S/Rª:
N/Refª: Planeam. FSJ – 4.2.6 21, 22, 23, 24, 26 y 27/2015 (Cítese al contestar)
Expte: R. Reposición P. Reparcelación PP PO-4.2 "Barquera Norte"
Asunto: Traslado acuerdo Consejo resolución recursos
Fecha: 8 de marzo de 2016
Destinatario

REGISTRO
28 MAR 2016
ENTRADA

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

Adjunto le remito acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 27 de enero de 2016, por el que se ACUMULAN y se resuelven los **RECURSOS DE REPOSICION** interpuestos por Dña. Isabel Arjona Cáceres; D. Antonio Sánchez González y Dña. Ana María Moreno Martínez; D. Francisco Barceló Barceló y Dña. Mª Carmen Arjona Cáceres; D. José Herzog Jarit y Dña. Francisca Ruiz Díaz; D. Francisco David Medrán Vioque y Dña. Francisca Muñoz Berenguer; D. Francisco Martínez Moreno y Dña. Mª Angeles Gómez Merino, 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, que aprobó el **PROYECTO DE REPARCELACION DEL PP PO-O-4.2 "BARQUERA NORTE"**, promovido por la Junta de Compensación del citado Plan Parcial, por los motivos expuestos en el informe que se acompaña. Asimismo, y en cumplimiento del PUNTO TERCERO, le requiero para que presente un nuevo documento del citado proyecto con las correcciones estimadas en el informe de este Servicio.

Significándole que contra éste, podrá interponer RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Córdoba, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de notificación del acto, a tenor de lo establecido en el artículo 46 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estime procedente.

EL SECRETARIO DE LA GMU,
POR DELEGACION DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L.
POR DECRETO NUMERO 8868, de 17/07/15

Fdo.: Ignacio Ruiz Soldado

3325

IGNACIO RUIZ SOLDADO, SECRETARIO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO POR DELEGACIÓN DEL TITULAR DEL O.A. DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL POR DECRETO Nº8868 DE 17 DE JULIO DE 2015

Rfa. Sesión: 27 de enero de 2016/13

Asunto: Propuesta de acumulación y resolución de los Recursos de Reposición contra acuerdo Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 25 de marzo de 2015 por el que se aprueba/ratifica el Proyecto Reparcelación PP PO-4.2 "Barquera Norte", interpuestos por Dña. Isabel Arjona Cáceres; D. Antonio Sánchez González y Dña. Ana María Moreno Martínez; D. Francisco Martínez Moreno y Dña. Francisca Muñoz Berenguer; D. José Hergoz Jarit y Dña. Francisca Ruiz Díaz; D. Francisco Barceló Barceló y Dña. Mª Carmen Arjona Cáceres.

CERTIFICA: El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión ordinaria celebrada el día 27 de enero, conoció el asunto de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el art. 9.A de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo y los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento y por unanimidad de los/as Sres./as Consejeros/as adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO: ACUMULAR LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN PRESENTADOS POR Dª Isabel Arjona Cáceres. D. Antonio Sánchez González y Dª Ana María Moreno Martínez. D. Francisco Martínez Moreno y Dª María Ángeles Gómez Merino. D. Francisco David Medrán Vioque y Dª Francisca Muñoz Berenguer. D. José Hergoz Jarit y Dª Francisca Ruiz Díaz. D. Francisco Barceló Barceló y Dª María del Carmen Arjona Cáceres,por guardar identidad sustancial o íntima conexión.

SEGUNDO: ESTIMAR LAS PRETENSIONES FORMULADAS POR LOS RECURRENTES de los apartados 1º, 2º, 3º, 5º y 6º del escritor del recurso y DESESTIMAR la pretensión del apartado 4º del escrito de recurso presentado por Dª Isabel Arjona Cáceres. D. Antonio Sánchez González y Dª Ana

Código Seguro de verificación:YQ5scOSeFW3DMrJlWJ3b6Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Pedro Garcia Jimenez - Teniente-alcalde Delegado de Urbanismo, Gestión de Residuos y Limpieza Viaria, Turismo.		FECHA	02/02/2016
	Ignacio Ruiz Soldado - Secretario Delegado Gmu			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	YQ5scOSeFW3DMrJlWJ3b6Q==	PÁGINA	1/2

YQ5scOSeFW3DMrJlWJ3b6Q==

María Moreno Martínez. D. Francisco Martínez Moreno y Dª María Ángeles Gómez Merino. D. Francisco David Medrán Vioque y Dª Francisca Muñoz Berenguer. D. José Hergoz Jarit y Dª Francisca Ruiz Díaz. D. Francisco Barceló Barceló y Dª María del Carmen Arjona Cáceres, en el sentido expresado en el informe del servicio de Planeamiento.

