AL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

ENTRADA 12 AGO. 2015

N/Ref.: PR BN-BN
S/Ref.: Planeamiento/FSJ 4.2.6 24/2015
Asunto: Informe JC a Recurso de Reposición D. José Herzog Jarit y Dª Francisca Ruiz Díaz (escrito nº 10.634)

MANUEL MELLADO CORRIENTE, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Gonzalo de Ayora 4B, local, en nombre y representación de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN "BARQUERA NORTE" DEL PLAN PARCIAL PO 4.2 DEL PGOU DE CÓRDOBA**, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Córdoba D. Carlos Alburquerque Llorens el día treinta y uno de enero de dos mil nueve, bajo el número de protocolo 428 y CIF V-14858310, comparece y como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

I. Que habiendo recibido comunicación de esa Gerencia de Urbanismo por la que se notifica el Recurso de Reposición interpuesto por D. JOSÉ HERZOG JARIT Y Dª FRANCISCA RUIZ DÍAZ contra el acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 25 de Marzo de 2015 por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación del PP PO 4.2 "Barquera Norte", a fin de que emita informe en el plazo de 15 días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 30/1992, de RJAPPAC.

II. Que, por medio del presente escrito, FORMULO INFORME sobre el recurso interpuesto de conformidad con los siguientes argumentos, correlativos a los esgrimidos de contrario:

Primero:

De la *"No estimación en el Proyecto de Reparcelación de alegaciones estimadas por el Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo"*

Hay que empezar diciendo que la finca de origen de la que habla el recurrente **no es la de su propiedad**, sino la de otro juntero, y en un claro *"corta y pega"* alega éste, sin rubor, lo que alegó aquel.

Por tanto, no queda otra que contestar en los mismos términos en que se informó el recurso "originario".

El recurrente "afectado por el error en la finca de origen" es propietario (de cuota indivisa) de la siguiente finca registral:

"Rústica: Parcela de regadío procedente de la Haza de tierra procedente a su vez del cortijo nombrado Fontanar de la Barquera de la plaza, situado en la ribera del término municipal de Córdoba. Está señalada con el número 42 del plano de parcelación. Tiene una extensión superficial de veinticinco áreas (BN-BN055, BN-BN0098 y BN-BN0173)".

Así aparece descrito en el documento aprobado definitivamente (Finca número 4 del Documento II, página 16). Por tanto, el recurrente no aporta 2.301,39 m2 como "finca inicial", sino que aporta 2.500 m2. Y es el mecanismo reparcelatorio el que, como consecuencia de los legales deberes de cesión de suelo dotacional, hace que la superficie de la finca de origen se reduzca en la de resultado.

Pues bien, la finca de origen genera dos fincas de resultado: la número 27 (de 1.164,69 m2 de superficie) y la número 29 (de 1.164,73 m2).

Por tanto, ambas fincas suman la superficie total de 2.329,42 m2 de superficie, existiendo una diferencia con la medición aportada por el recurrente de 28,03 m2, **que representa una diferencia de 1,21% entre su medición y la de la Junta de Compensación.**

El Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente hace lo que la alegación en información pública pide: que las dos fincas de resultado tengan la misma superficie, si bien es verdad que quizás el Proyecto incumple por cuanto una finca es 4 centímetros mayor que la otra...

La cuestión estriba, quizás desconocida para el recurrente (el "originario" y el "sobrevenido"), en que cada medición topográfica arroja unos resultados diferentes según la toma de datos que se utilice.

Por otra parte, respecto al *"grave perjuicio económico"*, esta parte manifiesta dos cuestiones:

1. El cálculo de la participación en los costes de urbanización (entendidos éstos en sentido amplio) se hace, como no podía ser menos, sobre la superficie que representan las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo (es decir, excluido suelo no lucrativo) sobre el total del suelo lucrativo existente en la Unidad de Ejecución. Por tanto, la cuota de participación del recurrente "originario" está correctamente calculada y representa el 0,614676% de los costes. La cuota, como no puede ser de otro modo, del recurrente "sobrevenido" está calculada con el mismo método y, por tanto, es también correcta.

2. Si esa cuota de participación (la del recurrente "originario") se calcula con la superficie indicada en el recurso "originario" (es decir, 1.150,69 m2), la cuota de participación sería de 0,60726545%. O lo que es lo mismo, *"el grave perjuicio económico"* es de 0,00741055% por recurrente. Por tanto, la repercusión porcentual que representaría para el resto de junteros sería minimísima, y empezaría a partir del tercer decimal.

   Para entender la ridiculez de la propuesta del recurrente valga un ejemplo: por cada 1.000 € de gasto de la Junta de Compensación, *"el perjuicio"* para cada recurrente es de 0,07 €.

   En opinión de esta parte, dicho con respeto y en estrictos términos de defensa, es un recurso dilatorio, carente de fundamento, y con una clara finalidad obstativa de dilación del proceso.

Segundo:

De la *"Vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas al no computar como finca aportada la parte de caminos de una serie de propietarios"*

Afirma alegremente el recurrente, sin más prueba que su mera declaración, que hay una vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas porque no se computan como finca aportada *"la parte de caminos de una serie de propietarios"*.

Varias cosas hay que indicar al respecto. Primero, los "caminos" de los que habla el recurrente no existen desde el punto de vista jurídico, sino que son una situación de hecho que, precisamente, el Proyecto de Reparcelación trata de resolver. Esos "caminos" de los que habla el recurrente surgen, a la vida jurídica, en su calificación

de "viarios de dominio y uso público" como consecuencia del planeamiento, primero, y la reparcelación, después.

Segundo, porque dicho lo anterior, lo que configura el derecho subjetivo del propietario a participar en la justa distribución de beneficios y cargas derivados de la actuación urbanizadora es, precisamente, la superficie de la finca que aporta al proceso reparcelatorio. Y, en ese sentido, todos los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución aportan la superficie indicada en sus títulos de propiedad (consten en escritura púbica o en contrato privado), que incluyen lo que el recurrente denomina "parte proporcional" de caminos.

Tercero y último, porque en consonancia con lo anterior, todas las fincas de origen que han generado fincas de resultado tienen una superficie superior "en origen que en resultado", signo inequívoco de que incluyen lo que el recurrente denomina "parte proporcional" de caminos. Para ello, basta con echar un simple vistazo (sin mayor análisis) a la Tabla número 2 del Proyecto de Reparcelación (denominada *"Correspondencia entre parcelas de origen y fincas de resultado")*, que compara la finca de origen con la de resultado para llegar a la conclusión, simple por otra parte, del argumento que rebate la alegación del recurrente, que sigue sin acreditar la vulneración del principio equidistributivo.

Tercero:

De la *"Infracción del artículo 129.2 de la LOUA al imponer unos gastos de gestión por encima del límite máximo legal del 10% de los gastos de urbanización"*

Alega el recurrente infracción legal del artículo 129.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sorprende a esta parte, dicho sea con respeto y en estrictos términos de defensa, que el recurrente no haya alegado esta "ilegalidad" en el período de información público posterior a la admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación.

En efecto, el documento sometido a información pública dedica el apartado V a lo que denomina "Cuenta de Liquidación Provisional", y contiene el siguiente resumen numérico:

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

Del mismo modo, el Documento V del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente también se dedica a la Cuenta de Liquidación Provisional, y contiene el siguiente resumen genérico:

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

Es decir, en ambos documentos, mismo importe. Por tanto, pudiendo haberlo alegado en el período de información pública posterior a la admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación no lo hizo. Y ahora toca...

Por tanto, sorprende a esta parte que en esta fase procedimental se descuelgue el recurrente con este argumento, por otra parte peregrino en cuanto al fondo.

En cuanto al fondo, resulta improcedente la alegación presentada por varios motivos:

1. El artículo 129.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística (LOUA) fija este tope para los gastos de gestión del sistema de compensación, pero no hay precepto alguno que obligue al Proyecto de Reparcelación a que contenga tal previsión (sic. Artículo 136 LOUA).

   Y ello, sencillamente, porque no es el momento procesal oportuno. Será en el expediente de la **Cuenta de Liquidación Definitiva** donde, después de conocer los gastos reales y efectivos de la urbanización, podrá ser controlado el gasto de gestión del sistema.

   Este argumento, de perogrullo, se entiende mejor si se conoce mínimamente el proceso y se llega a la conclusión, sin mucho esfuerzo por otra parte, de que hay gastos que aún no se conocen (los honorarios del Registrador de la Propiedad se calculan a posteriori de los asientos practicados, las obras de urbanización no han sido licitadas, el gasto de publicación en el BOP o en los Diarios de mayor circulación de la provincia no se conocen aun, u otras tantas partidas de las que se tiene una estimación **provisional** que habrá de concretarse definitivamente cuando se devengue el gasto). En fin, de la forma más respetuosa posible, no merece la pena seguir incidiendo en este argumento que rebate el motivo de impugnación planteado.

2. Afirma alegremente el recurrente que hay un *"exceso de honorarios a favor de no sabemos quién"*, concluyendo que los honorarios por gestión deberían ascender, como máximo, a la cantidad de 223.342 € (10% de los costes de urbanización que fija el proyecto de Reparcelación).

   Los honorarios por la gestión de la Junta de Compensación están fijados en el contrato de asistencia técnica suscrito con la mercantil EcoUrbe Gestión SL, suscrito el 26 de Octubre de 2006 y subrogado por la Junta de Compensación en la estipulación III, apartado 2º, de la escritura constitutiva de la misma, en cuya cláusula III se concreta el precio de los servicios prestados, que es la suma de los siguientes conceptos, a saber:

   - 0,30 € por m2 de ámbito + IVA
   - 3% del importe de las obras ejecutadas + IVA

   La cuenta es, pues, sencilla:

   - 0,30 € * 241.098,12 m2 = 72.329,43 € + IVA
   - 3% sobre 2.233.420,00 € = 67.002,60 + IVA
   - **TOTAL HONORARIOS: 139.332,03 + IVA**

   Hasta los 223.342 € de los que habla el recurrente quedan más de 84.000 €, para su tranquilidad...

3. Respecto a las insidiosas afirmaciones sobre la *"sospecha de irregularidades en la gestión del Consejo Rector"*, esta parte manifiesta que, si el recurrente la tiene (la sospecha), que las denuncie (las irregularidades) en la vía que considere ms oportuna. Y, en cualquier caso, el Consejo Rector se reserva las acciones, civiles o penales, que le correspondan para la defensa de su honorabilidad, por si considera oportuno ejercitarlas.

Cuarto:

De la *"Vulneración del 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"*

Todos los titulares de las parcelas indicadas son propietarios que son reparcelados económicamente y no reciben su aprovechamiento subjetivo en fincas "físicas" de resultado, a saber:

- BN-BN0115: D. Juan Alba León
- BN-BN0124: Dª Cándida Caballero Huerto
- BN-BN0125: D. José García Corral
- BN-BN0128: D. Francisco Hidalgo Alcalde
- BN-BN0234: D. Francisco Hidalgo Alcalde

Estos propietarios no van a participar en el costeamiento de las obras de urbanización porque, sencillamente, no reciben "suelo físico" dentro del ámbito por lo que sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas (además de fácilmente revisable en vía administrativa o contencioso administrativa) que asumieran el coste derivado de dotar de servicios básicos (abastecimiento de agua potable, saneamiento, acceso pavimentado, ...) a fincas de resultado que no reciben.

Pero eso no significa, porque sería contrario al principio de equidistribución de beneficios y cargas, que el importe de la compensación en metálico por sus "defectos de aprovechamiento" contemple el incremento del valor del suelo como consecuencia de la urbanización.

Precisamente por eso, la compensación económica a estos propietarios se hace a razón de 146 €/m2t (antes de urbanizar) y no a razón de 221,09 €/m2t (146 € + 75,09 €), que es el valor del m2t después de la urbanización.

O dicho de otro modo, da lo mismo que los propietarios "paguen" las obras de urbanización y perciban una compensación económica mayor por sus defectos de aprovechamiento (221,09 – 75,09 = 146 €/m2t), que que no paguen y reciban una compensación menor (146 €/m2t). En ambos casos, el importe es el mismo.

Quinto:

De "La Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación adolece de falta de motivación y falta de información que permita su control"

Discrepa esta parte de la afirmación vertida por el alegante por cuanto la Cuenta de Liquidación Provisional contiene la información necesaria para conocer, con carácter provisional, los costes del proceso.

Además, por otra parte, la Tabla 4 del Proyecto de Reparcelación contiene un detallado resumen, por propietario, de los costes del proceso.

Y, a mayor abundamiento, tal y como se ha expuesto en el Apartado 3º de este informe, es en el expediente de Cuenta de Liquidación Definitiva donde se analizan (y censuran) los gastos reales y efectivos del proceso. Mientras tanto, con suficiente información, la Cuenta de Liquidación Provisional refleja la estimación económica de los costes del proceso.

Sexto:

De las *"Incongruencias y errores en distintos documentos del Proyecto de Reparcelación respecto a la determinación del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Córdoba"*

El aprovechamiento de titularidad municipal correspondiente al Ayuntamiento de Córdoba asciende al importe total de QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL CINCO EUROS, como consta en el Documento IV del Proyecto de Reparcelación.

Así consta en la Resolución por la que se aprueba/ratifica el Proyecto de Reparcelación (apartado 4º del acuerdo) cuya aprobación definitiva se impugna, haciendo coincidir (como no podía ser de otro modo) ambas cantidades.

Por otra parte, el índice de edificabilidad neto asignado a todas las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo es de 0,19085578 m2t/m2s; coincidente (como no podía ser de otro modo) con el fijado en el planeamiento de desarrollo del que trae causa este Proyecto de Reparcelación y en el Informe del Servicio de Planeamiento de valoración del 10% (al que alude el recurrente).

Por tanto, todas las fincas de resultado con aprovechamiento lucrativo que se describen en el Proyecto de Reparcelación (ya sea en la Memoria ya sea en cualquiera de las tablas) tiene como "techo asignad" el producto de multiplicar su superficie (en m2s) por el índice de edificabilidad neto.

El recurrente, en otro alarde de alegato sin prueba, se limita a afirmar que *"existe aprovechamiento de menos en algún propietario"*, sin más detalle que la declaración y sin más prueba que su manifestación.

Por lo expuesto,

SOLICITO:

Que se tenga por presentado este escrito, se admita, se tenga por evacuado el Informe al que hace referencia el artículo 112.1 de la Ley 30/1992, de RJAPPAC, y tras los trámites oportunos, se desestime el presente RECURSO DE REPOSICIÓN interpuesto contra el Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, de 25 de Marzo de 2015, por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial PO 4.2 "Barquera Norte".

En Córdoba, a 11 de Agosto de 2015.

Manuel Mellado

Fdo. Manuel Mellado Corriente
Secretario de la JC