Servicio de Planeamiento

REGISTRO
18 JUN 2015
ENTRADA

S/Rª:
N/Refª: Planeamiento/ FSJ – 4.2.6 22/2015 (Cítese al contestar)
Expte: R. Reposición P. Reparcelación PP PO-4.2 "Barquera Norte"
Asunto: Remisión copia escrito nº 10.614
Fecha: 11 de junio de 2015
Destinatario

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE, Secretario Junta Compensación PP PO-4.2 "Barquera Norte"
Plaza Gonzalo de Ayora, 4 local (ECOURBE)
CORDOBA

Adjunto remito a Vd. copia del escrito nº 10.614, presentado el día 10 de junio de 2015 por D. Antonio Sánchez González y Dña. Ana María Moreno Martínez en virtud del cual presenta Recurso de Reposición contra el acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2015, por el que aprueba el **PROYECTO DE REPARCELACION DEL PP PO-O-4.2 "BARQUERA NORTE"**, promovido por la Junta de Compensación del citado Plan Parcial.

Lo que le traslado para su conocimiento, y con el ruego de que informe en el plazo de QUINCE DIAS, si lo considera oportuno, según lo previsto en el art. 112.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA,
EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO,

Fdo.: Luis Valdelomar Escribano

15 JUN. 2015
SALIDA
8250

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 22 27 50/51/58 – Fax: 957 22 27 79 – planeamiento@gmu.cordoba.es
Código RAEL JA01140214 -- www.gmucordoba.es

10 JUN 2015

100020835937

426
22/15

A LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA-

Servicio de Planeamiento

RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PP PO 4.2 BARQUERA NORTE.

D. ANTONIO SÁNCHEZ GONZÁLEZ Y Dª. ANA MARÍA MORENO MARTÍNEZ, mayores de edad, con D.N.I. nº 28.677.608-N y 30.470.319-B respectivamente, ambos con domicilio a efectos de notificaciones en calle Isla Fuerteventura nº 48, C.P. 14.011 Córdoba, actuando como copropietarios y miembros de la Junta de Compensación Barquera Norte y adjudicatarios de parcela resultante en el ámbito del PP BARQUERA NORTE, comparecemos y, respetuosamente, **EXPONEMOS:**

Que hemos sido notificados con fecha 19 de mayo de 2015 del acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, adoptado en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2015, que aprueba el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial PP-P PO-4.2 "BARQUERA NORTE".

Que dentro del plazo legalmente previsto, mediante el presente escrito interponemos frente a dicha Resolución RECURSO POTESTATIVO DE REPOSICIÓN basado en los siguientes

MOTIVOS

PRIMERO.- NO ESTIMACIÓN EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE ALEGACIONES ESTIMADAS POR EL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA DE URBANISMO.

10 JUN. 2015

10614

Que en el Proyecto de Reparcelación se recogen errores en las mediciones de la parcela inicial que da origen a las parcelas resultantes nº 27 y nº 29 y en éstas parcelas resultantes también. Estos errores ya fueron puestos de manifiesto con alegaciones a la aprobación inicial (Alegación núm. 3 al Proyecto de Reparcelación, en concreto). Sin embargo, pese a aceptarse esta alegación, ahora se hace caso omiso de dicha rectificación por el aún Consejo Rector de la Junta de Compensación y vuelven a ponerse en estas fincas unas medidas que son superiores a las realmente existentes.

Que respecto a la parcela original señalada, se ha mantenido un error en la medición de la finca inicialmente aportada, que el proyecto de reparcelación indebidamente señalaba con 2.329 m2 y que, tras la alegación núm.3 a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, se admitió corregirla a la baja y asumir que realmente era de 2.301,39 m2. El Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado no ha corregido tampoco este error y el Consejo Rector de la Junta de Compensación ha hecho, otra vez, caso omiso a las indicaciones de la propia Gerencia, la cual, además, no ha verificado el cumplimiento de su acuerdo anterior de admisión de la alegación.

Estos graves errores atribuyen un porcentaje de titularidad equivocada a todos los miembros de la Junta de Compensación, con el agravante de que ahora se ha trasladado a un documento que va a acceder con errores al Registro de la Propiedad, lo que nos va a suponer a todos un claro perjuicio económico. Además, dicho documento no va a recoger la realidad ni física ni jurídica del resto de propietarios de la Junta de Compensación de Barquera Norte, al tener que modificarse el porcentaje de propiedad de todos y cada uno de los junteros.

SEGUNDO.- VULNERACIÓN DE PRINCIPIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS AL NO COMPUTAR COMO FINCA APORTADA LA PARTE DE CAMINOS DE UNA SERIE DE PROPIETARIOS.