TERCERO: REQUERIR al equipo redactor para que presente un documento con las aclaraciones, y correcciones estimadas en el informe del Servicio de Planeamiento de los apartados 1°, 2°, 3°, 5°y 6° del recurso que si carecieran de carácter sustancial no requeriría nueva información pública.

CUARTO: Notificar a los recurrentes con indicación de los recursos que procedan.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido con anterioridad a la aprobación del Acta por el Consejo Rector de Gerencia la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Presidente, que firmo en Córdoba a veintisiete de enero de dos mil dieciséis.

V°B°

EL PRESIDENTE

gmu AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

Código Seguro de verificación:YQ5scOSeFW3DMrJlWJ3b6Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Pedro Garcia Jimenez - Teniente-alcalde Delegado de Urbanismo, Gestión de Residuos y Limpieza Viaria, Turismo.		FECHA	02/02/2016
	Ignacio Ruiz Soldado - Secretario Delegado Gmu			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	YQ5scOSeFW3DMrJlWJ3b6Q==	PÁGINA	2/2

YQ5scOSeFW3DMrJlWJ3b6Q==

Expediente: 4.2.6 23/2015
Fecha: 22 de enero de 2016

ASUNTO: PROPUESTA DE ACUMULACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS CONTRA EL ACUERDO DEL CONSEJO RECTOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE FECHA 25 DE MARZO DE 2015 POR EL QUE SE APRUEBA/RATIFICA EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN PP PO 4.2 "BARQUERA NORTE"

RECURRENTES: Dª Isabel Arjona Cáceres
D. Antonio Sánchez González y Dª Ana María Moreno Martínez
D. Francisco Martínez Moreno y Dª María Ángeles Gómez Merino
D. Francisco David Medrán Vioque y Dª Francisca Muñoz Berenguer
D. José Hergoz Jarit y Dª Francisca Ruiz Díaz
D. Francisco Barceló Barceló y Dª María del Carmen Arjona Cáceres

INFORME

1.- ANTECEDENTES

La Unidad de Ejecución del Plan Parcial PO-4.2 "Barquera Norte" del PGOU de Córdoba se ha desarrollado conforme al siguiente proceso:

Mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2005, se aprueba definitivamente de manera parcial con suspensiones el Plan de Sectorización PO-4, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 68, de 10 de Abril de 2006. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2006, aprueba definitivamente la subsanación de deficiencias del Plan de Sectorización PO-4, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 1 de 2 de enero de 2007.

Mediante Acuerdo de Ayuntamiento Pleno, de fecha 13 de diciembre de 2007, se aprueba definitivamente el Plan Parcial, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 2, de 5 de enero de 2009.

Mediante acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, se aprueba definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la UE del Plan Parcial PO 4.2 "Barquera Norte", publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 91 de 18 de mayo de 2009. Ante el Notario de Córdoba D. Carlos Alburquerque Llorens el día 31 de enero de 2009, con el número 428 de su protocolo se otorga Escritura Pública de Constitución de Junta de Compensación.

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2012, acuerda la pertinencia y suficiencia de la aportación conjunta de las garantías económicas exigidas en el artículo 130.2.A.g) de la LOUA, en relación con la Junta de Compensación de la UE del Plan Parcial PO 4.2 "Barquera Norte", publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 98, de 23 de mayo de 2012; mediante Acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, de fecha 16 de mayo de 2012 se aprueba la constitución de la Junta de Compensación de la UE del Plan Parcial PO 4.2 "Barquera Norte".

El Consejo Rector de la GMU en sesión ordinaria celebrada el día 2 de julio de 2014 acuerda el inicio de expediente del Proyecto de Reparcelación y el sometimiento a información pública, mediante su publicación en el BOP número 209 de 31 de octubre de 2014, en Diario Córdoba de fecha 29 de julio de 2014, así como en los Tablones de Anuncios del Ayuntamiento y de la GMU. Durante el período de alegaciones se presentaron 21 alegaciones.

