AL SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Junta de Compensación PP PO 4.2 Barquera Norte V14858310
Plaza Gonzalo de Ayora 4B
14001 - Córdoba

Córdoba, 16 de Marzo de 2014

Estimado Sr.:

Por orden del Presidente de la Junta de Compensación PP PO 4.2 Barquera Norte, y conforme a lo dispuesto en los Estatutos reguladores, me es grato convocarle a la reunión de **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA** que se celebrará el próximo día **Domingo 23 de Marzo a las 10:00 horas en primera convocatoria y Domingo 23 de Marzo a las 10:30 horas en segunda**, en **Centro Cívico de Villarrubia (Plaza Aljarilla 15, Villarrubia. CÓRDOBA.)**, con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión anterior
2. Información sobre la marcha actual del proceso
3. Presentación y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio 2012
4. Presentación y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio 2013
5. Información sobre la necesidad de apertura de una nueva cuenta en Caja Rural en la que queden depositadas las cuotas destinadas a los gastos de luz de las farolas y los arreglos de caminos, y adopción de acuerdos, en su caso

De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación, los miembros de la Junta habrán de asistir personalmente a la Asamblea, o en caso de representación, con delegación expresa firmada por el socio representante y representado.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para saludarle.

Atentamente,

Fdo. Manuel Elías Mellado Corriente
Secretario de la Junta de Compensación

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
ENTRADA
21 MAR. 2014

ACTA DE LA SESIÓN DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
Junta de Compensación PP PO 4.2 Barquera Norte

En Villarrubia, siendo las 10:00 horas del día 1 de Diciembre de 2013, se reúnen en Centro Cívico de Villarrubia (Plaza Aljarilla 15, Villarrubia. CÓRDOBA.) los propietarios adheridos a la Junta de Compensación que quedan relacionados en el Anexo 1.

Los asistentes representan el 77,9359% de la Unidad de Ejecución por lo que de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos de la Junta de Compensación existe quórum para la válida celebración de la sesión.

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Información sobre la inscripción de la Junta de Compensación Barquera Norte en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, dependiente de la Junta de Andalucía, y convalidación, en su caso, de las actuaciones realizadas por la Junta de Compensación con anterioridad a la referida inscripción.

D. Antonio Avilés toma la palabra para dar comienzo a la continuación de la Asamblea General de la Junta de Compensación de 17 de Noviembre de 2013, que tuvo que suspenderse por falta de tiempo.

D. David González Weiss toma la palabra para indicar que, en su opinión, se incumplen algunos artículos de los Estatutos de la Junta de Compensación, entre ellos el artículo 18, relativo a la forma de la convocatoria de la Asamblea General. En ese sentido, añade el Sr. González, todos sus representados impugnan la presente Asamblea y se reservan las acciones que procedan a tal fin.

D. Antonio Avilés toma la palabra e indica que se haga constar en el acta las manifestaciones del Sr. González Weiss, pero declara, igualmente, la continuidad de la Asamblea por no existir impedimento legal alguno que haga que ésta no se celebre.

D. Manuel Mellado toma la palabra para exponer el punto del Orden del Día, e indica que la Junta de Compensación fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con fecha 10 de Enero de 2013. A partir de ese momento, añade el Sr. Mellado, junto a la capacidad privada que se le reconoce a la Junta de Compensación desde su constitución, se une ahora su capacidad pública y la adquisición de la plena capacidad de obrar.

En ese sentido, prosigue el Sr. Mellado, ahora se procederá a presentar para su convalidación todos los acuerdos adoptados por la Asamblea General desde su constitución. Al respecto, D. David González Weiss toma la palabra para pedir que conste en acta que la convalidación no se hace acuerdo por acuerdo, como en su opinión debería hacerse, sino en bloque, impugnando desde este momento el procedimiento adoptado. Al respecto, el Sr. Avilés indica que el criterio adoptado en la Asamblea fue el expuesto por el representante de la Administración en la sesión de 17 de Noviembre, por lo que se mantendrá el criterio propuesto. El Sr. González Weiss pide que conste en acta su oposición.

Asimismo, el Sr. González Weiss indica que no se ha enviado en la convocatoria un resumen de los acuerdos adoptados en cada Asamblea, como se dijo en la pasada Asamblea, sino una serie de cartas (entre ellas una de la Mancomunidad Alamiriya) que nada tienen que ver con la Junta de Compensación Barquera Norte, incumpliendo así lo acordado. El Sr. Mellado indica que en la pasada Asamblea no se acordó el envío de tal documentación, sino que se tomó nota de la petición del Sr. González Weiss sin que hubiera pronunciamiento alguno al respecto. Dª Isabel Arjona toma la palabra e indica que lo que dice el Sr. González Weiss es lo correcto.

