REGISTRO
31 MAR 2016
ENTRADA

S/Rª:
N/Refª: Planeamiento/ FSJ – 4.2.6 10 y 11/2015 (Cítese al contestar)
Expte: R. Reposición P. Reparcelación PP PO-4.2 "Barquera Norte"
Asunto: Traslado acuerdo Consejo resolución recursos
Fecha: 11 de marzo de 2016
Destinatario

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 DESESTIMAN los **RECURSOS DE REPOSICION** interpuestos por D. José García Corral y Dña. Celedonia Pérez Lopera y por la entidad BUENASIERRA INVERSIONES, S.L., 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-4.2 "BARQUERA NORTE"**, promovido por la Junta de Compensación del citado Plan Parcial, por los motivos expuestos en el informe que se acompaña.

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

29 MAR. 2016
3577

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 2016/14

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 D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de la entidad BUENASIERRA INVERSIONES, S.L.; y D. José García Corral y Dña. Celedonia Pérez López.**

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 D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de BUENASIERRA INVERSIONES S.L., y D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera.,por guardar identidad sustancial o íntima conexión.

SEGUNDO: DESESTIMAR LAS PRETENSIONES FORMULADAS POR LOS RECURRENTES D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de BUENASIERRA INVERSIONES S.L., y D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera, en el sentido expresado en el informe del servicio de Planeamiento.

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

Código Seguro de verificación:x4PLJ0uxT6QN7/nTaSUxdQ==. 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	x4PLJ0uxT6QN7/nTaSUxdQ==	PÁGINA	1/2

x4PLJ0uxT6QN7/nTaSUxdQ==

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

Código Seguro de verificación:x4PLJ0uxT6QN7/nTaSUxdQ==. 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	x4PLJ0uxT6QN7/nTaSUxdQ==	PÁGINA	2/2

x4PLJ0uxT6QN7/nTaSUxdQ==

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 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: D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de BUENASIERRA INVERSIONES S.L.; y
D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera.

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:

Previamente y 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 el contenido de los escritos que contienen los mismos, se propone su acumulación de los escritos de recurso de reposición presentados por :

D. Juan Amador García Pérez y en representación de BUENASIERRA; D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera.

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 presentan escritos de recurso de reposición. Se propone la acumulación por guardar identidad sustancial o íntima conexión los recursos de reposición presentados por :

D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de BUENASIERRA INVERSIONES S.L.; D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera.

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

EL Recurso suscrito por D. José García Corral y Doña Celedonia Pérez Lopera, añade el apartado séptimo que se transcribe a continuación, siendo idéntico en el resto al suscrito por D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de BUENASIERRA INVERSIONES, S.L..

PREVIA.- *No es intención de esta parte en modo alguno obstaculizar el desarrollo del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial "Barquera Norte" (PP-P PO-4.2) del PGOU de Córdoba. No obstante a lo anterior, tras un exhaustivo examen del documento aprobado definitivamente, se detectan, a nuestro modesto entender, determinados aspectos del mismo, que perjudican claramente mis derechos, parte de los cuales ya pusimos de manifiesto durante el periodo de información pública y que no han sido debidamente subsanados, así como otros detectados a la vista del documento actual, todos los cuales producen graves perjuicios a esta parte, e impiden una correcta distribución de beneficios y*

cargas conforme a lo establecido por la normativa urbanística de aplicación (artículo 3.1f y 100.2b LOUA), las cuales exponemos a continuación en las siguientes alegaciones, que tras su estimación deben producir la nulidad del citado documento, así como la anulación del referenciado proyecto de reparcelación.

PRIMERA.- Reiteramos íntegramente el contenido de nuestro escrito de alegaciones presentado tras la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial "Barquera Norte" (PP-P ^P-4.2) del PGOU de Córdoba con fecha 1 de agosto de 2014, haciendo requerimiento expreso de que se incorporen al presente recurso como parte integrante del mismo, ya que esta parte va a hacer referencia a las mismas como parte de la fundamentación del presente escrito.

Así mismo, y como primera cuestión importante, esta parte quiero poner de manifiesto, que no consta en el expediente administrativo justificante alguno del trámite seguido en el procedimiento originario de tramitación del proyecto de reparcelación. Por ello solicitamos formalmente, que previo a la resolución de este recurso sea aportado un certificado del Secretario de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Barquera Norte" (PP-P PO-4.2), del PGOU de Córdoba con el visto bueno del Presidente de la citado entidad urbanística, en el que se recojan los siguientes extremos:

1º) Transcripción del Acta del órgano competente de la Junta de Compensación en que conste el acuerdo válidamente adoptado de entregar a los miembros de la Junta de Compensación un documento completo del Proyecto de reparcelación del Plan Parcial "Barquera Norte" (PP-P PO-4.2) del PGOU de Córdoba, y la apertura del trámite de audiencia interno regulado por el artículo 174 del Reglamente de Gestión Urbanística.

2º) Transcripción del Acta de la Asamblea de la Junta de Compensación, donde fue válidamente acordada la resolución de las alegaciones presentadas durante el periodo de audiencia del art. 174 RGU contra el citado documento.

3º) Transcripción del Acta de la Asamblea de la Junta de Compensación, donde fue válidamente acordada la aprobación, en el seno de la Junta de Compensación, del Proyecto de Reparcelación, así como su remisión a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba para su tramitación.

4º) Que certifique si fue o no incorporado al proyecto de reparcelación sometido al trámite de audiencia, el informe de valoración realizado por los técnicos de la GMU, correspondiente a la monetización del 10%.

5º) Que se certifique si el documento aprobado por la Asamblea de la Junta de Compensación coincide en su contenido, y la distribución de beneficios y cargas con el entregado a tramitación en la GMU, y con el aprobado definitivamente. Y caso de no ser coincidente, que se certifiquen los cambios padecidos entre uno y otro documento, al objeto de comprobar que los mismos no son de carácter sustancial, lo cual requeriría un nuevo sometimiento del mismo a aprobación de la Asamblea y una nueva tramitación administrativa.

Todo ello para demostrar la inexistencia de nulidad por vulneración del procedimiento legalmente establecido, ya que del expediente administrativo no se desprenden los extremos solicitados y, en otro caso, de no aportarse, significaría aprobar un documento sin comprobar la correcta tramitación del mismo, obligación que corresponde al órgano tutelador del procedimiento que no es otro que esa GMU.

SEGUNDA.- Que somos propietarios de terrenos dentro del ámbito de la citada Unidad de Ejecución, terreno aportado por el cual le corresponde un aprovechamiento urbanístico, y que el citado documento aprobado compensa económicamente de forma totalmente involuntaria (nunca ha sido solicitada la compensación económica sustitutiva por quien suscribe), no adjudicando finca alguna a esta parte, a pesar de tener aprovechamiento suficiente para su adjudicación en más de una parcela independiente.

En trámite de alegaciones solicitamos la adjudicación en parcelas del aprovechamiento que nos pertenece, recibiendo como respuesta que se trata de una reparcelación económica del art. 103 LOUA, que preceptúa que:

1. La reparcelación podrá ser económica:

- *a)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.*
- *b)Cuando, aún no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.*

2. La reparcelación económica se limitará 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, incluido el municipio, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

De un examen comparativo de este artículo con el documento aprobado se desprende claramente la ilegalidad de la argumentación municipal empleada para la desestimación de nuestros pedimentos porque:

- *NO existe acuerdo expreso alguno para efectuar una reparcelación económica.*
- *En el documento aprobado ni siquiera aparecen edificaciones en los planos.*
- *Del plano superpuesto de fincas originarias y resultantes se demuestra claramente que no se cumple la imposibilidad o dificultad de reparcelación material en al menos un 20% de la superficie total, pues, es más bien todo lo contrario, se trata de un documento de reparcelación de los previstos en el art. 102.1 LOUA.*

Además, en el documento de equidistribución aprobado por esa GMU, hay varios propietarios, que resultan adjudicados en más de una finca resultante (algunos hasta tres). En concreto pasamos a enumerar a modo de ejemplo propietarios del ámbito que han sido adjudicados en más de una parcela de resultado según consta en la página 320 del Proyecto aprobado definitivamente (Documento VII Tablas y Anexos):

- *Los señores Don Juan Medina Expósito y Doña Ana Gómez Sánchez, les ha sido adjudicadas las fincas resultantes BNFBN0006 y BNFB0007.*

- *A Don Miguel Ángel Madueño Calvo le han sido adjudicado las fincas de resultado BNFBN0008 Y BNFB0009.*
- *A los señores Don Antonio Sánchez González y Doña Ana María Moreno Martínez, el proyecto de reparcelación les ha adjudicado tres parcelas resultantes, en con BNFBN0167, BNFB0168 creto, las fincas BNFBN0039, BNFB0040 y BNFB0041.*
- *A Don Francisco Medrán Vioque y Doña Francisca Muñoz Berenguer, se les ha adjudicado dos fincas resultantes, las fincas BNFBN0061 y BNFB0062.*
- *Los señores Don Antonio Bravo Castro y Doña María Sales Fernández Romero, el documento les ha adjudicado tres parcelas resultantes, en concreto las fincas BNFBN0160 y BNFB0161.*
- *A Don Antonio Reyes Castro y Doña Amparo Fernández Rodríguez se les han adjudicado dos fincas resultantes, la finca BNFBN0162 y BNFB0163.*
- *A Doña María Pilar Alcázar Barranco y Don Paulino Peralta Expósito, les han sido adjudicadas tres fincas resultantes (BNFBN0167, BNFB0168 y 169).*
- *A Don Rafael, Doña Genoveva, Don David, Doña Eugenia y Don Rubén Moyano Cantador les han adjudicado en proindiviso dos fincas resultantes, la finca BNFBN0171 y BNFB0172.*
- *Las fincas BNFBN0098 y 99 también ha sido adjudicada en proindiviso a los mismo propietarios.*

Ello significa que a se crea una desigualdad al adjudicar más de una finca resultante a varios propietarios, y negar la adjudicación a este parte cuando tenemos aprovechamiento más que suficiente para ser adjudicataria de varias fincas de resultado.