El Consejo Rector de la GMU en sesión ordinaria celebrada el día 11 de febrero de 2015 acuerda resolver las alegaciones presentadas durante el período de información pública y requerir al promotor un documento refundido que debería contener el resultado de las alegaciones, la desafectación de la vía pecuaria y la monetarización del 10% que según informe de fecha 22 de octubre ascendía a 528.004,91€, notificando dicho acto a los interesados con la mención de que al ser un acto de trámite sería susceptible de recurso en caso de disconformidad en la resolución que pusiera fin al procedimiento. En efecto y, por último en sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2015 se aprueba/ratifica el Proyecto de Reparcelación, con notificación individual a todos los interesados y publicación en el BOP número 92 de 15 de mayo de 2015.

Contra el anterior acuerdo se presentaron en tiempo y forma recursos de reposición que a efectos de su propuesta de resolución y por guardar identidad sustancial o íntima conexión se propone la acumulación de los escritos de recurso de reposición presentados por:

Dª Isabel Arjona Cáceres;
Dº Antonio Sánchez González y Dª Ana María Moreno Martínez;
D. Francisco Martínez Moreno y Dª Maria Ángeles Gómez Merino;
D. Francisco David Medran Vioque y Dª Francisca Muñoz Berenguez;
D. José Hergoz Jarit y Dª Francisca Ruiz Diaz;
D. Francisco Barcelo Barcelo y Dª María del Carmen Arjona Cáceres.

2.- CONTENIDO DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN INTERPUESTOS Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2015, aprueba el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial PP P PO 4.2 "BARQUERA NORTE". Dentro del plazo legalmente establecido se presentaron los escritos de recurso de reposición. Se propone la acumulación por guardar identidad sustancial o íntima conexión el contenido de los recursos de reposición presentados por:

Dª Isabel Arjona Cáceres;
D. Antonio Sánchez González y Dª Ana María Moreno Martínez;
D. Francisco Martínez Moreno y Dª Maria Ángeles Gómez Merino;
D. Francisco David Medran Vioque y Dª Francisca Muñoz Berenguez;
D. José Hergoz Jarit y Dª Francisca Ruiz Diaz;
D. Francisco Barcelo Barcelo y Dª María del Carmen Arjona Cáceres.

El contenido de los recursos presentados por los recurrentes anteriormente citados es del siguiente tenor literal:

Dentro del plazo legalmente establecido, interponen 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.

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 número 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 número 3 a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, se admitió corregir 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 restos de los 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 parcelas 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 incluidas 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 artiticiosidad el que se acuerde 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 sta 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 articulo 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 artículo 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 costes de urbanización en 2.233.420,00€, con lo que los gastos de gestión no pondrían 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 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 Reparcelación 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 trascendencia de un proyecto de reparcelación, la falta de motivación y la carencia de los datos mínimos que permiten su control por parte de los miembros de las propia Junta de Compensación es un vicio de nulidad absoluta y radical de dicho documento.

En concreto esta falta de información y 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 de 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 deberian 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 un 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 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 ordenen 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 la eliminación de las infracciones legales y que vuelva a ser aprobado por el Consejo Rector de la GMU.

3.- CONTESTACIÓN A LAS CUESTIONES SUSCITADAS EN EL RECURSO Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.-

Para contestar las cuestiones suscitadas en el recurso se va a seguir el mismo orden planteado por el recurrente, de tal forma que:

PRIMERA; ***No estimación en el Proyecto de Reparcelación de alegaciones estimadas por el Consejo Rector de la Gerencia de Urbanismo (...).***

Es necesario aclarar que la finca que menciona el recurrente es la perteneciente a otra persona, en efecto, la finca mencionada número 27 y 29 pertenece como finca de resultado según el Proyecto de Reparcelación a los siguientes propietarios, la 27 con carácter ganancial a Antonio Serrano Luque y a Dª Manuela Robustillo Monge y la número 29 con carácter privativo el 50% de pleno domino a Dª Gema Serrano Robustillo y el 50% de pleno domino con carácter privativo a D. Antonio José Serrano Robustillo.