D. José Antonio Hernández Lara toma la palabra para manifestar que tanto el Consejo Rector como EcoUrbe engañan. El Sr. Avilés toma la palabra para pedir al Sr. Hernández Lara que retire las afirmaciones vertidas, a lo que el Sr. Hernández Lara contesta que no las retira porque es verdad. El Sr. Mellado ruega al Sr. Hernández Lara que retire tales palabras, porque no son ciertas, a lo que el Sr. Hernández contesta que no, y que se ratifica en ellas.

A continuación, se procede a la votación sobre la convalidación de los acuerdos adoptados en cada una de las Asambleas Generales de la Junta de Compensación, siendo el resultado de las mismas el que figura como anexo al presente acta.

El Sr. González Weiss manifiesta que se deje constancia, en cada una de las votaciones, de la impugnación de todos sus representados y de todos los que votan en contra de la convalidación, ya que no están conformes con el sistema de votación empleado, en el sentido de que no se ha hecho el recuento individual de los votos afirmativos, sino que resultan por defecto de la suma entre los votos negativos y las abstenciones. Igualmente, la Sra. Arjona pide que se deje constancia de su impugnación para todas las votaciones en los términos indicados por el Sr. González Weiss. D. Antonio Avilés toma la palabra para indicar que la técnica empleada es una pura cuestión matemática, y que es matemático que son votos afirmativos los que no son negativos ni abstenciones. En su opinión, prosigue el Sr. Avilés, lo expuesto es una técnica para retrasar el desarrollo de la Asamblea General. El Sr. González Weiss pide que conste en acta la afirmación del Sr. Presidente relativa a que se trata de una técnica para retrasar la Asamblea.

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asamblea de 12 de Noviembre de 2009, el Sr. González Weiss pregunta acerca del Proyecto de Reparcelación, indicando el Sr. Mellado que se aprobó la propuesta de reparcelación y la apertura de un período interno de alegaciones.

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asamblea de 11 de Febrero de 2010, Dª Isabel Arjona toma la palabra para pedir que conste que se arrepiente de haber pertenecido al Consejo Rector que resultó electo en dicha Asamblea.

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asamblea de 31 de Marzo de 2011, D. David González Weiss pregunta por el escrutinio de cada uno de las votaciones realizadas, a lo que el Sr. Mellado responde aportando el dato solicitado.

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asamblea de 22 de Septiembre de 2011, Dª Isabel Arjona pide que conste en acta que el Sr. Antonio Avilés se ha referido a ella en términos relativos a su vida personal y ha manifestado, literalmente, "que se calla por no hablar". Algunos asistentes afirman que la Sra. Arjona Cáceres ha dicho que "Antonio Avilés es un maltratador" y se ofrecen a declarar como testigos donde sea requerida su presencia.

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asamblea de 11 de Febrero de 2011, D. José Porras manifiesta, en el momento en que D. David González Weiss interviene para hacer constar su impugnación sobre el recuento de los votos afirmativos, que "no se preocupe y que invite a sus representados a una copa más". El Sr. González Weiss pide que conste en acta la referida afirmación del Sr. Porras. El Sr. Avilés Ramos indica que la afirmación del Sr. Porras viene derivada porque cada Asamblea tiene un coste aproximado (entre la comunicación de la convocatoria, Servicio de Seguridad, trabajo de los técnicos de Ecourbe en día festivo y la comunicación de los acuerdos adoptados) de unos 3.000 €, y eso debería ser inadmisible. El Sr. Antonio Sánchez toma la palabra y dice que esa afirmación del Sr. Avilés es manipuladora.

El Sr. González Weiss toma la palabra para preguntar al Sr. Secretario por qué no está presente el representante de la Gerencia de Urbanismo, a lo que el Sr. Mellado responde que lo desconoce, interviniendo el Sr. Sánchez Cazorla indicando que se debe a que no quiere ver al Sr. González Weiss. El Sr. González Weiss pide que conste en acta dicha manifestación.

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asamblea de 15 de Febrero de 2012, no hay comentarios y se procede a la votación (con la manifestación de D. David González Weiss en el sentido expuesto más arriba).

