S/Rª:
N/Refª: Planeamiento/ FSJ – 4.2.6 27/2015 (Cítese al contestar)
Expte: R. Reposición P. Reparcelación PP PO-4.2 "Barquera Norte"
Asunto: Remisión copia escrito nº 11.557
Fecha: 24 de junio de 2015
Destinatario

REGISTRO
03 JUL 2015
ENTRADA

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 11.557, presentado el día 23 de junio de 2015 por D. Francisco Martínez Moreno y Dña. María Angeles Gómez Merino en virtud del cual presenta Recurso de Reposición contra el acuerdo adoptado6por 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

gmu
- 1 JUL. 2015
8.847

23 JUN 2015

100020853519

4.2.6
27/15

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. FRANCISCO MARTÍNEZ MORENO Y Dª. Mª ÁNGELES GÓMEZ MERINO, mayores de edad, ambos con domicilio a efectos de notificaciones en Pasaje Ebanista Soto Moreno, nº 2-3º-2, C.P. 14.010 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 25 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

ENTRADA
23 JUN. 2015
11557

MOTIVOS

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

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.

Este error en las dimensiones de la finca aportada se vuelven a reproducir en la fincas resultantes, tanto la nº 25 a la que la GMU establece que será de 1.150,69 m2 (frente a los erróneos 1.164,69 m2 del proyecto de reparcelación), como con respecto a la nº 27 a la que GMU establece que será de 1.150,69 m2 (frente a los erróneos 1.164,73 m2).

Estos mismos errores se sufren también por parte de la finca aportado por la entidad Buenasierra Inversiones, S.L., a la cual, en el acuerdo de resolución de alegaciones se le reconoció que su finca aportada BN-BN0127 era menor (2.844,46 m2) a la inicial del proyecto de reparcelación (2.963 m2), pero, sin embargo, aunque indica la cifra correcta en la página 129 del proyecto de reparcelación, sin embargo, no se rectifica en los cuadros que se utilizan para hacer los cálculos de aprovechamientos y gastos del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, manteniéndose el inicial error en la medición de esta parcela.

Y este mismo error se repite nuevamente en la finca aportada BN-BN0125 propiedad de José García Corral, a quien el acuerdo de Resolución de alegaciones estima la presentada por este propietario en lo que respecta a la dimensión de su parcela y se le reconoce en 7.412,09 m2 pero, sin embargo, el Proyecto de reparcelación definitivamente aprobado vuelve a fijar la indebida de 7.894,73 m2 en los cuadros de cálculo, que son los importantes, aunque sí la rectifica en la memoria del proyecto de reparcelación. Por no se sabe qué motivos, se modifica en un lado pero se mantiene el error en la hoja más importante, pues esta no subsanación afecta en la liquidación de aprovechamientos y gastos de todos los propietarios. Para más información ver cuadros "*Correspondencia entre fincas de resultado y parcelas de origen*", "*Resumen de aprovechamientos y costes por propietario*", etc.

Estos graves errores atribuyen un porcentaje de titularidad equivocada a todos los miembros de la Junta de Compensación así como también un error en los aprovechamientos a los que tienen derecho los distintos titulares, alterando de este modo el aprovechamiento subjetivo y la asunción de las cargas que corresponde a cada propietario, con el agravante de que ahora se va a trasladar de modo definitivo, si no se corrige, 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 y aprovechamientos y cargas 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.

En concreto para mí, la superficie de metros cuadrados cedidos para caminos es de 108,82 m2 y por los que no he sido compensado según el Proyecto de Reparcelación. Pero además creo que la superficie aportada es mayor que la señalada porque faltan en la medición de la finca aportada la cesión inicial de 200 m2 para caminos (junto al propietario Juan Carlos Oliva y esposa).

Esta situación es especialmente grave por su lesividad en la parcela de resultado nº BNFBN0173 pues, según el Proyecto de reparcelación, ha cedido un total de 635 m2 de suelo para caminos y equipamientos y, sin embargo, no se le indemniza por dicha cesión ni con un solo euro. Dicho de otro modo: cede un 25% de su suelo inicial a la Junta de Compensación para las cesiones obligatorias y la Junta de Compensación no le da ni un euro por esas cesiones. Esto es, simplemente, una incautación de sus terrenos, por lo que estimo procede la anulación inmediata del acuerdo del Proyecto de Reparcelación por ser lesivo a los intereses patrimoniales de este propietario especialmente pero de todos los propietarios en general.

Además, 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 poder 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 tan solo 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 o incrementando indebidamente al Ayuntamiento su porcentaje del 10% de A.M. del sector.

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 19 de Junio de 2015.

D. FRANCISCO MARTÍNEZ MORENO **Dª. Mª ÁNGELES GÓMEZ MERINO**