La cuestión que plantea el recurrente nos remite al artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU),aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. Con independencia de las certificaciones interesadas por la Administración al Registro de la Propiedad, el artículo 103 del RGU establece la obligación de los propietarios y titulares de

derechos afectados por la reparcelación de exhibir sus títulos y declarar, además, las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

La finalidad que el precepto persigue es la de llegar a tener un conocimiento completo de la situación inmobiliaria de la unidad de ejecución para evitar los defectos que de otro modo se cometerían en la redacción y aprobación del proyecto de reparcelación. El precepto regula las situaciones de discrepancia entre los títulos y la realidad físico-jurídica de las fincas; si bien las cuestiones de linderos podrían haberse resuelto en el propio expediente de reparcelación si mediara conformidad de los interesados, no sucede lo mismo con las titularidades y con la disparidad de las mediciones.

Si la disparidad afecta a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales y el proyecto de reparcelación se limitará a considerar la titularidad como litigiosa a salvo de lo que decidan los Tribunales, sin que por ello se paralice el expediente y la aprobación del Proyecto. **No obstante, si existe disparidad en cuanto a las superficies entre los títulos (Registro, Catastro, etc. lo que por otro parte es lo normal) y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta. Ello quiere decir que los técnicos redactores deberían haber procedido a la medición de la finca y harían constar la superficie real de la misma. En cualquier caso prima la que figure en escritura sobre la del catastro.**

Por ello en el expediente consta informe técnico sobre las alegaciones y disparidades de los propietarios dentro del trámite de información pública, a resultas del informe técnico se originó una de estas tres situaciones:

a) que el proyecto de reparcelación se someta a aprobación definitiva por no haberse producido reclamaciones o haberse propuesto la estimación o desestimación de las mismas;

b) que haya de rectificarse el proyecto de reparcelación a consecuencia de las alegaciones habidas y una vez hecho esto se dará nueva audiencia a los interesados afectados por un nuevo plazo de 15 días sin que por ello sea necesario iniciar nuevo trámite de información pública, y

c) que de introducirse como consecuencia de las alegaciones modificaciones sustanciales en el proyecto de reparcelación haya que repetir el trámite de información pública.

En este caso se procede a aprobar definitivamente el proyecto de conformidad con las mediciones reales constatadas con las que aparecen en los títulos que exhiben los propietarios.

El acuerdo aprobatorio del Proyecto con reparcelación es inmediatamente ejecutivo una vez aprobado definitivamente y con él la reparcelación que contiene es inscribible en el Registro de la Propiedad tras la certificación de firmeza del acto de aprobación/ratificación, todo ello sin perjuicio de las anotaciones que procedan en el mismo. No obstante lo anterior y al no ser firme el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación hasta tanto se resuelvan expresamente los recursos de reposición interpuestos es por lo que no se ha emitido la certificación de firmeza en vía administrativa para inscribir el Proyecto en el Registro de la Propiedad.

Se ha constatado que hay una discordancia o error aritmético existente en las superficies aportadas que deberá explicitarse en el documento que se presente para nueva aprobación, sin necesidad de información pública, proponiendo estimar la pretensión del recurrente en este sentido.

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

Sobre este tema hay que recordar, que por regla general las fincas aportadas se identificarán debidamente con la correspondiente certificación registral pues para el Tribunal Supremo, aunque exista un único propietario ha de incluirse una certificación registral al día de dominio y cargas. Como sabemos ésta es una única finca registral que pertenece a D. José García Corral, el PARCELADOR, que a su vez segregó mediante su venta en contrato privado sin elevación a escritura pública y otras divisiones o segregaciones que pudieron conseguir elevarse a escritura pública, respecto a las elevadas a escritura pública fue necesario, a requerimiento del Sr. Registrador, previa licencia o certificado de innecesariedad, como así consta en el Proyecto de Reparcelación y en cumplimiento de los artículos 66 y siguientes de la LOUA.

Por lo tanto para valorar la aportación de cada propietario será tenido en cuenta la superficie de la finca en su titulo de propiedad aportada ya sea contrato privado o contrato elevado a escritura pública.

Las segregaciones realizadas en escritura pública y la vía pecuaria (fincas 1 a 50) ocupan una superficie total de 138.335,76 m2, existiendo leves diferencias como consecuencia de pequeños errores de medición.

Las segregaciones realizadas en documento privado (finca 51 -del 1 al 66-) ocupan una superficie total de 102.763,36 m2, existiendo leves diferencias como consecuencia de pequeños errores de medición.

En total la suma de las superficies anteriores asciende a 241.098,12 m2s, coincidente con el ámbito del Plan Parcial y por consiguiente del Proyecto de Rerparcelación.