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asamblea de 4 de Marzo de 2012, no hay comentarios y se procede a la votación (con la manifestación de D. David González Weiss en el sentido expuesto más arriba). Al finalizar la votación, Dª Josefa Ruz Río indica que en esa votación hubo errores en el escrutinio

BORRADOR

y que se impugnaron, pero que el recurso no fue admitido a trámite por la Gerencia de Urbanismo. A este respecto, el Sr. Mellado indica que la convalidación de los acuerdos permite, para cada uno de ellos, impugnarlos ante la Administración actuante, esto es, ante la Gerencia de Urbanismo.

Segundo.- Información sobre la marcha actual del proceso, con especial referencia a la sentencia recaída en el Procedimiento Contencioso-Administrativo interpuesto por algunos junteros, y a la valoración del 10% de aprovechamiento municipal

D. Manuel Mellado toma la palabra para hablar, en primer lugar, de la sentencia recaída en el procedimiento judicial interpuesto por 18 junteros. El Sr. Mellado indica que la sentencia da la razón a la Gerencia de Urbanismo y a la Junta de Compensación en el sentido de que se inadmiten las pretensiones de los demandantes porque no proceden. De hecho, indica el Sr. Mellado, hay recurrentes que han recurrido acuerdos de la Junta de Compensación cuando ni siquiera están adheridos a la Junta de Compensación. Dª Isabel Arjona toma la palabra para manifestar que, como recurrente que ha sido, la sentencia no le da la razón a la Junta de Compensación, sino que simplemente no entra en el fondo del asunto e inadmite el recurso. El Sr. Mellado indica que eso no es así, y que los recurrentes han perdido clarísimamente el pleito. De hecho, hay partes de la sentencia en las que se dice que la defensa de la Junta de Compensación argumenta bien los motivos por los que debe desestimarse el recurso. En su opinión, prosigue el Sr. Mellado, el baño jurídico a los recurrentes ha sido total. De hecho, concluye el Sr. Mellado, la sentencia es firme y no ha sido recurrida.

D. Pedro Alba toma la palabra para preguntar quiénes son los recurrentes, y cuál ha sido el coste para la Junta de Compensación. El Sr. Mellado da lectura a los nombres de los 18 recurrentes e indica que el coste aproximado para la Junta de Compensación ha sido de unos 4000 €. D. David González Weiss pide que conste en acta que se ha dado lectura al nombre de los recurrentes, y que eso puede suponer una vulneración de la Ley de Protección de Datos. El Sr. Mellado indica que ha dado lectura a los nombres de los recurrentes por cuanto el procedimiento es público y, además, existe interés legítimo, ya que estamos en la Asamblea de la Junta de Compensación, que ha sido parte personada en el procedimiento.

Dª Josefa Ruz toma la palabra e indica que la demanda se interpuso contra la Gerencia de Urbanismo, no contra la Junta de Compensación, y que si no se ha recurrido ha sido por falta de dinero, no de argumentos jurídicos. El Sr. Mellado indica que, aunque es cierto que los recurrentes han interpuesto demanda contra la Gerencia de Urbanismo, las consecuencias del procedimiento afectaban a la Junta de Compensación, por cuanto se pedía la nulidad de todo lo actuado, y por eso se tomó la decisión de la personación.

En segundo lugar, D. Manuel Mellado informa de la interposición del recurso de reposición ante la Gerencia de Urbanismo por parte del Consejo Rector contra el acuerdo de la Asamblea General de 29 de Mayo de 2013 por el que se acordaba la baja de la Junta de Compensación Barquera Norte en la Mancomunidad de Juntas de Compensación "Alamiriya". Al respecto, prosigue el Sr. Mellado, el recurso interpuesto ha sido estimado y se declara nulo dicho acuerdo. D. David González Weiss toma la palabra e indica que no se ha informado del resultado de recurso, de modo que no se ha podido recurrir.

En tercer lugar, D. Manuel Mellado informa a los asistentes de que ya, por fin, se dispone del informe de valoración del 10% correspondiente al Ayuntamiento. Afortunadamente, prosigue el Sr. Mellado, hay que destacar que las autoridades políticas han tomado consideración de la propuesta hecha por la Junta de Compensación (valoración y han fijado el importe total en 500.000, lo que representa una media de entre 2.000 y 3.000 € por parcela.