Se aporta como documento número 1 copia del Documento número VII Tablas y Anexos, donde se acredita que hay propietarios que han sido adjudicados en más de una finca resultante.

TERCERA.- *Además en el proyecto de reparcelación ratificado por esa Administración, no se justifica el motiva por el cual a esta parte se le priva del derecho a ser adjudicado su aprovechamiento en parcelas resultantes, y se opta por la compensación económica del mismo de forma involuntaria, creando un agravio comparativo. La compensación sustitutiva debe serla excepción conforme a lo establecido por la legislación urbanística vigente y los Estatutos y Bases de actuación de la citada Junta de Compensación (artículo 103 LOUA). Motivo por el cual hemos mostrado nuestra disconformidad con el citado documento y con la compensación económica sustitutiva del aprovechamiento urbanístico que nos corresponde.*

En este sentido el artículo 103.1.b) de la Ley 7/02 de >Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) es bien claro, preceptuando que la reparcelación económica, sólo puede acordarse por propietarios que representen más del 50% de la superficie del sector, con la finalidad de evitar la constitución de pro indiviso. El propio Tribunal Supremo establece la reparcelación económica sólo como un caso excepcional; es por ello que nos lleva a solicitar de esa GMU que anule el documento reparcelatorio aprobado definitivamente, ya que a todas luces es ilegal, retrotrayendo el trámite y obligando a su entidad urbanística colaboradora a cumplir estrictamente la legalidad, mediante la redacción de un nuevo documento que adjudique nos adjudique fincas resultantes.

Por ello, teniendo en cuenta que por parte de quien suscribimos nunca se ha solicitado la reparcelación económica, amparándose en el artículo 103 LOUA, y que existe en el Proyecto de Reparcelación aprobado más de una finca resultante adjudicada a un mismo propietario, nuevamente demuestra la vulneración del principio de equidistribución, creando un trato desigual, entre los miembros de la Junta de Compensación. Los

propietarios adjudicados en una sola, y con el sobrante de estos, adjudicar parcela a los propietarios reparcelación económicamente.

En el informe de alegaciones de la GMU notificado en marzo de 2015 a esta parte, entendemos que no se da cumplida respuesta a lo alegado en el periodo de información pública, creando por dicho motivo una clara indefensión motivo por el cual debe ser declarada la nulidad del expediente, por falta de motivación de la resolución, así como por vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas.

CUARTA.- Como ya pusimos de manifiesto en nuestras alegaciones vertidas en el periodo de información pública tras la aprobación inicial, el citado documento adolece de otro grave defecto que lo invalida, pues en el mismo no se incorpora un estudio técnico realizado por persona o empresa, primero designada, y posteriormente aprobado, por la Asamblea de la Junta de Compensación, que fije justificada y legalmente el precio medio de los terrenos para la compensación a metálico de los excesos y defectos de adjudicación entre junteros.

En respuesta a nuestra cuestión, la GMU, en su informe a las alegaciones presentadas por esta parte, contesta que la Junta de Compensación sí ha cumplido con el procedimiento legalmente establecido con la sola incorporación al proyecto de un estudio técnico de valoración, elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 22 de octubre de 2013, para la monetarización del 10%.

Con el debido respeto, no podemos compartir esta opinión, pues esta parte entiende que la misma va en contradicción con lo establecido en los Estatutos y Bases de Actuación (Base 20ª) que rigen la Junta de Compensación, que preceptúan que la citada entidad (Junta de Compensación) formulará un proyecto de reparcelación, que deberá contener las determinaciones comprendidas en la normativa urbanística vigente.

*Por tanto, conforme al criterio establecido en la Base vigésima de los EE BB de actuación que rigen la citada Junta de Compensación, aprobados definitivamente por el Consejo Rector de la GMU el día 19 de enero de 2009, el documento reparcelatorio que se presente a tramitación municipal tendría, necesariamente, que haber incorporado un estudio técnico que **señale el precio medio de los terrenos para la compensación a metálico de los excesos y defectos de adjudicación**, y que tendría que haber sido aprobado con carácter previo por la Asamblea General. **Ese es el procedimiento legalmente establecido, y su vulneración determina un vicio de nulidad.***

***En la media que no se incorpora dicho estudio, y que ni tan siquiera hay constancia de su existencia y/o aprobación por la Asamblea, el proyecto adolece de los requisitos normativos para ser aprobado, ni tan siquiera inicialmente**, por no haber seguido el procedimiento adecuado conforme a la normativa urbanística de aplicación: Art. 136.1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, y presentar para su aprobación un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de planeamiento y su ejecución.*

Además para más INRI, la valoración a la que hace referencia el informe de alegaciones, es el informe de valoración realizado por la GMU de fecha 22 de octubre de 2013, fecha muy posterior al momento en el que fue sometido al periodo de audiencia e información pública

del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación, creándole a esta parte una total indefensión.

Por todo ello solicitamos la nulidad del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por no seguir el procedimiento legalmente establecido y crear indefensión conforme a lo preceptuado por el artículo 62.1 y 62.3 de la Ley 30/92.

***QUINTA.**- El proyecto de reparcelación aprobado por esa GMU definitivamente, adolece de otro grave defecto más; en el mismo no hay un plano de fincas aportadas donde se identifique cada finca, su propietario y su superficie, ni tampoco la superficie de determinadas fincas que tienen parte fuera del citado ámbito, motivo por el cual es imposible poder comprobar la veracidad de los datos, los linderos y la superficie de cada finca.*

El único plano que se asemeja a éste es uno denominado "Fincas registrales de Origen", pero no es el plano de fincas aportadas legalmente exigido por el art. 3, 7 y 18.1 RD 1093/97.

Según consta en el Proyecto de reparcelación aprobado inicialmente por esa GMU, en un primer momento, a los que suscriben le fue reconocida como superficie aportado al citado ámbito 7.258,08 m2s, la cual fue incrementada tras la estimación parcial de nuestro escrito de alegaciones, comunicado a esta parte que la superficie reconocida es de 7.412,09 m2s.

La superficie total, según medición realizada, como pusimos de manifiesto en nuestras alegaciones, es de 7.4894,73 metros cuadrados, como se tiene suficientemente acreditado ante la Junta de Compensación.

Por tanto esta parte solicita que se aclare dicho extremo y que finalmente se le comunique mediante la resolución del presente recurso que la superficie finalmente reconocida como superficie aportada al Proyecto de reparcelación es de 7.894,73 metros, como así aparece reflejado en el documento aprobado definitivamente.

En caso contrario, y en la medida de que si quedase un resto de superficie fuera del ámbito, éste sería en suelo no urbanizable y no cumpliría con los parámetros urbanísticos, ni de parcela mínima (por sus exiguas dimensiones sería no edificable), el documento incurriría en ilegalidad manifiesta al crear una finca en suelo no urbanizable que incumple con la parcela mínima. Por ello solicitamos a esa Administración que articule el medio legal oportuno para que sea obtenida la finca entera, incluida la porción fuera del ámbito, y con ello no le produzca un grave perjuicio a esta parte, conforme a lo preceptuado por el artículo 23 de la Ley de expropiación forzosa.

***SEXTA.**- Disconformidad con el informe que justifica la valoración de la sustitución a metálico del 10% del aprovechamiento municipal aportado al Proyecto de reparcelación dentro del capítulo VIII (anexos).*

Debemos indicar en primer lugar, que el citado documento se limita a efectuar la valoración de la sustitución a metálico del 10% municipal. Sustitución que la norma prevé como de carácter excepcional (art. 54.2.B LOUA), y "tasada conforme a las reglas legales pertinentes", por lo que no necesariamente tiene que coincidir con el valor real de los aprovechamientos subjetivos de los miembros de la Junta de Compensación.

Por tanto dicho informe no puede ser utilizado para la valoración de las compensación económicas por defectos de adjudicación entre junteros, y tampoco puede servir como valor de referencia, por las razones anteriormente expuestas.

Por tanto esta parte discrepa de la obligada aplicación a los Junteros de la valoración contenida en el informe de sustitución a metálico del 10%.