En consecuencia, después de las segregaciones practicadas, la finca matriz queda descrita como sigue: RÚSTICA: Haza de tierra procedente del Cortijo nombrado Fontanar de la Barquera de esta plaza, situada en la Ribera del término municipal de Córdoba, que lindaba por Norte, Este y Oeste, con tierras del Cortijo de Aguilarejo. Ocupa una superficie después de las segregaciones practicadas, de 144.524,88 m2s.

La referencia a la inclusión de los caminos es una consecuencia de la descripción de los títulos aportados, contratos privados y escrituras públicas formalizadas en su momento por el PARCELADOR, descripción hecha por éste.

No obstante lo anterior deberá aclararse en el documento, tanto en la memoria como en la descripción gráfica, qué superficie de caminos ha sido incluida en cada una de las fincas segregadas, consten o no en la descripción hecha por el parcelador del título aportado. En consecuencia con todo lo anterior se propone estimar la pretensión del recurrente en este sentido.

TERCERA.- *En cuanto a la infracción del artículo 129.2 de la LOUA, cabe señalar lo siguiente: sobre los gastos de gestión cabe preguntarse si abarcan todos los conceptos que se incluyen en el artículo 113 de la LOUA.*

Con carácter previo hemos de partir de la idea de que la ejecución de la actividad urbanizadora genera un aumento del valor del suelo. La afección de este beneficio al coste de la obra urbanizadora constituye un principio básico del ordenamiento urbanístico con base en el artículo 47.2 de la Constitución Española.

En la gestión urbanística no existe beneficio sin carga. El Tribunal Supremo recoge este principio en sus pronunciamientos, calificándole de inexcusable, y afirma que ningún beneficio debe obtener el propietario del suelo urbano o urbanizable como consecuencia

de la ejecución de un planeamiento sin cooperar de algún modo a los gastos o cargas que lleva consigo dicha ejecución [STS de 17 de febrero de 1997 (LA LEY 4974/1997)].

Los costes de urbanización constituyen el valor de los recursos económicos necesarios para la transformación del suelo urbano o urbanizable mediante la dotación de las correspondientes infraestructuras. Son costes productivos o de inversión, por lo que quedan fuera de ellos los costes de conservación y mantenimiento. Los artículos 59 a 63 y 66 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (EC 968/1979), derecho general supletorio, sin perjuicio de las mayores obligaciones impuestas por la legislación de la respectiva Comunidad Autónoma, enuncian los costes que deben asumir los propietarios de la unidad correspondiente.

En todo caso, como decimos, deben tenerse en cuenta las prescripciones de las respectivas leyes urbanísticas autonómicas, que suelen precisar, concretar e incluso ampliar estas cargas, véase el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Obviamente, además de estas cargas, podrán asumir voluntariamente otras que se concreten en los convenios suscritos y aprobados por el Ayuntamiento. Estas cargas son comunes a todos los sistemas de ejecución.

En efecto la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, enuncia los gastos de urbanización en el art. 113.1, y concluye en su letra k) incluyendo a «cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio». Dentro del concepto de **gastos de gestión artículo 113.f)** han de comprenderse todos los que no encajen en los restantes conceptos. El apartado e) comprende la redacción de los instrumentos de planeamiento precisos, del proyecto de urbanización, debe entenderse también, del de reparcelación y de cualquiera otros que sean precisos, además de los gastos que expresamente enuncia y que hacen referencia a la tramitación de los mismos.

Dentro de los gastos de gestión pueden comprenderse los de formalización e inscripción en los registros públicos de los correspondientes acuerdos y de las operaciones jurídicas derivadas de los instrumentos de gestión, los gastos de personal, incluidos los honorarios de consultores, abogados, gestores, etc.

En todo caso, estos gastos deben estar debidamente justificados y desglosados, bajo los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto. Obviamente, estos gastos son inferiores en el sistema de cooperación que en los sistemas privados. Por ello, entendemos que el límite del 10% que establece la LOUA, y que no suele tener paralelo en otras leyes urbanísticas autonómicas, ha de referirse a todos los indicados en el art. 113, incluidos los gastos del proyecto de reparcelación.

En el documento que se presente para nueva aprobación será necesario completar, desglosar el incremento de los gastos conforme a lo expresado en párrafos anteriores, proponiendo estimar la pretensión del recurrente en este sentido sin que de lugar a cambio sustancial y sin que haya necesidad de nueva información pública del Proyecto de Reparcelación.