El proyecto de reparcelación recurrido establece para la definición y posterior valoración de los derechos de los propietarios que se siga el criterio de que serán proporcionales a las superficies de las fincas afectadas.

En este sentido, el Documento II, "*Relación de propietarios y descripción de fincas y derechos aportados*" establece dos grupos de fincas. Por un lado se enumeran 49 fincas con escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad, más un tramo de la vereda pecuaria de La Canchuela, así como una descripción del resto de la finca original que, tras estas segregaciones, pasa de 385.623 m² a 247.288,24 m², es decir, que se han segregado 138.334,24 m².

Y por otro lado, 66 fincas cuya propiedad se acredita mediante documentos privados y que alcanzan una superficie de 102.763,36 m2. Ambas cifras que suman 241.098,12 m2 son coincidentes con la superficie del Plan Parcial.

Sin embargo, el resultado de la equidistribución en los términos que se plantean no puede resultar justa por cuanto, tal como queda grafiada en el plano de las parcela iniciales, la distribución de las parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad y aquéllas cuya propiedad se acredita con documento privado es aleatoria, por lo que no se entiende que éstas últimas lleven incorporado en el cómputo de su superficie una parte proporcional de caminos existentes, y, sin embargo, esto no sucede con las que están inscritas en el Registro de la Propiedad.

Teniendo en cuenta esta desigual circunstancia de que unas parcelas iniciales lleven incorporada una parte de caminos y otras no, cabe preguntarse cómo es posible entonces que la superficie total del ámbito reparcelable coincida con la del Plan Parcial. ¿Se ha metido acaso toda la superficie de los caminos en las propiedades acreditadas por contratos privados con lo que la equidistribución resulta más desproporcionada si cabe o, tal vez, se han manipulado artificialmente las superficies para conseguir cuadrarlas, siendo muestra de esta artificiosidad el que se acuerda por la GMU

la modificación de una parcela en el trámite de alegaciones y, sin embargo, se hace caso omiso por el presentador del documento de esta situación y mantiene la inicial superficie del texto inicial del proyecto de reparcelación?

TERCERO.- INFRACCIÓN DEL ART. 129.2 DE LA LOUA AL IMPONER UNOS GASTOS DE GESTIÓN POR ENCIMA DEL LÍMITE MÁXIMO LEGAL DEL 10% DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

El art. 129.2 de la LOUA establece que los gastos de gestión del sistema de compensación no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización. Esta limitación se establece también para el sistema de cooperación. Este límite legal, sin embargo, se supera en el Proyecto de Reparcelación de Barquera Norte que ha aprobado la GMU para la unidad de ejecución, provocando un exceso de honorarios a favor de no sabemos quién (no se desglosan ni detallan nada de dichos gastos), lo cual también provoca que adolezca de falta de motivación el acto impugnado.

Concretamente, unos gastos de gestión que, en aplicación del art. 129.2 de la LOUA, deberían ser como máximo de 223.342 €, sin embargo, el Consejo Rector (sin informar a los junteros) los ha elevado a los 482.196,24 €, lo que suponen concretamente un 21,59% de los gastos de urbanización, superando claramente el máximo legal autorizado del 10%. El propio proyecto de reparcelación establece los costos de urbanización en 2.233.420,00 €, con lo que los gastos de gestión no podrían superar los 223.342 €. Además de superar el máximo legal, ni se informa ni se justifica motivo alguno que pudiera motivar o justificar esta infracción y desviación del máximo legal, lo que denota un oscurantismo y un comportamiento "clandestino" y opaco del Consejo Rector que nos llevan a sospechar algunas irregularidades en su gestión.

CUARTO.- VULNERACIÓN DE PRINCIPIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS AL NO ATRIBUIR INDEBIDAMENTE Y SIN JUSTIFICACIÓN A VARIAS FINCAS LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN, COMO EL RESTO DE PROPIETARIOS.

Conforme a la LOUA y los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, todos los propietarios han de contribuir a los gastos derivados de la gestión y urbanización de la Junta de Compensación.

Sin embargo, en la documentación del Proyecto de Reparcelación existen varios propietarios como, por ejemplo, los que se corresponden con las fincas aportadas nº BN-BN0125, BN-BN0128, BN-BN0234, BN-BN0115, BN-BN0124, a los cuales no se les ha computado, como el resto de propietarios, a la hora de contribuir a los gastos de urbanización y gestión, gastos que, en consecuencia, se han repercutido indebidamente en el resto, incrementando así por encima del porcentaje que la Ley y las Bases de la Junta de Compensación nos corresponderían al resto de propietarios.

