

Expedient: 17607/2025 – Alienació de la finca 5A1 del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística 2 de l'ARE Eixample Sud, mitjançant concurs

**Maria Eugènia Abarca Martínez**, secretària del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat,

**CERTIFICO:** Que en la sessió del Consell General del Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, celebrada en data 17 de febrer de 2026, i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta, es va adoptar el següent acord:

"En data 13 de març de 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla director urbanístic (PDU) de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat, tot delimitant, entre d'altres, l'àrea residencial estratègica Eixample Sud al Prat de Llobregat (DOGC 30/06/09). L'esmentada figura, per la seva naturalesa, inclou el projecte d'urbanització de la totalitat del sector Eixample Sud.

El Consorci urbanístic per al desenvolupament del sector Eixample Nord i les àrees residencials estratègiques Eixample Sud i Ronda del Sud-Aeroport, del Prat de Llobregat, (en endavant Consorci Prat Nord), és l'Administració actuant de les dues àrees residencials estratègiques delimitades al Prat de Llobregat, de conformitat amb els seus Estatuts modificats per acord de l'Ajuntament del Prat de Llobregat de 8 d'octubre de 2.009 i del Govern de la Generalitat de 16 de desembre de 2.009 i publicats en el DOGC de 14 de gener de 2.010.

En data 1 de març de 2012, el Comitè Executiu del Consorci va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del PAU 1 de l'ARE Eixample Sud, en virtut del qual es va adjudicar al Consorci les parcel·les resultants 1C1, 2C1.2, 3B3 i 4A1, en concepte de cessió gratuïta a l'Administració actuant dels drets corresponents a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector. Posteriorment, el 25 de maig de 2016, la parcel·la 4A1 fou cedida als ens consorciats, Ajuntament del Prat i INCASÒL, d'acord amb el procediment legalment establert. Aquesta finca es corresponia amb el 40% d'AM no susceptible de destinar-se a finançar els equipaments.

El Comitè Executiu del Consorci, en la sessió celebrada el 2 de febrer de 2017, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del Polígon d'Actuació Urbanística 2 de l'ARE Eixample Sud, del Prat de Llobregat, un cop resoltes les al·legacions presentades, en virtut del qual es va adjudicar al Consorci les parcel·les resultants 5A1 (parcialment), 6B3, 6C1 i 7B2, en concepte de cessió gratuïta a l'Administració actuant dels drets corresponents a la cessió del 15 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

Així, per tal de finançar l'equipament abans esmentat, el Consorci ha transmès ja les finques 1C1 i 3B3, per alienació directa mitjançant venda a l'Ajuntament del

Prat de Llobregat. La transmissió de les finques va ser aprovada per acords del Comitè Executiu de 28 d'abril i de 24 de novembre de 2021, i es va formalitzar en escriptures de compravenda de 6 de maig de 2021 i de 24 de maig de 2022, respectivament.

Tal i com s'explica a la memòria del Programa anual d'actuació, inversions i finançament (PAIF) 2024, signada el 17 de novembre de 2023, a l'import de venda de les dues finques alienades se sumarà el de la transmissió de la resta de parcel·les propietat del Consorci, incloses a l'ARE Eixample Sud: 2C1.2 (PAU 1), 5A1 (97,7990 %, PAU 2) i 7B2 (PAU 2).

A l'article IX 12 del PDU es determina que, del percentatge del 15 % de l'aprofitament urbanístic obtingut per cessió, l'Administració actuant en destinarà un 60 % a la construcció dels equipaments definits a l'article IX 21 (entre els que tenen ús assignat, hi trobem la parcel·la 4B, residència de gent gran).

El projecte de reparcel·lació fou oportunament inscrit al registre de la propietat.

Actualment el Consorci és titular, entre d'altres, del 97,79% de la finca 5A1 (cadastral 4848701DF2744H 0001 XD finca registral 38723 ( tom 1499 llibre 859 foli 1) del registre del Prat de Llobregat) del Polígon d'actuació urbanística 2 de l'ARE Eixample Sud.

L'esmentada finca té les següents característiques:

Finca 5A1 del Projecte de reparcel·lació del PAU 2 de l'ARE Eixample Sud:

|                         |                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Referència cadastral    | 4848701DF2744H 0001 XD                                          |
| Referència registral    | 38723 ( tom 1499 llibre 859 foli 1)                             |
| Localització            | S/N                                                             |
| Naturalesa              | urbana                                                          |
| Superfície              | 3.174,00 m2                                                     |
| Sostre edificable       | 10.360 m <sup>2</sup>                                           |
| Ús                      | 5.330m2 Concertat<br>3.430m2 Règim general<br>1.600m2 comercial |
| Nombre màxim habitatges | 110                                                             |

La finca té la següent descripció registral:

#### "DATOS DE LA FINCA

FINCA 5A1. Parcela edificable de forma sensiblemente rectangular identificada con el número 5A1 en el plano de fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación del PAU 2 del ARE Eixample Sud de El Prat de Llobregat, con una superficie de tres mil ciento setenta y cuatro metros cuadrados y diez mil trescientos sesenta metros cuadrados de techo, de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PDU de las Áreas Residenciales Estratégicas del ámbito del Baix Llobregat. El número máximo de viviendas será de 110. Limita: al noroeste en una línea recta de 92,05 metros con finca resultante 5V1 de este Proyecto de Reparcelación calificada de sistema de espacios libres; al nordeste en una línea recta de 32,99 metros con finca resultante 5V1 de este Proyecto de Reparcelación calificada de sistema de espacios libres; al sudeste en una línea recta de 92,00 metros con el límite del polígono; y al suroeste

en una línea recta de 36,00 metros con el límite del polígono. Tiene una cuota de participación en gastos de urbanización de cero enteros mil novecientas setenta diezmilésimas por ciento.”

La finca 5A1 va ser adjudicada en un 97,7990% al Consorci pel Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del PAU 2 de l'ARE Eixample Sud, aprovat pel Comitè Executiu de 2 de febrer de 2017.

El valor de la parcel·la 5A1, segons informe emès per l'arquitecta municipal en data 27 de maig de 2025 valorat per la comissió de valoracions de l'INCASOL en data 4 de juliol de 2025 i actualitzat segons l'esmentada valoració en data 15 de juliol de 2025 és de **5.236.364,30€ sense IVA (6.336.000,80 IVA inclòs)**. Al preu de venda de la parcel·la s'hi aplicarà el 21% en concepte d'IVA. (1.099.636,50 €).

El valor en venda del **97,79 % de la finca 5A1, propietat del consorci tenint en compte aquest valor, és de:**

| Finca            | Tipus d'ús                  | Superfície m2 | VRS Ús | Total ús     | Total Finca         |
|------------------|-----------------------------|---------------|--------|--------------|---------------------|
| 5A1*             | Residencial règim general   | 3.354         | 425,49 | 1.427.177,28 |                     |
| 5A1*             | Residencial règim concertat | 5.212         | 609,52 | 3.176.944,41 |                     |
| 5A1*             | Comercial                   | 1.565         | 330,12 | 516.518,96   |                     |
| <b>Total 5A1</b> |                             |               |        |              | <b>5.120.640,65</b> |

\* S'ha aplicat el percentatge que és propeïtat del consorci (97,79%)

**El valor del 2,21% de la finca 5A1 d'INCASOL seria de:**

| Finca | Tipus d'ús                  | Superfície m2 | VRS Ús | Total ús  | Total Finca       |
|-------|-----------------------------|---------------|--------|-----------|-------------------|
| 5A1*  | Residencial règim general   | 76            | 425,49 | 32.253,42 |                   |
| 5A1*  | Residencial règim concertat | 118           | 609,52 | 71.797,19 |                   |
| 5A1*  | Comercial                   | 35            | 330,12 | 11.673,04 |                   |
|       |                             |               |        |           | <b>115.723,65</b> |

\* S'ha aplicat el percentatge que és propeïtat de l'incasol (2,21%)

Per tant, el preu base de licitació ascendeix a la quantia de **5.120.640,65 € sense IVA**, quantitat descrita de valor tipus de venda, segons valoració realitzada pels serveis tècnics i valorada per la comissió de valoracions de l'Incasol.