CUARTA.- *En cuanto a 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 los propietarios.*

En relación con esta cuestión cabe indicar que a los titulares de las fincas aportas números BN-BN0125; BN-BN01218; BN-BN0234; BN-BN0115 y BN-BN0124 les es de aplicación la REPARCELACIÓN ECONÓMICA, artículo 103 de la LOUA y correlativo del Reglamento de Gestión Urbanística.

Es decir, cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquélla y cuando aún no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representan el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos, se aplicará la reparcelación económica limitándose al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

En este caso los propietarios no van a participar en el costeamiento de las obras de urbanización porque, no reciben suelo dentro del ámbito, reciben indemnización sustitutoria contemplando el incremento del valor del suelo como consecuencia de la urbanización.

Las fincas mencionadas cuyos propietarios D. Juan Alba León (0115), Dª Cándida Caballero Huerto, (0124) D. José García Corral, (0125) y D. Francisco Hidalgo Alcalde (128 y 234) son reparcelados económicamente no recibiendo su aprovechamiento subjetivo en fincas físicas sino que son compensados económicamente sin que se contemple el valor del suelo como consecuencia de la urbanización, ***en consecuencia con lo anterior la pretensión del recurrente ha de ser desestimada en el expresado sentido.***

QUINTO.- ***La cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación adolece de falta de motivación y falta de información que permita su control.***

En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan por las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía valorándose al precio medio de los solares resultantes.

Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios pro virtud de lo dispuesto en los artículos 89 y 90 de este Reglamento

El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.

Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

Los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes con arreglo al valor de éstas.

La cuenta de liquidación provisional aparece en Proyecto en la tabla 4 conteniendo un resumen detallado, por propietario de los costes del proceso, reflejando la estimación económica de los costes del proceso de gestión.

<u>En el documento que se presente para aprobación deberá completarse, o aclararse la cuenta de liquidación, debiendo estimarse la pretensión del recurrente en este sentido.</u>

SEXTO.-*De las incongruencias y errores en distintos documentos del Proyecto de Reparcelación respecto a la determinación del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Córdoba.*

En el presente caso, la Junta de Compensación del PPO-P-PO.4.2 solicita, con fecha 25 de julio de 2013, la sustitución a metálico de la superficie de suelo de cesión del 10%, haciendo una estimación del valor unitario de repercusión del suelo basada en los valores máximos de venta de Vivienda Protegida (VPO) de Régimen General y de Régimen Especial, dándole como resultados respectivos 149'29 €/m²t y 164'73 €/m²t. No obstante, por un lado, en el caso concreto del sector desarrollado mediante el citado PPO-P-PO.4.2, se le eximió de la reserva para VPO que establece el artículo 10.1 de la LOUA basándose en la excepción que contempla el artículo 17.2 de dicha Ley para sectores de suelo urbanizable en donde se hayan llevado a cabo actuaciones irregulares de urbanización y edificación, como es el caso; y por otro, lo inapropiado de la única tipología prevista en dicho sector para la realización de viviendas protegidas de cualquier régimen, hacen que se estime necesario una valoración basada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que desarrolla el citado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (modificado por el RDL de 30 de octubre de 2015). En todo caso, de acuerdo con el artículo 30.2.2a de la LOUA, la valoración del aprovechamiento, que tienen por objeto el pago de la cantidad sustitutoria en metálico, ha de estar realizada por los servicios de la Administración, que es precisamente el objetivo del Informe de Valoración; es decir, la sustitución a metálico del 10% en suelo ya urbanizado con aprovechamiento lucrativo, de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento, necesario para la materialización del 10% del aprovechamiento medio del sector de suelo urbanizable Ordenado "Barquera Norte".

Existen en el ámbito del PPO-P-PO.4.2, una sola zona de uso residencial cuya ordenanza de aplicación se denomina "*Residencial Aislada" de "Barquera Norte"* (UAS-BN), cuyo índice de edificabilidad es de 0'19085578 m²l/m²s. Por tanto, el PPO-P-PO.4.2 no se pondera por ser innecesario y en consecuencia los metros de techo coinciden con las unidades de aprovechamiento del área de reparto.

En el régimen del suelo urbanizable ordenado está establecido en el artículo 54 de la LOUA, concretamente en sus apartados 1.d) y 2.b), en donde se establece que la aprobación de la ordenación detallada determina, entre otras:

1.d) "La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento".