D. David González Weiss toma la palabra y aprovecha para felicitar la gestión hecha por el Consejo Rector con respecto a la valoración del 10% de aprovechamiento indicando, no obstante, que los criterios de valoración ya fueron aprobados por la anterior corporación municipal. A continuación, el Sr. González Weiss pregunta si con el abono del 10% se salda también la compensación a propietarios. El Sr. Mellado indica que no, que el informe de la Gerencia afecta sólo al Ayuntamiento, pero no al resto de propietarios a los que hay que compensar, que se denominan "propietarios deficitarios". En ese sentido, el Sr. Mellado manifiesta dos cosas. Una, el informe fija el valor del metro cuadrado a compensar al ayuntamiento, con lo que se tiene ya un precio que no tiene por qué ser mayor para los demás propietarios. Es más, añade el Sr. Mellado, al ya tener un precio del metro cuadrado ese debe ser el precio para todos. Y segundo, el único pago que hay que afrontar sin financiación hipotecaria es el del 10% del Ayuntamiento. El resto, al haberse ya inscrito las "parcelas" como "fincas urbanas" permite acceder a financiación hipotecaria para poder atender los diferentes pagos que haya que conocer. Pero, concluye el Sr. Mellado, el objetivo de este Consejo Rector ni, en su opinión, de ningún Consejo Rector que se siente en esta mesa es hacer el proceso inviable y ahogar financieramente a nadie, es decir, "que no haya que vender el coche para comprar gasolina".

El Sr. González Weiss indica que comparte esa filosofía, pero que se corre el riesgo de que haya un punto de no retorno, metaforizando su ejemplo con la necesidad de saber "si se puede comprar el pollo entero, aunque después se congele parte". El Sr. Mellado indica que esa es la filosofía del proceso, hacerlo viable y asequible para todos. El Sr. González Weiss duda de que pueda ser así.

Por último, el Sr. Mellado explica a los asistentes el diseño de las infraestructuras de agua potable y abastecimiento. En ambos casos, hay una opción provisional y otra definitiva. Y, en ambos casos, la definitiva pasa por pagar obras de conexión que le corresponden a otras Juntas de Compensación más retrasadas y después, cuando éstas se desarrollen, devolverán a la Junta de Compensación Barquera Norte lo que ésta haya adelantado. En cambio, las soluciones provisionales evitan tener que hacer ese adelanto ahora y, cuando todas las Juntas de Compensación estén en el mismo grado de desarrollo, acometer de forma conjunta el pago de tales obras.

En concreto, indica el Sr. Mellado, la conexión del agua potable se haría mediante una conexión provisional existente a 100 metros al Norte de la urbanización, en la Vereda de la Canchuela. Y el saneamiento se haría mediante la colocación de una depuradora en el interior de la urbanización.

Tercero.- Presentación y aprobación, en su caso, de la planificación de trabajos para el ejercicio 2014.

D. Manuel Mellado toma la palabra para indicar que el objetivo para el ejercicio 2014 es tramitar el Proyecto de Reparcelación para conseguir la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad y avanzar en la posibilidad de dotar a la urbanización de agua potable y saneamiento. Para esto último, indica el Sr. Mellado es necesario que se den las condiciones económicas necesarias y que haya un consenso generalizado para poder ejecutar dicho objetivo.

Al respecto, el Sr. González Weiss pregunta que por qué no se persigue ese mismo consenso para la tramitación del Proyecto de Reparcelación. El Sr. Avilés toma la palabra e indica que, en su opinión, el consenso para inscribir las parcelas como fincas de resultado en el Registro de la Propiedad es generalizado, y que debe ser el objetivo de cualquier Consejo Rector que se precie. Y ello, añade el Sr. Avilés, porque, actualmente, en el Registro de la Propiedad sólo figura la propiedad de D. José García Corral como titular registral de una finca de más de 300.000 m2. Es decir, prosigue el Sr. Avilés, desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, ninguna de las 200 parcelas que hay en Barquera Norte tiene reconocimiento alguno. Imaginad, prosigue el Sr. Avilés, qué sucedería si el Sr. García Corral, que no es el caso, tuviera un embargo, por cualquier razón, de su propiedad. Por eso, concluye el Sr. Avilés, es fundamental inscribir el Proyecto de Reparcelación al menor coste posible.

Tras considerar suficientemente debatido este asunto, se procede a la votación con el resultado que se indica en el anexo que se adjunta al presente acta.

Cuarto.- Presentación y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio 2012

D. Manuel Mellado toma la palabra para presentar las cuentas del ejercicio 2012. El Sr. González Weiss toma la palabra e indica que, en su opinión, no procede la aprobación de este punto por cuanto las cuentas no han sido remitidas con la convocatoria de la Asamblea y, en consecuencia, no han podido ser analizadas con la suficiente antelación por los junteros.

