTUAL)
-  PARCEL·LES COMPENSACIÓ DE DEUTE GENERAT. IMPOST IIVTNU CONSTRUCCIONES MARME



CONVENI COMPENSACIÓ DEUTE  
CONSTRUCCIONES MARME

01  
PARCEL·LES COMPENSACIÓ DEUTE

GENER 2022  
ESCALA 1:2.000

Fuldalessa, ROSA HUGET I SUGRAYNES  
Ingenyer redactor. OFICINA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC