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 25/2015**
Asunto: **Informe JC a Recurso de Reposición D. José Salazar Moya (escrito nº 10.828)**

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 SALAZAR MOYA 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:
Opone el alegante que existe un error en la superficie de la finca de origen que da lugar a las fincas de resultado números 27 y 29, y que, en consecuencia, todas las cuotas de participación en los costes de urbanización de todos los junteros están, también, equivocadas, generándose *"un grave perjuicio económico"*.

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.

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:

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.

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.

Fdo. Manuel Mellado Corriente
Secretario de la JC