El bé, d'acord amb allò que s'ha fixat per en els articles 160 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost ( en endavant TRLUC) i 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, ( en endavant RLUC) i trobant-se l'ARE Eixample Sud en el supòsit esmentat per la disposició transitòria setena del DL 17/2019, és a dir, havent definit el pla director a què ha d'anar destinat el producte de l'alienació del sòl de cessió, ha d'anar destinat a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments. Per tant, no és aplicable l'obligació de mantenir la titularitat del sòl per part del Consorci, podent-lo transmetre per a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments. La finca del PAU 1 formaria part del 60% d'AM destinat a cobrir el cost de l'equipament, ja que el 40% de l'AM del Polígon es va concentrar en la finca 4A1 ja anteriorment transmesa. En tractar-se aquesta finca de sòl residencial lliure no li resulta aplicable la DT8ª.

Iniciat l'expedient i realitzada la tramitació establerta en la normativa aplicable, ha quedat plasmada mitjançant la incorporació de la següent documentació a l'expedient:

| Document                        | Data/Núm.  | Observacions |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Provisió d'inici de l'expedient | 09/05/2025 |              |

|                                                                                |            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| Informe Jurídic amb nota de conformitat                                        | 27/05/2025 |  |
| Acord del Comitè Executiu d'inici                                              | 18/06/2025 |  |
| Nota simple Registre de la propietat                                           | 20/06/2025 |  |
| Informe de valoració dels Serveis Tècnics                                      | 15/07/2025 |  |
| Certificat de la Comissió de valoracions                                       | 04/07/2025 |  |
| Certificat de l'Inventari de Béns                                              | 22/07/2025 |  |
| Informe intervenció % alienació recursos                                       | 24/07/2025 |  |
| Plec de condicions                                                             | 22/09/2025 |  |
| Informe-proposta de Resolució                                                  | 22/09/2025 |  |
| Acord del Consell General                                                      | 2/10/2025  |  |
| Anunci en el Butlletí Oficial de la Província                                  | 11/11/2025 |  |
| Certificat de les Ofertes Presentades                                          | 11/12/2025 |  |
| Acta de la Mesa de Licitació d'Obertura del Sobre «A»                          | 12/12/2025 |  |
| Acta de la Mesa de Licitació d'Obertura del Sobre «B» i proposta d'adjudicació | 18/12/2025 |  |
| Informe fiscalització                                                          |            |  |
|                                                                                |            |  |
|                                                                                |            |  |

D'acord amb la documentació presentada es llança el següent resultat:

| <b>Llicitador</b>                                     | <b>Oferta econòmica</b> | <b>Annex IV</b> | <b>Clàusula 8.1</b> | <b>Ordre</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|--------------|
| METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL, SOCIEDAD LIMITADA | 5.856.121,69€           | <b>SÍ</b>       | <b>SÍ</b>           | 1            |

S'ha emès informe jurídic amb nota de conformitat de Secretaria, on es fa costar la legislació aplicable i es determina el procediment a seguir per a l'alienació (codi document CPN19S0005 i CPN19I008E).

Entre la documentació presentada hi figura el document intitulat " Estructura de gestió proposada per METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL. S.L." En la mateixa es fa constar que és voluntat de l'empresa constituir una societat vehicle per a l'adquisició del sòl. Igualment es fa constar expressament el compromís del compliment del plec tant de la societat de nova constitució com la cooperativa resultant; en concret es comprometen a complir estrictament totes les condicions tècniques, administratives i econòmiques previstes en el plec i en l'oferta presentada per METROPOLITAN HOSE BCN RESIDENTIAL S.L.

El mateix document preveu que, un cop adjudicada la licitació, formalitzada la compravenda i satisfet el preu de la finca en els termes ofertats, la societat adquirent impulsarà els tràmits necessaris per al desenvolupament de la promoció. En concret, la societat vehicle promourà la constitució d'una cooperativa d'habitatges, a la qual se cedirà el terreny, amb prèvia comunicació i l'autorització de l'òrgan competent. La cooperativa serà la responsable de desenvolupar el projecte, gestionar les adjudicacions als cooperativistes i executar la promoció, assumint, al mateix temps, el compliment íntegre de les obligacions establertes en el plec.

En data 4 de febrer de 2026 ha entrat document de constitució de la societat PRAT HABITAT MPH SL. Igualment s'acompanya declaració responsable d'acord amb el model III del plec en que s'indica que l'esmentada empresa es compromet a complir amb les condicions el plec.