El Sr. Mellado indica que no hay obligación estatutaria de enviar, con carácter previo, las cuentas del ejercicio anterior de la Junta de Compensación, y que si se hace es por cortesía a los junteros.

No obstante, el Sr. Avilés indica que lo planteado por el Sr. González Weiss es razonable y propone a la Asamblea dejar sin efecto el presente punto del orden del día y someterlo a la consideración de la

BORRADOR

Asamblea que se celebre en el primer trimestre del ejercicio de 2014. La propuesta del Sr. Avilés es aprobada por unanimidad.

Quinto.- Presentación de la previsión de cierre económico del ejercicio 2013

D. Manuel Mellado toma la palabra para presentar la previsión de cierre del ejercicio 2013 que, añade el Sr. Mellado, se hace con carácter provisional pues el ejercicio contable aún no se ha cerrado a la fecha de la presente Asamblea. El Sr. González Weiss toma la palabra e indica que, en su opinión, no procede la aprobación de este punto por cuanto la previsión de cierre no ha sido remitida con la convocatoria de la Asamblea y, en consecuencia, no ha podido ser analizadas con la suficiente antelación por los junteros.

D. Manuel Mellado indica que, al igual que lo expuesto en el punto anterior, no hay obligación de enviar dicha documentación y que, además, se trata de una mera información, no decisoria, de la previsión de cierre del ejercicio.

No obstante, añade D. Antonio Avilés, lo planteado por el Sr. González Weiss es razonable y propone a la Asamblea dejar sin efecto el presente punto del orden del día y someterlo a la consideración de la Asamblea que se celebre en el primer trimestre del ejercicio de 2014, no ya con carácter provisional, sino con carácter definitivo como "aprobación de cuentas del ejercicio 2013". La propuesta del Sr. Avilés es aprobada por unanimidad.

Sexto.- Presentación y aprobación, en su caso, del presupuesto de gastos para el ejercicio 2014

D. Manuel Mellado toma la palabra para presentar el presupuesto de gastos para el ejercicio 2014, y que se incorpora como anexo al presente acta. El Sr. Mellado indica que para hacer frente al presupuesto de gastos se contemplan dos medidas. Una, iniciar el recobro de los propietarios deudores. Y, si el recobro no fuera suficiente, prever una única derrama de 0,15 € por metro cuadrado, que se abonaría en Diciembre de 2014.

D. David González Weiss manifiesta que no procede este punto del orden del día por cuanto no se ha mandado el presupuesto de gastos con la convocatoria y, por tanto, no ha podido ser analizado por los junteros.

D. Manuel Mellado indica, nuevamente, que no hay obligación legal de enviar a los junteros el presupuesto del año y que, precisamente, es en la Asamblea donde se analizan estas cuestiones. El Sr. González Weiss indica que la explicación es insuficiente y manifiesta que, en la representación que ostenta, impugna este punto del orden del día.

Por otra parte, añade el Sr. González Weiss, si bien es lógico que se reclamen las derramas a los junteros deudores, no es menos cierto que hay verdaderas dificultades económicas en la urbanización y que si no se pagan es porque realmente no se puede. En ese sentido, D. Manuel Mellado indica que la intención del Consejo Rector no es reclamar indiscriminadamente las derramas, sino que todos los propietarios sean conscientes de sus obligaciones y las asuman. Y, prosigue el Sr. Mellado, si ello implica aplazamiento, fraccionamiento o cualquier otra medida de pago, se adoptarán. El Sr. Avilés indica que lo que se pretende es que todo el mundo sea responsable en el ejercicio de los derechos, pero también de las obligaciones, y él es plenamente consciente de las dificultades económicas. Si, continúa el Sr. Avilés, hay que afrontar acuerdos de pago que no le quepa duda a nadie que se adoptarán.

El Sr. González Weiss interviene para indicar que ve muy difícil distinguir al "caradura" que no paga porque no quiere de la persona que realmente lo está pasando mal y no puede pagar. Al respecto, el Sr. Avilés indica que no se preocupe, que el Consejo Rector sabrá distinguir bien a uno del otro.

Tras el debate, se procede a la votación con el resultado que se indica en el anexo al presente acta.