Pero es que, además, el citado documento entendemos que adolece de las siguientes incorrecciones que determinan su inaplicabilidad a los junteros:

> *En mis alegaciones al acuerdo de aprobación inicial demostré que el informe carece de justificación documental de los supuestos testigos de mercado a los que remite.*
>
> *El propio informe, señala que "no se pueden contar con precios reales de venta por falta de mercado para poder obtener el Valor de Venta". Ello determina que el método empleado no sea válido, pues adolece de falta de un dato fundamental para la resolución de la fórmula matemática empleada para la obtención del valor.*
>
> *La falta de estos precios reales impide la aplicación de este informe de forma obligatoria a los junteros, sirviendo solamente para su aplicación a la Administración que así lo ha aceptado.*
>
> *Otra incongruencia detectada en el informe municipal, que puse de manifiesto en mis alegaciones y que tampoco fue respondida es que los técnicos municipales acudan a supuestos testigos no reales ni identificados, en parcelaciones sin urbanizar, utilizando como ejemplo viviendas edificadas irregularmente sin los permisos, proyectos y licencias oportunos y casi siempre realizadas como autoconstrucción (cuyo precio de venta es inferior a la edificación realizada en suelo urbano con las preceptivas licencias), y sin embargo para restar el valor de construcción, sí utilizan el mismo incluyendo los gastos generales, beneficio industrial, impuestos, licencias, etc.*
>
> *Nuevamente advertimos que la falta de esta justificación impide la aplicación de este informe de forma obligatoria a los junteros, sirviendo solamente para su aplicación a la Administración que así lo ha aceptado.*
>
> *Además, en dicho informe, los técnicos municipales, para la obtención del valor de construcción, utilizan una tabla con unos valores que no están debidamente justificados ni motivan de donde salen.*

Todo lo anterior fue puesto de manifiesto en mis alegaciones al acuerdo de aprobación inicial, sin recibir respuesta expresa a cada una de las deficiencias advertidas, por lo que de continuarse con la misma argumentación de su pretendida aplicación a los junteros, existiría una clara y flagrante indefensión que determinaría la nulidad del Proyecto de Reparcelación.

SÉPTIMA.- *Disconformidad con el acuerdo adoptado por esa GMU relativo a la supuesta aceptación tácita de esta parte de la incorporación en el Proyecto de reparcelación de la reanudación del tracto sucesivo.*

No podemos compartir el acuerdo municipal adoptado, pues de la documentación reparcelatoria resulta del todo imposible a esta parte, comprobar todas y cada una de las

operaciones jurídico-registrales que se practicarán con la pretendida reanudación del tracto. Ello porque en el documento nunca han sido incorporados los contratos privados cuyo tracto se pretende reanudar de forma tácita, así como porque del examen del proyecto, tampoco es posible siquiera deducir las operaciones jurídico-registrales que hay que realizar con carácter previo a la aportación de fincas.

Con esta situación, a esta parte le resulta totalmente imposible mostrar su conformidad a la reanudación del tracto, pues ello conlleva que mi propiedad se vea mermada física y superficialmente, y es imprescindible que consten detallamente todas las operaciones a realizar con carácter previo para poder mostrar o no mi conformidad a ellas.

El Real Decreto 193/97 en su artículo 9.3 establece "Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

Por tanto, existe falta de veracidad en la resolución administrativa municipal porque no hay voluntad tácita, ni tampoco puede haber voluntad expresa por quien suscribe porque ninguno de los documentos reparcelatorios tramitados incorporan, operaciones jurídico-registrales previas, documentos privados justificativos de las mismas, ni su relación con las fincas aportadas, con lo cual resulta imposible comprobar la veracidad de dichos extremos; además ésta parte mostró su disconformidad con el proyecto de reparcelación tras la aprobación inicial, todo ello con las consecuencias legales que de ello se derivan, que no son otras que la nulidad. En consecuencia, mostramos nuestra oposición a la reanudación del tracto llevada a cabo por el Proyecto de reparcelación por las razones anteriormente expuestas.

***OCTAVA.**- Como última alegación, volvemos a analizar la solicitud vertida en nuestras alegaciones de que las cantidades económicas sustitutivas de los aprovechamientos que esta parte no recibirá en terrenos forzosamente tienen que ser íntegramente abonadas antes de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.*

Esta parte no está conforme la respuesta obtenida de la Administración a la citada alegación, pues la misma no es ajustada a derecho y falta a los principios jurídicos que rigen la actuación de toda Administración con los administrados.

Debemos recordar que en mi caso concreto, no se me adjudica finca resultante alguna, sino únicamente compensación monetaria. Por tanto, el proyecto de reparcelación, en mi caso concreto, efectúa un negocio jurídico de compraventa forzosa.

No es cierto que no exista precepto alguno de aplicación a este supuesto, pues el artículo 127.4 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), y relación con el artículo 122.3 RGU, señalan:

***Art. 127.4.** "A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago procederá la vía de apremio."*

***Art. 122.3** Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.*

En definitiva estamos ante un negocio jurídico similar a una compraventa, (artículo 18.7 in fine TRLS) en la que una parte se obliga a entregar una cosa (obligación involuntaria ya que

no es intención de esta parte la compensación económica sustitutiva), y la otra se obliga a entregar un precio en dinero. La inscripción del proyecto de reparcelación conlleva el efecto inmediato de la pérdida de mi propiedad a favor de uno o varios terceros que, co0n el argumento municipal, se beneficiarán de obtener algo sin pagar por ello en el momento de su inscripción registral a su favor. Y esta operación jurídico-registral no puede realizarse sin estar garantizado y/o justificado el pago de lo adquirido.

Por todo lo anteriormente expuesto, para garantizar y/o justificar dicho pago, es por lo que ***SE SOLICITA FORMALMENTE A LA GMU, QUE CONDICIONE LA PUBLICACION EN EL BOP Y/O PROTOCOLIZACION DEL PROYECTO DE REPARCELACION PARA LA INSCRIPCION REGISTRAL, A QUE POR DICHA ADMINISTRACION SE VERIFIQUE QUE HAN SIDO REALIZADOS O GARANTIZADOS LOS PAGOS DE LOS IMPORTES RELATIVOS A LAS COMPENSACIONES ECONOMICAS SUSTITUTIVAS CORRESPONDIENTES A LOS DEFECTOS DE ADJUDICIACION DE ESTA PARTE.***

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

PREVIA. Como cuestión previa, el recurso presentado por D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera y el presentado por BUENASIERRA INVERSIONES S.L., son sustancialmente idénticos, SALVO LA PRETENSIÓN SÉPTIMA propuesta por los recurrentes D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera relativa a la disconformidad relativo a la aceptación tácita de esta parte de incorporación en el Proyecto de Reparcelación de la reanudación del tracto sucesivo.

Como antecedente se describe en la finca número 51 de las de origen, Documento II del Proyecto de Reparcelación, que los recurrentes adquirieron por compraventa la finca en 1996 y procedieron a su venta en parcelas en los años posteriores. Algunas de estas ventas se hicieron en escritura pública, como se comprueba de la lectura de las descripciones de las fincas aportadas 1 a 50 y otras en documento privado, compraventas pendientes de inscripción realizadas sobre la finca 51 y que se describen en el Proyecto de Reparcelación. El propietario originario de la única finca registral que tras su división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes, sin licencia urbanística o declaración de innecesariedad, conformó el ámbito actual pendiente de regularización cuya denominación corresponde a "Barquera Norte".

Primera; Cuando en la resolución del recurso administrativo deban tenerse en cuenta nuevos hechos o documentos no recogidos en el expediente originario, han de ponerse de manifiesto a los interesados para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, formulen alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen procedentes. El trámite de audiencia no es una mera solemnidad, ni un rito formalista, sino una medida practica para posibilitar a los interesados en un procedimiento el ejercicio de cuantos medios puedan disponer en defensa de sus derechos; de ahí que la posible nulidad de actuaciones quede supeditada a que su omisión pueda dar lugar a indefensión (STS de 16 de noviembre de 1999, RJ 8960).

No se tendrán en cuenta en la resolución de los recursos administrativos, hechos, documentos o alegaciones del recurrente, cuando pudiendo aportarlos en el trámite de alegaciones no lo haya hecho. Esta regla es consecuencia lógica de la consideración de los recursos administrativos como procedimientos administrativos de revisión de una decisión

administrativa previa, no siendo un procedimiento apto para subsanar o mejorar la solicitud inicial.