Este hecho, que entiendo es causa de nulidad de pleno derecho porque infringe tanto la Ley como los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación Barquera Norte, es ilegal y por tanto, procede su urgente rectificación mediante la anulación de este proyecto de reparcelación.

QUINTO.- LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACION ADOLECE DE FALTA DE MOTIVACIÓN Y FALTA DE INFORMACIÓN QUE PERMITA SU CONTROL.

La motivación es fundamental en cualquier acto administrativo. Pero tratándose de un documento de la transcendencia de un proyecto de reparcelación, la falta de motivación y la carencia de los datos mínimos que permitan su control por parte de los miembros de la propia Junta de Compensación es un vicio de nulidad absoluta y radical de dicho documento.

En concreto, esta falta de información y de motivación se aprecia con claridad y contundencia en el apartado V. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, donde literalmente, la única información que se da es la siguiente:

"En base a lo anterior, el resumen de costes del proceso urbanizatorio es el siguiente:

Costes de Urbanización (€)	*2.233.420,00*
Costes de Gestión (€)	*482.196,24*
Total (€)	***2.715.616,24***
Costes Urbanización m2t (€)	*75,09*
Valor m2t finca de resultado (€)	*222,09"*

Con este contenido, no se contienen los elementos mínimos que la cuenta de liquidación ha de contener, pues se omiten los conceptos imprescindibles que, como gastos, deben engrosar este concepto, resultando así imposible una contabilización por parte de los miembros de la Junta de Compensación de la cuenta de la reparcelación.

Mientras el art. 82.1.e) del RGU establece la necesidad de presentar la cuenta de liquidación provisional como parte del proyecto de reparcelación, el art. 100 del mismo texto legal regula en contenido de la cuenta de liquidación provisional, donde se han de describir y anotar los gastos previstos que corresponden, además de las obras de urbanización, los correspondientes a las indemnizaciones que corresponden a los propietarios por las diferencias de adjudicación y el precio al que se valoran estas diferencias. Asimismo, se deberían haber incluido los gastos del proyecto de urbanización, los gastos por redacción de otros proyectos urbanísticos, si los hubiera, y se debería justificar entonces la obligación de su abono, etc., datos que no se han explicitado por lo que no es posible su estudio y comprobar su acomodación a la legalidad.

Procedería, por tanto, anular este proyecto de reparcelación por falta de motivación y proceder a aprobar uno nuevo que subsane estas deficiencias que provocan su nulidad.

SEXTO.- INCONGRUENCIAS Y ERRORES EN DISTINTOS DOCUMENTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN RESPECTO A LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA.

Señalar en primer lugar la carencia de información de este aspecto en la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación. No obstante, del estudio del cuadro "Resumen de aprovechamientos y costes por propietario", se concluye, a la vista de la última página que recoge los aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento de Córdoba que éstos ascienden a 3.651,89 ua. Sin embargo, del estudio del documento "VALORACIÓN 10% del PPO-P-PO.4.2 "BARQUERA NORTE" se aprecia que el aprovechamiento que le correspondería al Ayuntamiento sería de 3.616,47 ua.

Si tomamos como correcta esta última cantidad, resulta que el proyecto de reparcelación ha adjudicado indebidamente al Ayuntamiento de Córdoba 35,42 ua de más, restando este aprovechamiento a alguno de los propietarios de la unidad de actuación.

Procedería, por tanto, volver a subsanar el enésimo error del proyecto de reparcelación, todos ellos, casualmente, en detrimento del patrimonio de los parcelistas de Barquera Norte y que supone un incremento en los gastos a los cuales hemos de hacer frente.

Por cuanto antecede,

SUPLICO A LA GERENCIA DE URBANISMO, que habiendo por presentado este escrito, tenga por interpuesto en tiempo y forma **RECURSO DE REPOSICIÓN** frente al acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo, adoptado en sesión de 25 de marzo de 2015, por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Barquera Norte, y previa valoración de los argumentos contenidos en el cuerpo del mismo, **se proceda dejar sin efecto la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UE BARQUERA NORTE** y, de acuerdo a los argumentos jurídicos expuestos, se

ordene al Consejo Rector de Barquera Norte que proceda a elaborar un documento refundido nuevo del Proyecto de Reparcelación con las rectificaciones de errores señaladas y con eliminación de las infracciones legales y que vuelva a ser aprobado por el Consejo Rector de la GMU.

Es justicia que piden en Córdoba, a 9 de Junio de 2015.

D. ANTONIO SÁNCHEZ GONZÁLEZ

Dª. ANA MARÍA MORENO MARTÍNEZ