Séptimo.- Aprobación, en su caso, de medidas contra los propietarios deudores de la Junta de Compensación

D. Manuel Mellado indica que, como ya se ha expuesto con anterioridad, hay una deuda importante que la Junta de Compensación tiene la obligación de recuperar. En ese sentido, prosigue el Sr. Mellado, se propone a la Asamblea delegar en el Consejo Rector la adopción de medidas tendentes al cobro de las derramas pendientes, primero, mediante una reclamación extrajudicial tendente al acuerdo amistoso y al establecimiento de un calendario pactado y fraccionado de pagos; y, después, si lo anterior no fructificara, mediante la reclamación judicial de tales cantidades.

D. David González Weiss toma la palabra e indica que se ratifica en sus palabras anteriores, y que va a ser muy difícil distinguir entre una persona que no quiere y otra que no puede pagar.

Tras el debate, se procede a la votación con el resultado que se indica en el anexo al presente acta.

Octavo.- Información sobre la necesidad de apertura de una nueva cuenta en Caja Rural en la que queden depositadas las cuotas destinadas a los gastos de luz de las farolas y los arreglos de caminos, y adopción de acuerdos, en su caso

D. Antonio Avilés toma la palabra para indicar que, estando próxima la hora de cierre de la sala, deja sin efecto este punto del orden del día, y lo someterá en la siguiente Asamblea.

D. David González Weiss toma la palabra e impugna esta decisión, por cuanto el orden del día es inalterable y no se puede modificar. El Sr. Avilés toma la palabra e indica que se haga constar la impugnación del Sr. González Weiss pero la Asamblea continuará en el sentido que ha expuesto.

Noveno.- Renovación de cargos del Consejo Rector

D. Manuel Mellado toma la palabra e indica que se han presentado dos candidaturas a Consejo Rector, una encabezada por Dª Isabel Arjona Cáceres y otra liderada por D. Antonio Avilés Ramos.

Tras el debate, se procede a la votación con el resultado que se indica en el anexo de la presente acta.

Décimo.- Ruegos y preguntas

No hay, por cuanto se han formulado durante la Asamblea.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 15:00 horas en el lugar y fecha indicados ut supra.

Vº Bº
Fdo. Antonio Avilés Ramos
Presidente de la Junta de Compensación

Fdo. Manuel Elías Mellado Corriente
Secretario de la Junta de Compensación

BORRADOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP PO 4.2 BARQUERA NORTE — ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 1/12/2013

Propietarios	Número	Superficie	%
Total	301	242.280,00	100,000000
Adheridos	278	230.591,31	95,175545
No adheridos	23	11.688,69	4,824455
Presentes	221		74,118386

Orden del Día	Votos	Sí	No	Ab	% Sí	% No	% Ab
1 Información sobre la inscripción de la Junta de Compensación Barquera Norte en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, dependiente de la Junta de Andalucía, y convalidación, en su caso, de las actuaciones realizadas por la Junta de Compensación con anterioridad a la referida inscripción.							
2 Información sobre la marcha actual del proceso, con especial referencia a la sentencia recaída en el Procedimiento Contencioso-Administrativo interpuesto por algunos junteros, y a la valoración del 10% de aprovechamiento municipal							
3 Presentación y aprobación, en su caso, de la planificación de trabajos para el ejercicio 2014.	223	44,74	30,15		59,74	40,26	
4 Presentación y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio 2012							
5 Presentación de la previsión de cierre económico del ejercicio 2013							
6 Presentación y aprobación, en su caso, del presupuesto de gastos para el ejercicio 2014	222	42,89	29,33	2,41	57,47	39,30	3,23
7 Aprobación, en su caso, de medidas contra los propietarios deudores de la Junta de Compensación	222	45,30		29,33	60,70	39,30	
8 Información sobre la necesidad de apertura de una nueva cuenta en Caja Rural en la que queden depositadas las cuotas destinadas a los gastos de luz de las farolas y los arreglos de caminos, y adopción de acuerdos, en su caso							
9 Renovación de cargos del Consejo Rector	222	Aviles 42,07	Arjona 32,56	% Aviles 56,37	% Arjona 43,63		

EcoUrbe Gestión, S.L.