En efecto en las alegaciones presentadas por los recurrentes en el período de información pública posterior a la admisión a trámite del Proyecto de Reparcelación, presentadas con fecha 1 de agosto de 2014 (registro nº 14.093) nada se decía sobre esta petición, entendiendo que ésta forma parte más de la práctica de prueba documental siendo en este momento improcedente. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado en Asamblea General de la Junta de Compensación de fecha 17 de noviembre de 2013, en la de 1 de diciembre de 2013 y en la de 23 de marzo de 2014. El contenido de las alegaciones presentadas y la propuesta de resolución es la que se describe de forma literal a continuación:

ALEGACIÓN NÚMERO 1. Alegante: D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de BUENASIERRA INVERSIONES SL., escrito presentado el 1 de agosto de 2014 con número de registro general 14.093 cuyo contenido de forma resumida es el siguiente:

1. *Se alega la falta de incorporación al Proyecto de Reparcelación de un estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos para la compensación a metálico de los excesos y defectos de adjudicación, y considera que no procede la "compensación sustitutiva" sino la reparcelación material.*
2. *El alegante se reserva el derecho a aportar un estudio técnico en sede de recurso de reposición.*
3. *Disconformidad del alegante con la superficie asignada en el Proyecto de Reparcelación a su finca de origen, poniendo de manifiesto contradicciones entre ésta y anteriores comunicaciones de la Junta de Compensación en la que se indicaba una superficie diferente a la aquí expuesta.*
4. *Solicita el alegante que la Gerencia de Urbanismo condicione la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación al pago de las compensaciones por excesos y defectos de adjudicación.*
5. *Solicita el alegante que no se tenga en cuenta el Informe elaborado por la Gerencia de Urbanismo para valorar el 10% de aprovechamiento de titularidad municipal para considerar la valoración de las compensaciones por excesos y defectos de adjudicación entre junteros.*

CONTESTACIÓN

- La Junta de Compensación sí ha dado cumplimiento a lo preceptuado en la Base 20ª incorporando un estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos para la compensación a metálico de los excesos y defectos de adjudicación. Y ese estudio técnico es el Informe de Valoración elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 22 de Octubre de 2013, y firmado por D. Ángel Rebollo Puig y D. Clemente Fernández de Córdova y Lubián.
  Dicha valoración, junto con el Proyecto de Reparcelación ha sido aprobada por la Asamblea General de la Junta de Compensación de 17 de noviembre de 2013, en la de 1 de diciembre de 2013 y en la de 23 de marzo de 2014.
  El alegante ha sido objeto de reparcelación económica al amparo de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante). Así, en virtud de esa "reparcelación económica" que permite la LOUA se le ha compensado, en metálico, la totalidad de su aprovechamiento subjetivo.
- Entendemos que esta cuestión no es una alegación "en sentido estricto", sino una declaración de intenciones que no corresponde valorar en este procedimiento.
- Efectuadas las comprobaciones oportunas, se acredita que la superficie de la finca de origen del alegante es de 2.844,46 m2. Es por ello que se procederá a realizar las oportunas modificaciones en el documento para ratificación administrativa y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Ha de entenderse desestimada esta cuestión, primero, porque el argumento del "mimetismo" de que hay otras entidades urbanísticas en las que no se han satisfecho los importes por compensación de excesos y defectos no justifica, per se, que en esta entidad se actúe igual. En segundo lugar, porque existe precepto que condicione la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad al pago previo de las compensaciones a metálico, sino que éstas, como cualquier otra carga más, deben figurar en la inscripción del propio Proyecto y no se podrá liquidar la Junta de Compensación sin que estén satisfechas dichas compensaciones.
- El método es el contemplado por las disposiciones legales vigentes Real Decreto 1492/2011, de 14 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo).

Se propone la ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación presentada.

ALEGACIÓN NÚMERO 2. Alegantes: José García Corral y Celedonia Pérez Lopera escrito presentado el 1 de agosto de 2014 con número de registro general 14.102, cuyo contenido de forma resumida es el siguiente:

1) *Se alega la falta de incorporación al Proyecto de Reparcelación de un estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos para la compensación a metálico de los excesos y defectos de adjudicación, y considera que no procede la "compensación sustitutiva" sino la reparcelación material.*
2) *El alegante se reserva el derecho aportar un estudio técnico en sede de recurso de reposición.*
3) *Disconformidad del alegante con la superficie asignada en el Proyecto de Reparcelación a su finca de origen, poniendo de manifiesto contradicciones entre ésta y anteriores comunicaciones de la Junta de Compensación en la que se indicaba una superficie diferente a la aquí expuesta.*
4) *Solicita el alegante que la Gerencia de Urbanismo condicione la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación al pago de las compensaciones por excesos y defectos de adjudicación.*

5) *Solicita el alegante que no se tenga en cuenta el Informe elaborado por la Gerencia de Urbanismo para valorar el 10% de aprovechamiento de titularidad municipal para considerar la valoración de las compensaciones por excesos y defectos de adjudicación entre junteros.*

CONTESTACIÓN

a) *La Junta de Compensación sí ha dado cumplimiento a lo preceptuado en la Base 20ª incorporando un estudio técnico que señale el precio medio de los terrenos para la compensación a metálico de los excesos y defectos de adjudicación. Y ese estudio técnico es el Informe de Valoración elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 22 de Octubre de 2013, y firmado por D. Ángel Rebollo Puig y D. Clemente Fernández de Córdova y Lubián. Dicha valoración, junto con el Proyecto de Reparcelación ha sido aprobada por la Asamblea General de la Junta de Compensación de 17 de noviembre de 2013, en la de 1 de diciembre de 2013 y en la de 23 de marzo de 2014.*

El alegante ha sido objeto de reparcelación económica al amparo de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante). Así, en virtud de esa "reparcelación económica" que permite la LOUA se le ha compensado, en metálico, la totalidad de su aprovechamiento subjetivo.

b) *Entendemos que esta cuestión no es una alegación "en sentido estricto", sino una declaración de intenciones que no corresponde valorar en este procedimiento.*

c) *Efectuadas las comprobaciones oportunas, se acredita que la superficie de la finca de origen del alegante es de 7.412,09m2. Es por ello que se procederá a realizar las oportunas modificaciones en el documento para ratificación administrativa y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.*

d) *Ha de entenderse desestimada esta cuestión, primero, porque el argumento del "mimetismo" de que hay otras entidades urbanísticas en las que no se han satisfecho los importes por compensación de excesos y defectos no justifica, per se, que en esta entidad se actúe igual. En segundo lugar, porque existe precepto que condicione la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad al pago previo de las compensaciones a metálico, sino que éstas, como cualquier otra carga más, deben figurar en la inscripción del propio Proyecto y no se podrá liquidar la Junta de Compensación sin que estén satisfechas dichas compensaciones.*

e) *El método es el contemplado por las disposiciones legales vigentes Real Decreto 1492/2011, de 14 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo).*

Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación presentada.

En consecuencia con lo anterior se propone desestimar la pretensión del recurrente en el sentido indicado.

SEGUNDA; El recurrente alega que no procede la reparcelación económica que contempla el Proyecto de Reparcelación porque no hay acuerdo al respecto y porque no se da el supuesto del artículo 103 de la LOUA.

El proceso irregular de creación de parcelas y su venta a los actuales propietarios ya se ha puesto de manifiesto en el apartado precedente, se pretende por el recurrente que se le adjudiquen fincas de resultado sobre suelos vendidos por él mismo a los actuales propietarios, dicha cuestión quedó clara en las distintas Asambleas Generales de la Junta de Compensación donde se aprobó el Proyecto de Reparcelación, y propuesta incorporada al mismo. (Se aporta borrador de la Asamblea General donde se debatió y decidió la cuestión).

En consecuencia con lo anterior ha de proponerse la desestimación de la pretensión formulada por el recurrente.

TERCERA; Insisten en la reparcelación material, al señalar que se han adjudicado varias fincas a un mismo propietario como es el caso de D. Antonio Sánchez González; Francisco David Medrán Vioque; Juan Medina Expósito etc. **El contenido es reiterativo de la anterior pretensión, proponiéndose la desestimación de la misma por los mismos motivos del apartado precedente.**

CUARTA; Falta de Estudio técnico encargado por la Junta de Compensación para valorar el precio medio de los terrenos para la compensación a metálico de los excesos y defectos de adjudicación (es decir para la reparcelación económica).

El Proyecto de Reparcelación contiene un estudio técnico elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo que es el que ha servido a la Junta de Compensación para cuantificar el valor del aprovechamiento urbanístico en la Unidad de Ejecución, para monetizar el 10% y para compensar los excesos y defectos de aprovechamientos entre propietarios, mediante informe técnico incorporado al Proyecto de Reparcelación. (Se aporta el mencionado informe).

En consecuencia con lo anterior se propone la desestimación de la pretensión del recurrente en este sentido.

QUINTA; El Proyecto de Reparcelación contempla como finca aportada la que indica el recurrente.

En consecuencia se ha de proponer la desestimación de la pretensión formulada por el recurrente.

SEXTA; Relativa a la disconformidad con el informe de valoración de la sustitución del 10% del aprovechamiento, contenida en informe de los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 22 de octubre de 2013, **se ha de entender desestimada dicha pretensión para lo que nos remitimos al informe de valoración que se adjunta en el informe propuesta de resolución de este recurso.**

SÉPTIMA; Que las cantidades económicas sustitutivas de los aprovechamientos tengan que ser íntegramente abonadas antes de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. **El Proyecto de Reparcelación no se ha inscrito a fecha de hoy. Por lo tanto se ha de proponer la desestimación de dicha pretensión.**

PRETENSIÓN FORMULADA POR D. JOSÉ GARCIA CORRAL Y DOÑA CELEDONIA PÉREZ LOPERA. Desacuerdo con la aceptación tácita de D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera de la incorporación en el Proyecto de la reanudación del tracto sucesivo. En el escrito de alegaciones no se dijo nada al respecto por un lado y por otro los propios recurrentes son los han participado a título de protagonistas en los negocios jurídicos de segregación y venta. Afirmar que los negocios jurídicos privados no se incorporan al Proyecto es desconocer el propio Proyecto que describe uno por uno los negocios jurídicos formalizados en documento privado. Por último la solución contenida en el Proyecto es la aceptada por el Registrador de la Propiedad que es el que califica el Proyecto. **En consecuencia con todo lo anterior se ha de proponer la desestimación de la pretensión formulada por el recurrente en este sentido.**

OCTAVA: Como ya se puso de manifiesto en el informe de alegaciones, esta parte no niega el derecho del recurrente a percibir su compensación económica, sino que la efectiva liquidación de la cantidad que le corresponde no impide la inscripción en el Registro de la Propiedad. Lo que sí impide es la liquidación de la Junta de Compensación hasta que, en efecto, no estén satisfechas todas la deudas de la misma y ésta lo es, sin olvidar que no nos encontramos ante grandes promotores inmobiliarios sino de propietarios particulares que van a necesitar financiación externa para atender tales costes.