En conseqüència es proposa l'adjudicació de la parcel·la a la societat que va presentar l'oferta de compra dins del termini fixat; METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL, SOCIEDAD LIMITADA, en el benentès que -d'acord amb la mateixa oferta- atès que l'adjudicatari ha constituït, abans de la signatura de l'escriptura de compravenda, una societat mercantil específica amb l'objectiu d'adquirir el terreny objecte de la licitació i que aquesta nova societat mercantil, està participada en més d'un 50% per la societat que ha presentat l'oferta i la fiança - en concret pel 100%- l'escriptura de compra-venda podrà signar-se amb l'esmentada societat vehicle.

Igualment, el document d'estructura de gestió proposada preveu que, posteriorment, constituirà una cooperativa per desenvolupar el projecte, gestionar les adjudicacions als cooperativistes i executar la promoció. D'acord amb l'anterior, la societat mercantil vehicle que sigui propietària de la parcel·la haurà d'informar al Consorci, o ens que el substitueixi, del contingut d'aquesta cessió, per tal que l'esmentat Consorci autoritzi aquesta cessió prèviament a la seva signatura a favor de la cooperativa. Aquesta autorització del Consorci s'haurà de protocol·litzar junt amb el document de cessió. En el document de cessió s'haurà de fer constar també que la cooperativa se subroga en tots els drets i obligacions de la societat propietària de la parcel·la. El document de cessió s'haurà de lliurar al Consorci en el termini màxim de 30 dies des de la seva signatura.

D'acord amb la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, les competències com a òrgan de contractació respecte dels contractes amb valor estimat superior al 10 % dels recursos ordinaris del pressupost correspon al Ple.

En el cas que ens ocupa, l'article 10.2.k) dels Estatuts del Consorci estableix que el seu òrgan de contractació és el Consell General, sense perjudici de les competències delegades al respecte en la Gerència (en relació als contractes menors, oberts simplificats i negociats sense publicitat) per acord del Consell General de 5 de març de 2020. En conseqüència, la competència recau en el Consell General.

De conformitat amb tot allò exposat, s'adopta el següent ACORD:

Primer. Adjudicar mitjançant alienació per concurs el bé patrimonial integrant del patrimoni públic de sòl i habitatge descrit en els antecedents -97,79% de la finca 5A1 (cadastral 4848701DF2744H 0001 XD) i finca registral 38723 ( tom 1499 llibre 859 foli 1) del registre del Prat de Llobregat- en les condicions que figuren en la seva oferta i les que es detallen en el Plec de condicions a:

| <b>ADJUDICATARI</b>                                   | <b>PREU sense IVA</b> | <b>IVA</b>    | <b>PREU amb IVA</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------------|
| METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL, SOCIEDAD LIMITADA | 5.856.121,69€         | 1.229.785,55€ | 7.085.907,24€       |

En el benentès que l'escriptura pública de compravenda es podrà signar amb l'empresa vehicle creada a l'efecte - PRAT HABITAT MPH SL amb NIF B26596205- atès que la mateixa s'ha obligat a complir estrictament totes les condicions tècniques, administratives i econòmiques previstes en el plec i en l'oferta presentada per la societat guanyadora.

Segon. Publicar la present Resolució en el *Butlletí Oficial de la Província* i a la seu electrònica del Consorci a l'efecte del seu general coneixement.

Tercer. Notificar a METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL, SOCIEDAD LIMITADA, adjudicatari del contracte, i a PRAT HABITAT MPH SL la present Resolució i citar-lo per a la signatura de l'escriptura pública.

Quart. Facultar al president/a i al vicepresident/a del Consorci, indistintament, per a la signatura de l'escriptura pública.

Cinquè. Anotar l'alienació en l'Inventari de Béns a efecte d'actualitzar-lo, una vegada formalitzada l'alienació.

Sisè. Remetre la documentació necessària al Registre de la Propietat, una vegada formalitzada l'alienació perquè efectuïn els oportuns assentaments registrals, segons la Legislació hipotecària.

Setè.-Traslladar la present resolució a l'Ajuntament del Prat i a l'INCASÒL."

I perquè així consti i tingui els efectes escaients, lliuro el present certificat.

El Prat de Llobregat