

Titulars principals del webinar

- L'Institut Català de Finances (ICF) pot ser una eina clau per al finançament municipal de les UDUs.
- L'Organisme de Gestió Tributària (OGT) pot donar suport en la identificació de propietaris i en la recaptació de quotes.
- Cal aclarir jurídicament si les despeses financeres poden ser repercutides com a quotes d'urbanització.
- La recepció per infraestructures és una novetat legal que obre noves possibilitats, però genera dubtes tècnics i jurídics.
- La realitat de les UDUs és molt diversa: calen solucions adaptades a cada cas concret.
- La governança i la comunicació amb la ciutadania són claus per a l'èxit dels processos de regularització.



Conclusions generals del webinar

- 1. Sobre el finançament
 - L'ICF ofereix préstecs a llarg termini als ajuntaments per finançar obres d'urbanització.
 - Els ajuntaments poden utilitzar aquests recursos per avançar les obres i recuperar el cost via quotes.
 - El finançament es pot adaptar a cada cas (termini, carència, desemborsament fraccionat).
- 2. Sobre la gestió tributària
 - L'OGT pot ajudar a identificar els titulars de les parcel·les i a gestionar la recaptació de les quotes.
 - Es va destacar la importància de minimitzar els impagaments per evitar costos d'execució forçosa.
- 3. Sobre els dubtes jurídics
 - Cal estudiar si les despeses financeres poden formar part de les quotes d'urbanització.
 - La recepció per infraestructures és legalment possible, però cal definir com s'ha d'instrumentar.
 - Les subvencions municipals per ajudar propietaris vulnerables són una pràctica que cal analitzar jurídicament.
- 4. Sobre la diversitat de casos
 - No es pot generalitzar: cada UDU té una casuística pròpia (nivell socioeconòmic, estat de les infraestructures, titularitat, etc.).
 - Es recomana tractar cada cas de forma individualitzada i amb anàlisi tècnica, econòmica i jurídica.
- 5. Sobre la governança i la comunicació
 - Es va proposar treballar en materials divulgatius per ajudar els ajuntaments a explicar el procés als veïns.
 - Es planteja la creació d'un grup de treball sobre governança de les UDUs.

Conclusions sobre el suport de l'ICF als ajuntaments en la regularització de les UDUs

1. Finançament directe als ajuntaments

- L'ICF **no finança directament a particulars**, però **sí que pot concedir préstecs als ajuntaments** per a inversions relacionades amb la regularització de les UDUs.
- Aquests préstecs poden ser a **mig o llarg termini (fins a 30 anys)**, adaptats a la capacitat de retorn del municipi.
- El préstec es pot utilitzar per **avançar els pagaments de les obres d'urbanització**, mentre l'ajuntament recupera el cost a través de les quotes d'urbanització als propietaris.

2. Condicions del finançament

- El préstec es concedeix **sense necessitat de garanties reals**, basant-se en el **risc públic** i la **capacitat financera de l'ajuntament**.
- Es pot **desemborsar de manera fraccionada**, en funció de la certificació de les obres.
- Inclou **carència d'amortització el primer any**, per facilitar la gestió econòmica del projecte.

3. Suport en la gestió del finançament

- L'ICF disposa de **delegats comercials territorials** que poden **acompanyar els ajuntaments** en la tramitació del finançament.
- També ofereix **consultes prèvies** per valorar la viabilitat econòmica dels projectes.

4. Aplicació pràctica en UDUs

- Els ajuntaments poden utilitzar el finançament per:
 - Executar obres d'urbanització.
 - Repercutir el cost als propietaris mitjançant quotes.
 - Assumir el risc d'impagament, amb possibilitat d'executar garanties (com la finca) si cal.

5. Consideracions jurídiques i administratives

- Hi ha **dubtes sobre si el cost financer del préstec es pot repercutir com a part de les quotes d'urbanització**. Es va mencionar una sentència del TSJC que podria justificar-ho, però cal estudiar-ho cas per cas.
- Es recomana **analitzar la naturalesa jurídica dels ingressos i instrumentar correctament les garanties** per evitar problemes en cas d'impagament.

6. Importància del cas concret

- L'ICF insisteix que **cada cas s'ha d'estudiar individualment**, tenint en compte la situació socioeconòmica dels parcel·listes, la capacitat d'endeutament del municipi i l'estat de les infraestructures.

Conclusions sobre el suport de l'OGT als ajuntaments en la regularització de les UDUs

1. Identificació i gestió dels propietaris

- L'OGT pot ajudar els ajuntaments a **identificar els titulars de les parcel·les** mitjançant **creuaments amb la base de dades de l'IBI**.
- Aquesta tasca és especialment rellevant en casos de **parcel·les no edificades** ☐ **herències no resoltes o titularitats complexes**, que dificulten la notificació i la gestió de les quotes d'urbanització.