En consecuencia con lo anterior se ha de proponer la desestimación de la pretensión en el sentido indicado.

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 D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de BUENASIERRA INVERSIONES S.L., y D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera.,por guardar identidad sustancial o íntima conexión.

SEGUNDO: DESESTIMAR LAS PRETENSIONES FORMULADAS POR LOS RECURRENTES D. Juan Amador García Pérez en nombre y representación de BUENASIERRA INVERSIONES S.L., y D. José García Corral y Dª Celedonia Pérez Lopera, en el sentido expresado en el informe del servicio de Planeamiento.

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

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Fdo. Rafael Sánchez Leyva
Licenciado en Derecho

GERENCIA
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA
VRBANISMO

MESA DE TRABAJO PARA LAS VALORACIONES DE LOS 10% DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS
Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

10% PPO-P-PO.4.2 "BARQUERA NORTE"

Expediente: 4.1.4 INTERNO/2013
Fecha: 22 octubre 2013

ASUNTO: VALORACIÓN 10 % DEL PPO-P-PO.4.2 "BARQUERA NORTE"
SITUACIÓN: CARRETERA A-431 (P. km ≈ 9)
SOLICITANTE: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PPO-P-PO.4.2 "BARQUERA NORTE"

INFORME

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El Gerente de ésta Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), mediante Oficio de fecha 17 de mayo de 2013, da instrucciones para formar la "*Mesa de Trabajo para las Valoraciones de los 10 % de los Aprovechamientos Urbanísticos*" que corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en los diferentes ámbitos previstos en el vigente PGOU, debiendo dicha Mesa elaborar y determinar los criterios de la mencionada valoración. Así mismo, el Pleno Ordinario del 8 de octubre de 2013, adoptó los acuerdos de los que se informa más adelante.

El Plan Parcial de Ordenación de Parcelación del sector Poniente 4.2, denominado "**Barquera Norte**" (**PPO-P-PO.4.2**) fue aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 2007 y la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) lo reconoce ya como un Planeamiento Aprobado (**PA-PPO-P-PO.4.2).** En consecuencia, la clasificación de suelo ha pasado desde que fue aprobado el PPO-P-PO.4.2 a ser la de **Suelo Urbanizable Ordenado**, cuyo régimen es el que establece el artículo 54 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

SITUACIÓN Y OBJETO

El ámbito del **PPO-P-PO.4.2 "Barquera Norte"** se encuentra en la carretera A-431, de Córdoba a Palma del Río, aproximadamente en el p.Km. 9, formando por tanto un núcleo periférico de Córdoba.

Se emite el presente Informe de Valoración referente al citado Plan Parcial de Ordenación de Parcelación del sector Poniente 4.2, denominado "**Barquera Norte**" (en adelante **PPO-P-PO.4.2**), con objeto de determinar la sustitución a metálico de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, necesaria para materializar el **10 %** del Aprovechamiento Medio del Sector denominado por el PGOU como **PO.4.2.**

CONSIDERACIÓN DE LOS ACUERDOS DEL PLENO MUNICIPAL DE 8 DE OCTUBRE DE 2013

Como hemos adelantado, el Pleno Ordinario del 8 de octubre de 2013, a propuesta del Grupo Municipal del Partido Popular, adoptó los siguientes **Acuerdos:**

1.- Se tendrán en cuenta todos los estudios de las distintas administraciones que vienen realizando, donde se acredita la disminución en el valor del suelo.
2.- Se analizarán las valoraciones catastrales de la zona para el cálculo.
3.- Se tendrá en cuenta para el valor de las edificaciones existentes, el valor real de obra acreditado por cualquier prueba conforme a derecho.
4.- Se tendrá también en cuenta el valor del suelo en concepto de repercusión como si se tratase de una vivienda en cualquier grado de protección.
5.- Como resultado de estos criterios, se aplicará la valoración más beneficiosa para el administrado.
6.- Instar a la Junta de Andalucía a la modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en lo relativo al contenido urbanístico de la propiedad del suelo y sus cesiones.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

En cuanto a la estimación de los precios máximos de venta de VIVIENDAS PROTEGIDAS informamos lo siguiente.

Conforme al artículo 3.1 de la Orden VIV/1952/2009, de 2 de Julio, el Municipio de Córdoba está incluido dentro del Ámbito Territorial de Precio Máximo superior del **Grupo C**.

De acuerdo con el artículo 10.1 del Decreto 395/2008, de 24 de Junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, son actuaciones protegidas en materia de acceso a la vivienda protegida, los siguientes Programas:

- Viviendas Protegidas de **Régimen Especial**
- Viviendas Protegidas de **Régimen General**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.2.b) del citado Decreto, el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de **Régimen Especial** será, para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial del **Grupo C**, como es el caso de Córdoba, el resultado de multiplicar el precio básico nacional (PBN= 758 €/m^2 de superficie útil) por el coeficiente 1,45, e incrementado en un 15%; y para el **Régimen General** será el resultado de multiplicar el citado precio básico nacional por el coeficiente 1,60, e incrementado en un 15%.

En definitiva, para el ámbito territorial de Precio Máximo superior del **Grupo C** tenemos que:

- El precio máximo de venta para las viviendas protegidas de **Régimen Especial** es de 1.263,97 € por m^2 útil, lo que equivale a **953'94 €/m^2** de techo.

- El precio máximo de venta para las viviendas protegidas de **Régimen General** es de 1.394,72 € por m^2 útil, lo que equivale a **1.052'62 €/m^2** de techo.

Valores que nos servirán de referencia en la presente valoración.

Por otro lado, el **VALOR CATASTRAL** es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de Valores del municipio correspondiente.

Para determinar el valor catastral de un inmueble se consideran esencialmente los mismos parámetros que también se han utilizado en la presente valoración y que son los siguientes:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.

- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

- Las circunstancias y valores del mercado valor del suelo, valor de la construcción y gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

Con carácter general, el **valor catastral** de los inmuebles no es un valor que pueda servir de referencia para la tasación del **valor real** de mercado, sino que según se ha venido estableciendo (Orden Ministerial de 14 de octubre de 1998), dicho valor no podrá superar el valor de mercado. A tal efecto, mediante la citada Orden se fija un coeficiente de referencia al mercado del **0,5** en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia. Así mismo, se establece que en los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Por otro lado, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, (LOUA), establece en su artículo 64.2 lo siguiente:

Artículo 64.- Compensaciones monetarias sustitutivas.

....

2. El municipio podrá aprobar un **cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos** que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

En consecuencia el valor calculado mediante la metodología catastral, que tiene un carácter masivo, cuya finalidad es la incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, debe resultar similar a la obtenida por aplicación por la legislación (R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo, concretamente en su Título III; y R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, del Reglamento de Valoraciones que desarrolla la citada Ley), por lo que cualquier sentencia administrativa o judicial vendría a insertarse en el cuadro citado por el artículo 64 antes trascrito.

Por último, la ORDEN de 13 de febrero de 2013, (entrada en vigor el 31 de diciembre de 2013) por la que se aprueban los coeficientes aplicables al **"valor catastral" para estimar el "valor real"** de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los **Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones**; se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención.

En el anexo II de dicha Orden, concretamente se fija el coeficiente multiplicador del valor catastral para estimar el **valor real** en el Municipio de Córdoba en **3'30,** teniendo en cuenta que la aplicación de la última revisión catastral fue en el año 1995. Es decir, en el municipio de Córdoba para pasar del "valor catastral" al "valor real" de un determinado inmueble, es necesario multiplicar por tres veces y media dicho valor catastral, estableciéndose éste valor resultante como mínimo, por debajo del cual no podrá escriturarse el citado inmueble.

MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN

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% antes

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

citada, 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, con independencia de que se tengan en cuenta los Acuerdos adoptados al respecto por el Plano Municipal el pasado 8 de octubre de 2013, comentados anteriormente.

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 presente 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 m²t/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* ***diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto****. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión* ***podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico****, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes"...*

En el caso que ahora se informa no se contemplan preexistencias que demanden suelos ya patrimonializados; es decir, que no existen edificaciones legales dentro del ámbito del **PPO-P-PO.4.2**, por lo que no es necesario tener en cuenta el artículo 55.3.b. que establece... *"La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar* ***el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente****".*

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

Por otro lado, e igualmente, el **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de "Rehabilitación, Regeneración y Renovación, urbanas", establece en su artículo 16.b) que las actuaciones de transformación urbanística comportan, entre otros, el deber de...

"Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación"..."La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por ***otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública*** *en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10".*

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.

La **finalidad** del Patrimonio Público de Suelo está determinada por lo establecido en el artículo 69 de la LOUA y el **destino** de los bienes integrantes de dicho Patrimonio viene determinado por el artículo 75 de dicha Ley, que respectivamente establecen.

> ***Artículo 69.*** *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*
>
> *1. La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los* ***Patrimonios Municipales de Suelo****, respectivamente, con las siguientes finalidades:*
> *a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.*
> *b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.*
> *c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.*
> *d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*
> *...*

> ***Artículo 75.*** *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*
>
> *1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:*
> *a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y* ***previa declaración motivada de la Administración titular,*** *se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.*
> *...*

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SUSTITUCIÓN A METÁLICO DEL 10% DE CESIÓN

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.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

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 presente Informe de Valoración.

PATRIMONIALIZACIÓN DEL SUELO

No se aporta ninguna solicitud, por parte de los propietarios del el **PPO-P-PO.4.2 "Barquera Norte"**, en el sentido de acogerse a la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2008, de 20 de junio, que se remite a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, en el sentido de alegar sobre el aprovechamiento existente ya patrimonializado. Al respecto el artículo 55.3.b de la LOUA establece que la cesión de suelo será *"La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar **el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente**"*. No obstante, en éste caso concreto del **PPO-P-PO.4.2**, al no haber solicitudes en tal sentido no se tiene en cuanta éste aspecto.

VALORACIÓN DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO

Datos de partida:

Como hemos informado anteriormente el **PPO-P-PO.4.2 "Barquera Norte"**, contempla una sola zona de uso residencial con ordenanza de aplicación denominadas "*Residencial Aislada*" "*Barquera Norte*" **(UAS-BN)**, cuyo índice de edificabilidad de aplicación al suelo lucrativo resulta ser de **0'19085578 m^2t/m^2s.** En consecuencia, no se hace necesario la ponderación a la que hace alusión el artículo 61.5, por lo que en éste caso, los metros de techo coinciden con las Unidades de Aprovechamiento del **PO.4.2 "Barquera Norte"**.

La superficie lucrativa total resultante es de **189.487'15 m^2**, destinada toda al uso residencial.

El Aprovechamiento Medio es de **0'15 m^2t/m^2s** y el área del sector es de **241.098'12 m^2s**, por lo que el **Techo máximo** del mismo es de:

$$0'15\ m^2t/m^2s \times 241.098'12\ m^2s = \mathbf{36.164'72\ m^2t}$$

Normativa de aplicación:

La Valoración que procede en el presente caso es la correspondiente a la "*Valoración de Suelo en Régimen de Equidistribución de Beneficios y Cargas*" que establece el **artículo 27** del **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. Dicho artículo se remite al **artículo 22** de dicho Real Decreto a los efectos de valorar un "**Suelo Urbanizado No Edificado**", como es el caso que hay que valorar.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá mediante el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = **Valor del suelo urbanizado no edificado**, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = **Edificabilidad** correspondiente a cada uno de los usos considerados, expresado en m2t/m2s.
VRSi= **Valor repercusión del suelo** de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinarán por el **método residual estático** de acuerdo con la siguiente expresión, en nuestro caso solo existen dos usos, cada uno con edificabilidad diferente. Para cada uno aplicaremos:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = **Valor de repercusión del suelo** en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = **Valor en venta** del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = **Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos** generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad (con carácter general es 1'4, pero puede oscilar de 1'2 a 1'5).
Vc = **Valor de la construcción** en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Obtención del "Valor de Venta" (Vv) (mediante Estudio de Mercado realizado).

En la situación actual del mercado existe gran escasez de demanda pero en cambio multitud de ofertas tanto de parcelas edificadas como de parcelas libres de edificación, pero no se puede contar con precios reales de venta por falta de mercado para poder obtener el **Valor de Venta Vv**, como por otro lado suele suceder en todo tiempo. No obstante, se ha realizado dos estudios del mercado, uno de parcelas edificadas y el otro de parcelas sin edificar, para cada caso se han tomando varias muestras o testigos actuales, tanto en la propia "*Barquera Norte*" como en zonas próximas a la misma, pero también periféricas del núcleo principal y que cuentan igualmente con tipología de *"Vivienda Unifamiliar Aislada"* como es el presente caso.

En ambos estudios de mercado hemos descartado varias ofertas por estimarlas muy altas y también algunas de ellas por ser demasiado bajas respecto a la generalidad de las muestras obtenidas; de las elegidas, en el estudio realizado sobre parcelas edificadas hemos obtenido la media del precio del metro construido (techo) **m^2t** que está en oferta, depreciando el mismo de acuerdo con su Estado de Conservación y su Antigüedad, como veremos más adelante. Igualmente se ha realizado un estudio sobre parcelas sin edificación ofertadas, obteniendo de forma análoga la media el precio unitario en éste caso de suelo en **m^2s** que está en oferta. Por último, al valor medio del primer estudio lo depreciaremos un

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

10 % y el valor medio del segundo estudio referente solo a suelo lo depreciaremos un 15 %; con objeto de ajustar los precios ofertados a precios reales de posible venta.

Ofertas del mercado actual referente a **parcelas edificadas:**

SITUACIÓN DE LA ZONA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO TOTAL €	PRECIO UNIT. €/m2t	PRECIO MEDIO DE LA ZONA	EST. CONSERV. ESTIMADO	ANTIGÜEDAD ESTIMADA
LA BARQUERA	220	199.000,00	904,55			
PASO LA BARQUERA	180	230.000,00	1.277,78			
BARQUERA	160	155.000,00	968,75			
BARQUERA	175	150.000,00	857,14	1002,05		
MAJANEQUE	240	270.000,00	1.125,00			
MAJANEQUE	115	126.202,00	1.097,41	1.111,20		
EL ALAMILLO	320	221.000,00	690,63			
EL HIGUERÓN	380	380.000,00	1.000,00			
EL HIGUERÓN	200	172.000,00	860,00			
EL HIGUERÓN	123	193.800,00	1.575,61		NORMAL	A ≈ 15 AÑOS
EL HIGUERÓN	145	183.909,00	1.268,34	1.078,91		
LA PERLA	80	95.000,00	1.187,50			
LA PERLA	175	130.000,00	742,86			
LA PERLA	160	156.000,00	975,00			
LA PERLA	140	187.000,00	1.335,71	1.060,27		
LA GORGOJA	210	215.000,00	1.023,81	1.023,81		
ENCINAREJO	200	190.000,00	950,00	950,00		
CORTIJO EL ALCAIDE	400	366.000,00	915,00	915,00		
EDIFICIO TIPO (MEDIA EN LA BARQUERA)				**1.041,95**	NORMAL	≈ 15 AÑOS
REDUCCIÓN DEL 10 % PRECIO VENTA DE "LA BARQUERA NORTE"				**937,75 €/m²t**	**NORMAL**	**≈ 15 AÑOS**

Ofertas del mercado actual referente a **parcelas sin edificación:**

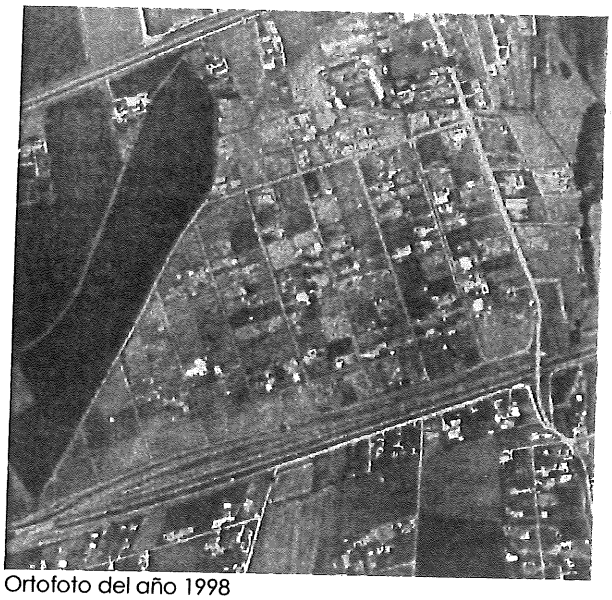
SITUACIÓN DE LA ZONA	SUPERFICIE PARCELA	PRECIO TOTAL €	PRECIO UNIT. €/m2s	PRECIO MEDIO DE LA ZONA
LA BARQUERA	850,00	35.000,00	41,18	
LA BARQUERA	750,00	30.500,00	40,67	
LA BARQUERA	1.000,00	44.000,00	44,00	
LA BARQUERA	1.750,00	70.000,00	40,00	
LA BARQUERA	750,00	30.000,00	40,00	41,17
SUMAS	**5.100,00**	**209.500,00**	**205,84**	
PARCELA TIPO (MEDIA ZONA)			**41,17**	
REDUCCIÓN 15% VENTA REAL PARCELA				**35,00 €/m²s**