Dichas cesiones de terrenos a favor del municipio comprenden:

2.b) "*La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el <u>diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto</u>. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de <u>su valor en metálico</u>, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes"...*

Los supuestos de sustitución a metálico podrán considerarse cuando no sea posible el cumplimiento con la finalidad y destino de los suelos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo recibidos en terreno.

Aunque el destino de los bienes se refiere expresamente a los terrenos que integren el Patrimonio Municipal de Suelo para su construcción o enajenación, tratándose en el presente caso, en que la tipología establecida por el Planeamiento aprobado es la de Vivienda Unifamiliar Aislada, resulta inadecuado para la promoción de viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, y así lo contemplaba el planeamiento de desarrollo **PPO-P-PO.4.2,** así como la Adaptación Parcial del vigente PGOU que lo reconoce como un "*Planeamiento Aprobado"* en el sentido que ya se ha informado.

Por tal motivo, es por lo que se estima procedente que la Administración Local admita, para éste caso concreto, la solicitud hecha por parte de la Junta de Compensación del **PPO-P-PO.4.2**, para la sustitución a metálico del 10% en suelo ya urbanizado con aprovechamiento lucrativo, que sería de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento, necesario para la materialización del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "Barquera norte".

Como también se ha informado, de acuerdo con el artículo 30.2.2a de la LOUA, la valoración del aprovechamiento, que tienen por objeto el pago de la cantidad sustitutoria en metálico del 10%, ha de estar realizada por los Servicios de la Administración, que es precisamente el objeto del Informe de Valoración de 22 de octubre de 2013 del que se dió traslado a la Junta de Compensación y que forma parte de la documentación integrante del Proyecto de Reparcelación.

En consecuencia, asciende la Valoración del Suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Urbanístico del PPO-P-PO.4.2 "Barquera Norte", de cesión al Municipio Vm a la cantidad de: Vm = 0'1(36.164'72 m^2t x 146 €/m^2s)= 528.004'91 €.

En este supuesto se aclarará o constatara la existencia de error aritmético en el documento aprobado definitivamente respecto de la diferencia mínima de unidades de aprovechamiento, debiendo recogerse en el documento que se presente para nueva aprobación, proponiendo estimar la alegación en este sentido.

En consecuencia, se informa al órgano competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 16 apartado 5 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, para que, en caso de que lo estime conveniente, eleve el expediente al Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo para su correspondiente tramitación.

4.- ACUERDOS/PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Por todo lo anterior, de conformidad con el artículo 9.A de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, procede que el Consejo Rector dictamine el presente expediente y adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO: ACUMULAR LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN PRESENTADOS POR Dª Isabel Arjona Cáceres. D. Antonio Sánchez González y Dª Ana María Moreno Martínez. D. Francisco Martínez Moreno y Dª María Ángeles Gómez Merino. D. Francisco David Medrán Vioque y Dª Francisca Muñoz Berenguer. D. José Hergoz Jarit y Dª Francisca Ruiz Díaz. D. Francisco Barceló Barceló y Dª María del Carmen Arjona Cáceres,por guardar identidad sustancial o íntima conexión.

SEGUNDO: ESTIMAR LAS PRETENSIONES FORMULADAS POR LOS RECURRENTES de los apartados 1°, 2°, 3°, 5° y 6° del escritor del recurso y DESESTIMAR la pretensión del apartado 4° del escrito de recurso presentado por Dª Isabel Arjona Cáceres. D. Antonio Sánchez González y Dª Ana María Moreno Martínez. D. Francisco Martínez Moreno y Dª María Ángeles Gómez Merino. D. Francisco David Medrán Vioque y Dª Francisca Muñoz Berenguer. D. José Hergoz Jarit y Dª Francisca Ruiz Díaz. D. Francisco Barceló Barceló y Dª María del Carmen Arjona Cáceres, en el sentido expresado en el informe del servicio de Planeamiento.

TERCERO: REQUERIR al equipo redactor para que presente un documento con las aclaraciones, y correcciones estimadas en el informe del Servicio de Planeamiento de los apartados 1°, 2°, 3°, 5°y 6° del recurso que si carecieran de carácter sustancial no requeriría nueva información pública.

CUARTO: Notificar a los recurrentes con indicación de los recursos que procedan.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Fdo. Rafael Sánchez Leyva
Licenciado en Derecho