2. Suport en la recaptació de les quotes

- L'OGT pot **assumir la recaptació de les quotes d'urbanització**, facilitant als ajuntaments la gestió administrativa i reduint la càrrega interna.
- Aquesta delegació permet **aplicar procediments de constrenyiment** en cas d'impagament, fins i tot arribant a la **subhasta de la finca** si cal.

3. Dubtes jurídics sobre la naturalesa dels ingressos

- Es va plantejar el **dubte sobre si el cost financer (interessos del préstec)** pot ser repercutit com a part de les quotes d'urbanització.
- Cristina Casablanca (OGT) va destacar la necessitat d'**analitzar si aquest cost pot ser considerat com a ingrés de dret públic**, i si es pot exigir per via administrativa.

4. Execució forçosa i cost per a l'ajuntament

- L'OGT va explicar que, en cas d'impagament, es pot arribar a la **subhasta de la finca**, però sovint el **valor obtingut és inferior al deute pendent**, fet que pot generar **pèrdues per a l'ajuntament**.
- El cost del procediment d'execució també pot ser elevat, especialment si la subhasta queda deserta i l'ajuntament ha d'assumir la titularitat de la parcel·la.

5. Recomanació de minimitzar els impagaments

- Es va insistir en la importància de **facilitar el pagament als propietaris** (fraccionament, ajornament, prestacions socials) per **evitar impagaments** i els costos associats a l'execució forçosa.

Missatge clau

L'OGT pot ser un **aliat estratègic** per als ajuntaments en:

- La **identificació de titulars**.
- La **gestió i recaptació de les quotes**.
- L'**assessorament jurídic** sobre la naturalesa dels ingressos i procediments de cobrament.

Tot i això, cal **estudiar cada cas concret** per garantir la viabilitat jurídica i econòmica de les actuacions.

Qüestions jurídiques pendents d'estudi i aclariment

1. Naturalesa jurídica de les quotes d'urbanització

- **Es poden incloure les despeses financeres (interessos del préstec) dins les quotes d'urbanització?**
 - Cal determinar si aquestes despeses poden ser considerades **ingrés de dret públic** i, per tant, exigibles per via administrativa.
 - Es va mencionar una **sentència del TSJC** que podria justificar-ho

2. Garanties associades al finançament

- **Quines garanties pot exigir l'ajuntament als propietaris?**
 - Si l'ajuntament rep un préstec i repercuteix el cost als parcel·listes, cal estudiar si pot exigir **garanties reals o personals**.
 - Cal aclarir si aquestes garanties poden ser **executades per via administrativa** o només per via civil.

3. Recepció parcial d'infraestructures

- **Com s'ha de formalitzar la recepció per infraestructures?**
 - La modificació recent del text refós de la Llei d'Urbanisme permet recepcions per serveis (clavoguera, enllumenat, etc.), però **no està clar com s'ha de instrumentar jurídicament**.
 - Cal definir **criteris tècnics i jurídics** per validar aquestes recepcions parcials.

4. Aplicabilitat del cens emfitèutic

- **Es pot recuperar com a eina jurídica per facilitar el pagament de les quotes?**
 - Tot i que estava contemplat a la Llei 3/2009, derogada, no s'ha recuperat explícitament en el text refós vigent.
 - Cal estudiar si es pot aplicar en el context actual i amb quines condicions.

5. Subvencions municipals per obres d'urbanització

- **És jurídicament viable que l'ajuntament subvencioni part de les obres?**
 - La normativa urbanística estableix que **les despeses d'urbanització han de ser assumides pels propietaris**.
 - Cal analitzar si les **prestacions municipals d'urgència** a propietaris vulnerables poden ser una via legal per ajudar-los.

6. Contractes privats preexistents en urbanitzacions no recepcionades

- **Què passa amb els contractes privats de serveis (aigua i llum) un cop es recepciona la urbanització?**
 - Cal estudiar si aquests contractes poden generar **drets indemnitzatoris** per les empreses prestadores.
 - També cal aclarir com es fa la **transició a la gestió pública**.

7. Recepció tàcita d'urbanitzacions

- Aquesta possibilitat pot condicionar la capacitat de l'ajuntament per exigir quotes o intervenir.
- Cal estudiar jurisprudència i casos similars.

8. Compatibilitat amb la Llei de Barris

- **Les UDUs poden accedir a subvencions de la Llei de Barris?**
 - La llei no exclou explícitament les UDUs, però **els requisits d'ubicació i renda** poden limitar-ne l'accés.
 - Cal fer una lectura jurídica detallada del decret i les bases.