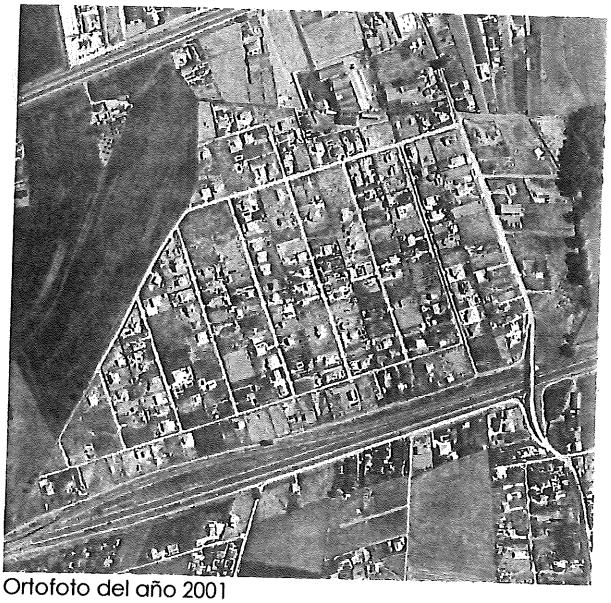
Como puede comprobarse el resultado tipo del primer estudio, referente a parcelas edificadas, es el de una vivienda de unos 200 m² construidos, cuyo "**Valor de Venta Unitario de la Edificación**" es de aproximadamente **Vve = 938 €/m²t**, con un estado de conservación "Normal" (entendiendo por tal estado el que no requiere reparaciones importantes) y con una antigüedad media aproximada de **15 años**, cuya estimación justificamos a

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

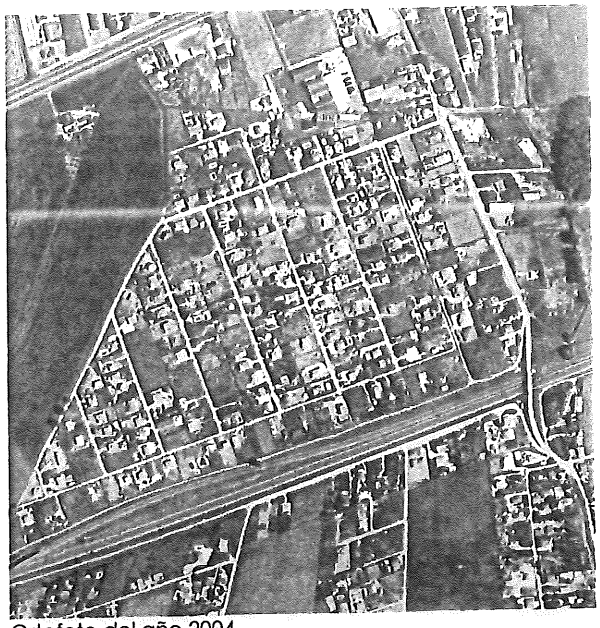
continuación. Por tanto inferior al precio máximo de venta establecido para las viviendas protegidas de **Régimen Especial**, que como vimos es de **953'94 €/ m²t.**
Por otro lado, puede comprobarse que el resultado tipo del segundo estudio, referente a parcelas sin edificación, es el de una parcela de unos 1.000 m², cuyo **"Valor de Venta Unitario del Suelo"** es de aproximadamente **Vvs = 35 €/m²s**, que como veremos dicho valor del suelo se aproxima bastante con la estimación que se hace en el presente informe de valoración.

Como decíamos anteriormente, se ha tenido en cuenta una Antigüedad media estimada de unos **15 años** y un Estado medio de Conservación estimado como "*Normal*", aplicando por ambos conceptos el coeficiente corrector que está establecido en **Cn= 0'9137** en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. La Antigüedad estimada se basa en la evolución que ha tenido la parcelación en cuanto a su consolidación por las edificaciones y que podemos comprobar en las siguientes ortofotos.


Ortofoto del año 1998


Ortofoto del año 2001

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es



Ortofoto del año 2004

Obtención del "Valor de la Construcción" (Vc) (coste de Reposición).

Para obtener el valor unitario de la construcción tipo, es decir el costo del **m²t** tal como si estuviera acabado actualmente (Reposición), hemos de sumar a los costes de Ejecución Material de la obra (PEM); los Gastos Generales de la Empresa Constructora (GG); el Beneficio Industrial del Constructor (BI) y el Impuesto de Valor Añadido (IVA) correspondiente; por último se han tenido en cuenta otros gastos relacionados con la construcción, que no son tasas municipales o similares, por tratarse de edificaciones pendientes de legalización.

PPO-P-PO.4.2 "BARQUERA NORTE" (ZONA RESIDENCIAL)	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL INICIAL (PEM-obra)	**475,00**
3% s./ PEMo en concepto de **GR.**- (Gestión de Residuos).	14,25
3% s./ PEMo en concepto de **SS.**- (Seguridad y Salud).	14,25
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	**503,50**
15% s./PEM en los conceptos de **(B.I.+G.G.)**	71,25
PRESUPUESTO DE CONTRATA (PC)	546,25
10% I.V.A s/PC.	54,63
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (PL) (Sin suelo)	**600,88**
20% s./PEMo de Otros gastos relacionados con la construcción	**95,00**
COSTO TOTAL DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	**695,88**
Una vez depreciado por antigüedad y conservación: Vc	635,83

El Valor de la Construcción obtenido es consecuencia de aplicar al Coste de Reposición de **695'88 €/m²t**, el coeficiente corrector antes mencionado de **Cn= 0'9137**, con lo que finalmente el "**Valor de la Construcción**" por cada **m²t**, una vez depreciada por los conceptos de Antigüedad y Estado de Conservación, es de:

$$Vc = 636\ €/m^2t$$

Y por lado hemos visto que el "**Valor de Venta Unitario de la Edificación**" obtenido del estudio de mercado realizado anteriormente es de:

MESA DE TRABAJO PARA LAS VALORACIONES DE LOS 10% DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS
Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

VALOR DE VENTA POR m² CONSTRUIDO (DATO MERCADO) **Vv**	**938 €/m²t**

Estimación del "Coeficiente de Ponderación" (K).

Según establece el citado Real Decreto 1492/2011, el coeficiente K que pondera los gastos de financiación, gestión y Promoción, así como el Beneficio del Promotor Inmobiliario, y adquiere un valor de 1'40 con carácter general, si bien dicho Real Decreto establece que puede ser reducido o aumentado entre los márgenes de: 1'20 < K < 1'50. Dependiendo de diversos factores, tales como la localización de los terrenos, la dinámica del mercado inmobiliario, etc.

No obstante, en la situación actual ya comentada del mercado inmobiliario y de la economía en general, se estima que el coeficiente ha de ser **K = 1'20**, puesto que el momento actual es de una crisis económica profunda y por tratarse de una zona periférica del núcleo principal de Córdoba, lo que justifica la adopción del citado mínimo valor establecido.
Finalmente, en aplicación de las formulas antes trascritas del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, obtenemos que "**Valor de Repercusión**" del Suelo (**VRs**) expresada en euros por metro cuadrado edificable (**m²t**) del uso considerado, y en consecuencia, para el presente caso en que las edificabilidad es de **0'19085578 m²t/m²s**, también obtenemos el correspondiente "**Valores del Suelo Urbanizado**" (**Vs**) expresado a continuación:

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO YA URBANIZADO: VRs	**146**
VALOR DEL SUELO RESIDENCIAL YA URBANIZADO: Vs	**27,86**

Para obtener la **sustitución a metálico** de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, necesaria para materializar el 10 % del aprovechamiento medio del sector correspondiente al **PPO-P-PO.4.2 ("Barquera Norte")** aplicaremos el valor de Repercusión de Suelo **VRs** (ya urbanizado) obtenido anteriormente, al 10% del techo máximo de cesión correspondiente. En consecuencia, teniendo en cuenta que el Aprovechamiento Medio es de **0'15 m²t/m²s**; y que el área del sector es de **241.098'12 m²s**, obtenemos un techo máximo de:

$$0'15\ m^2t/m^2s \times 241.098'12\ m^2s = \mathbf{36.164'72\ m^2t}$$

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:

$$Vm = 0'1(36.164'72\ m^2t \times 146\ €/m^2s) = \mathbf{528.004'91\ €}$$

Vm = 528.005 €

Asciende la valoración de la cesión al municipio en suelo ya urbanizado con aprovechamiento lucrativo necesario para la materialización del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "**Barquera Norte**" a la expresada cantidad de QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL, CINCO, EUROS.

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba
Cód. RAEL: JA01140214
Teléfono: 957 222 758
Fax.: 957 222 779
E-mail: gurban6@ayuncordoba.es
Web: www.gmucordoba.es

LA MESA DE TRABAJO DE VALORACIONES DE LOS 10% DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Ángel Rebollo Puig
Arquitecto
Director Técnico de la GMU

Clemente Fernández de Córdova y Lubián
Arquitecto
Servicio de Planeamiento

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

En Córdoba, siendo las 18:00 horas del día 22 de Septiembre de 2011, se reúnen en Salón de Actos de CajaSur Reyes Católicos (Calle Reyes Católicos 6, Córdoba. CÓRDOBA.) los propietarios adheridos a la Junta de Compensación que quedan relacionados en el Anexo 1.