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP PO 4.2 BARQUERA NORTE — ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 17/11/2013

Propietarios	Número	Superficie	%
Total	301	242.280,00	100,000000
Adheridos	278	230.591,31	95,175545
No adheridos	23	11.688,69	4,824455
Presentes	181		63,719167

Orden del Día	Votos	Sí	No	Ab	% Sí	% No	% Ab
1 Lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión anterior	192	33,77	31,81	0,77	50,90	47,94	1,16
2 Información sobre la inscripción de la JC Barquera Norte en el Registro de EUC, dependiente de la Junta de Andalucía, y convalidación, en su caso, de las actuaciones realizadas por la Junta de Compensación con anterioridad a la referida inscripción.							
3 Información sobre la marcha actual del proceso, con especial referencia a la sentencia recaída en el Procedimiento Contencioso-Administrativo interpuesto por algunos junteros, y a la valoración del 10% de aprovechamiento municipal							
4 Presentación y aprobación, en su caso, de la planificación de trabajos para el ejercicio 2014.							
5 Presentación y aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio 2012							
6 Presentación de la previsión de cierre económico del ejercicio 2013							
7 Presentación y aprobación, en su caso, del presupuesto de gastos para el ejercicio 2014							
8 Aprobación, en su caso, de medidas contra los propietarios deudores de la Junta de Compensación							
9 Información sobre la necesidad de apertura de una nueva cuenta en Caja Rural en la que queden depositadas las cuotas destinadas a los gastos de luz de las farolas y los arreglos de caminos, y adopción de acuerdos, en su caso							
10 Renovación de cargos del Consejo Rector		Aviles	Arjona	% Aviles	% Arjona		
11 Ruegos y preguntas							

EcoUrbe Gestión, S.L.

CUENTAS EJERCICIO 2012

A 31 de Diciembre de 2012

GASTOS

Concepto	Contabilizado	Pagado
EcoUrbe Gestión	0,00	0,00
Gastos de tasas/publicaciones/sello	0,00	0,00
Correo	4.379,61	4.379,61
Aval	1.038,33	1.038,33
Telefono Móvil	1.125,74	1.125,74
Servicios bancarios	925,98	925,98
Notaria	621,76	621,76
Gastos Consejos Rector	30,40	30,40
Tasas Gerencia Urbanismo	4.340,49	4.340,49
Diario Córdoba	265,50	265,50
MultiCordoba,s.l.	110,63	110,63
Mancomunidad Alamiriya	220,00	220,00
Impuestos Trimestrales IRPF	77,70	77,70
Impuestos Trimestrales IVA	0,00	0,00
IRPF Intereses Bancarios	0,96	0,96
Total Gastos	**13.137,10**	**13.137,10**

INGRESOS

Concepto	Emitido	Cobrado
Tasas/publicaciones	0,00	0,00
Gastos anticipados	0,00	0,00
1ª Derrama	0,00	0,00
2ª Derrama	0,00	0,00
3ª Derrama	0,00	0,00
4º Derrama	0,00	0,00
5º Derrama	0,00	174,45
6º Derrama	0,00	0,00
7º Derrama	0,00	873,75
8º Derrama	0,00	2.977,91
Recargos por mora 1º derrama	0,00	0,00
Recargos por mora 2º derrama	0,00	0,00
Recargos por mora 3º derrama	0,00	0,00
Recargos por mora 4º derrama	0,00	0,00
Recargos por mora 5º derrama	0,00	0,00
Recargos por mora 6º derrama	0,00	31,25
Recargos por mora 7º derrama	0,00	167,25
Intereses bancarios	201,51	201,51
Totales	**201,51**	**4.426,12**
Cobros no identificados		**0,00**
Totales		**4.426,12**

Saldo c/c CajaSur a 31-12-2012	336,3
Saldo c/c Caixa a 31-12-2012	65.187,12
Plazo Fijo a C/Plazo	102.131,48
	167.654,90

CUENTAS EJERCICIO 2013

GASTOS

Concepto	Contabilizado	Pagado
Urbalex. Gastos de envío	3.704,56	3.704,56
Notaria y Registro	647,79	647,79
Servicios Bancarios Cajasur	36,00	36,00
Gastos Bancarios Cajasol	844,58	844,58
Aval Cajasol	1.038,33	1.038,33
Publicaciones BOP	161,16	161,16
Telefono Móvil	969,60	969,60
Multicórdoba S.L.U.	93,75	93,75
Otros Servicios	45,40	45,40
Tasas GMU	4.179,33	4.179,33
Diario Córdoba	225,00	225,00
TOTAL	**11.945,50**	**11.945,50**

INGRESOS

Concepto	Total
Ingresos propietarios contab. 2012	3.312,11
Ingresos Financieros	202,31
Total	**3.514,42**

Junta de Compensación PP PO 4.2 Barquera Norte V14858310
Plaza Gonzalo de Ayora 4B
14001 - Córdoba

Córdoba, 19 de Marzo de 2014

Estimado Sr.:

Me dirijo a Usted para poner en su conocimiento algunas cuestiones de interés relacionadas con el proceso de reparcelación que considero importantes. Son las siguientes:

1. Sustitución del aval bancario por afianzamiento personal:

Como sabe, la Junta de Compensación Barquera Norte ha depositado la garantía del 7% que fija la Ley mediante dos fórmulas. Una, mediante el afianzamiento personal de algunos junteros. Otra, mediante un aval bancario por importe de 102.131,48 €, concedido por La Caixa.

Respecto a este aval, la Junta de Compensación tiene "bloqueada" (mediante una Imposición a Plazo Fijo) una cantidad similar por parte de La Caixa. Pues bien, por medio del presente escrito queremos pedir a todos aquellos que no firmaron el documento de afianzamiento personal que lo reconsideren.

En efecto, este primer apartado de la carta va dirigido a quienes no firmaron el documento de afianzamiento. A ellos les pedimos que lo firmen para poder presentarlo en la Gerencia de Urbanismo, y que ésta nos devuelva el aval bancario y podamos recuperar la disponibilidad del importe "bloqueado" en la Imposición a Plazo Fijo.

Con ese dinero "liberado" podemos hacer frente al primer pago del 10% de aprovechamientos que le corresponde al Ayuntamiento de Córdoba.

No hay que decir, pero lo hacemos para evitar malas interpretaciones, que aunque el pago lo hace la Junta de Compensación como un "todo", lo hace en nombre de aquellas personas que hayan pagado previamente a la Junta de Compensación. O dicho de otro modo, el pago que hace la Junta de Compensación no se distribuye " a partes iguales" entre los Junteros, sino que se imputa de forma individualizada a quien haya pagado, y en la parte proporcional que le corresponda.

2. Financiación del pago del 10%

Como también se ha traslado por el Consejo Rector en reiteradas ocasiones, la Junta de Compensación Barquera Norte tiene que abonar a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba la cantidad de 528.004,91 € en concepto de 10% de aprovechamientos urbanísticos de titularidad municipal.

Pues bien, esta cantidad tiene que abonarse íntegramente antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación. Es decir, como se tiene que abonar antes de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad las parcelas siguen siendo "rústicas", con lo cual no tenemos todavía acceso a financiación hipotecaria como fincas "urbanas".

Para atender el pago del 10%, el Consejo Rector plantea dos opciones:

a. Abonar en metálico la parte que a cada juntero le corresponda en función de sus aprovechamientos

b. Financiar el pago de esta cantidad mediante la línea de préstamos personales que ofrece La Caixa. El planteamiento financiero de la operación es el siguiente:

c. Conceder un préstamo personal al juntero que lo solicite por un plazo de 2 ó 3 años con un período de carencia de 6 meses. Es decir, que durante los 6 primeros meses sólo se pagarían intereses (y no capital).

d. Durante esos 6 meses (del período de carencia) se habrá tramitado ya el Proyecto de Reparcelación y las parcelas estarán inscritas como "fincas urbanas".

e. Conceder un préstamo hipotecario al juntero, que sirve para cancelar el préstamo personal, y se puede ampliar para atender otras necesidades. Y este plazo tendrá una duración mayor (10, 15, 20 años...), acorde con lo que cada juntero precise.

Pues bien, a fin de poder conocer exactamente quién precisa financiación y quién no, sería conveniente que cada juntero indicara si va a hacer frente al 10% mediante la opción a) o la opción b), o incluso una combinación de ambas.

3. Jornadas informativas en el Restaurante Las Torres:

Para poder aclarar todas las dudas que los junteros tuvieren, se van a organizar unas "jornadas informativas" en el Restaurante Las Torres (justo en frente de la urbanización), a desarrollar **desde el lunes 24 hasta el viernes 28, todas las tardes de 18 a 21 horas**.

No obstante, si algún juntero no pudiera asistir ninguna de las tardes, quedo amablemente a su disposición para concertar una cita fuera de ese horario para poder resolver cuantas dudas sean necesarias. Puede contactar conmigo en el teléfono 669815477 o en el correo electrónico mmellado@ecourbe.es

Sin otro particular, agradeciendo de antemano su colaboración, aprovecho la ocasión para saludarle.

Atentamente,

Fdo. Manuel Mellado Corriente
Secretario de la JC