Los asistentes representan el 25,4442% 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.- **Lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión anterior**

D. Manuel Mellado da lectura al acta la cual es aprobada por unanimidad.

Segundo.- **Información sobre la marcha actual del proceso**

El Sr. Mellado comienza este punto explicando que si se ha convocado una Asamblea en esta fecha en lugar de esperar a final de año ha sido principalmente para tratar una de las cuestiones por las que el proceso no ha seguido su curso y que consiste en la dificultad de formalizar el aval del 7%. Aunque en la última Asamblea se aprobó que la Junta de Compensación firmara el aval con la entidad bancaria Cajasol, no se llevó a cabo porque en días posteriores la Gerencia de Urbanismo y en concreto el antiguo equipo de gobierno, admitió otro tipo de garantía distinta al aval bancario, criterio que ha mantenido el actual equipo político. No obstante esta explicación, indica el Sr. Mellado, el asunto del aval se tratará en un punto específico del orden del día.

D. Manuel Mellado indica que respecto a la debatida sección de la calle Andalucía, actualmente está proyectada de 8 metros tal como indica la Aprobación Definitiva del Plan Parcial. Sin embargo, puntualiza el Presidente, se va a intentar por parte de muchos de los vecinos de esa calle que a nivel político se de el visto bueno a la sección que existe en la realidad y que es de 6 metros para no demoler ningún cerramiento.

En este punto D. Antonio Sánchez González toma la palabra para expresar su disconformidad con la posibilidad de que la calle Andalucía pueda tener una sección de 6 metros e indica que el Consejo Rector ha estado engañando a los vecinos de esta calle a lo que el Presidente responde que desde el Consejo nunca se ha engañado a nadie.

Seguidamente, el Sr. Mellado explica que a pesar de la avanzada redacción del Proyecto de Urbanización, el Consejo Rector tiene la intención de estudiar la conveniencia del establecimiento de las calles siguiendo el modelo de plataforma única, lo que supondría un ahorro en los costes de la urbanización. Este modelo se diferencia del convencional en que la acera y la calzada están al mismo nivel y separadas por bolardos de forma que se prescinde de los bordillos y las aceras son de hormigón impreso. No obstante aún hay que analizar si el coste es mucho más bajo o no supone un gran ahorro en la ejecución de las obras, por lo que en la próxima Asamblea se dará a conocer ese análisis.

Por otra parte, y, en relación al coste de la ejecución de las obras, D. Manuel Mellado indica a los asistentes que el Consejo Rector decidió en la última sesión comenzar a solicitar ofertas a empresas constructoras para presentarlas en la próxima Asamblea General. Independientemente de las empresas que proponga Ecourbe y el Consejo Rector, cualquier miembro de la Junta puede proponer a las que considere para que participen en el concurso. El Sr. Mellado señala que en la selección de las ofertas se tendrá en cuenta tanto el precio como la forma de pago o las garantías que ofrezcan.

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

En Córdoba, siendo las 18:00 horas del día 22 de Septiembre de 2011, se reúnen en Salón de Actos de CajaSur Reyes Católicos (Calle Reyes Católicos 6, Córdoba. CÓRDOBA.) los propietarios adheridos a la Junta de Compensación que quedan relacionados en el Anexo 1.

Los asistentes representan el 25,4442% 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.- Lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión anterior

D. Manuel Mellado da lectura al acta la cual es aprobada por unanimidad.

Segundo.- Información sobre la marcha actual del proceso

El Sr. Mellado comienza este punto explicando que si se ha convocado una Asamblea en esta fecha en lugar de esperar a final de año ha sido principalmente para tratar una de las cuestiones por las que el proceso no ha seguido su curso y que consiste en la dificultad de formalizar el aval del 7%. Aunque en la última Asamblea se aprobó que la Junta de Compensación firmara el aval con la entidad bancaria Cajasol, no se llevó a cabo porque en días posteriores la Gerencia de Urbanismo y en concreto el antiguo equipo de gobierno, admitió otro tipo de garantía distinta al aval bancario, criterio que ha mantenido el actual equipo político. No obstante esta explicación, indica el Sr. Mellado, el asunto del aval se tratará en un punto específico del orden del día.

D. Manuel Mellado indica que respecto a la debatida sección de la calle Andalucía, actualmente está proyectada de 8 metros tal como indica la Aprobación Definitiva del Plan Parcial. Sin embargo, puntualiza el Presidente, se va a intentar por parte de muchos de los vecinos de esa calle que a nivel político se de el visto bueno a la sección que existe en la realidad y que es de 6 metros para no demoler ningún cerramiento.

En este punto D. Antonio Sánchez González toma la palabra para expresar su disconformidad con la posibilidad de que la calle Andalucía pueda tener una sección de 6 metros e indica que el Consejo Rector ha estado engañando a los vecinos de esta calle a lo que el Presidente responde que desde el Consejo nunca se ha engañado a nadie.

Seguidamente, el Sr. Mellado explica que a pesar de la avanzada redacción del Proyecto de Urbanización, el Consejo Rector tiene la intención de estudiar la conveniencia del establecimiento de las calles siguiendo el modelo de plataforma única, lo que supondría un ahorro en los costes de la urbanización. Este modelo se diferencia del convencional en que la acera y la calzada están al mismo nivel y separadas por bolardos de forma que se prescinde de los bordillos y las aceras son de hormigón impreso. No obstante aún hay que analizar si el coste es mucho más bajo o no supone un gran ahorro en la ejecución de las obras, por lo que en la próxima Asamblea se dará a conocer ese análisis.

Por otra parte, y, en relación al coste de la ejecución de las obras, D. Manuel Mellado indica a los asistentes que el Consejo Rector decidió en la última sesión comenzar a solicitar ofertas a empresas constructoras para presentarlas en la próxima Asamblea General. Independientemente de las empresas que proponga Ecourbe y el Consejo Rector, cualquier miembro de la Junta puede proponer a las que considere para que participen en el concurso. El Sr. Mellado señala que en la selección de las ofertas se tendrá en cuenta tanto el precio como la forma de pago o las garantías que ofrezcan.

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-PO-4.2
"BARQUERA NORTE"
C.I.F.: V-14858310
Ronda de los Tejares, 32 - 1 - D
14008 CÓRDOBA
Tel. 957 47 60 75 Fax 957 49 00 67

El Presidente toma la palabra para informar a los asistentes de la intención de Cajasol de financiar las obras, si bien, tiene intención de participar en el concurso proponiendo empresas de su confianza, cuyas ofertas analizaría el Consejo Rector igual que las demás.

El Sr. Mellado informa a los asistentes de que existe una alternativa para recoger las aguas residuales de la ubanización hasta tanto se acometa la obra relativa al Plan Especial de Abastecimiento y Saneamiento que permitirá conectar con el colector general. Se ha llegado a esta conclusión después de varias reuniones con la Consejería de Medio Ambiente, la cual finalmente ha dado el visto bueno al establecimiento de una estación depuradora de aguas residuales que operaría de forma provisional hasta la ejecución del PEIAS, lo que puede leerse en la contestación que ha dado la Consejería de Medio Ambiente que proyecta el Sr. Mellado. Finalmente, indica que esto significa que Barquera Norte tiene solucionado el problema de la depuración del agua, cuestión que es puesta en tela de juicio por un vecino que advierte del gran coste y complejidad que supone el establecimiento y mantenimiento de esta depuradora a lo que contesta el Sr. Mellado que, dado que el PEIAS debe ser ejecutado por todas las parcelaciones por donde está proyectado y, dado que muchas de ellas es dificil que se desarrollen, la otra alternativa es que Barquera Norte adelante todo el coste de la ejecución de esas obras, cuestión que es inviable. Por tanto, la única opción posible es el establecimiento de la depuradora. No obstante, en la próxima Asamblea se dirá el coste exacto del establecimiento y mantenimiento de la misma.

Respecto al Proyecto de Reparcelación, D. Manuel Mellado indica que uno de los aspectos que hay que ultimar en la redacción del mismo junto a un pequeño asunto de lindes entre propietarios, es el relativo al precio del aprovechamiento municipal. En este sentido, explica el Sr. Mellado, al Ayuntamiento le corresponden 26 parcelas de 750 m2 para cubrir el aprovechamiento que debe adjudicársele y que representa el 10% del techo que puede construirse en la Unidad de Ejecución. Ante la imposibilidad de adjudicar este aprovechamiento en suelo, la otra opción es pagar el coste que este supone. Para ello el Servicio de Patrimonio de la Gerencia de Urbanismo considera un precio de 34.000 € por parcela de 750 m2 urbanizada, lo cual, aunque no parece un precio muy alto, se va a intentar rebajar por el Consejo Rector.

Tercero.- Informe sobre la materialización de la garantía económica exigida por la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como ya indicó en el punto anterior, D. Manuel Mellado explica que, ante al imposibilidad de formalizar el aval necesario para la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la Gerencia de Urbanismo ha aceptado que en lugar de un aval bancario, este 7% de los costes de urbanización se garantice mediante un afianzamiento personal que, en documento privado o público realizarán los miembro de la Junta. De esta forma, cada propietario responderá mancomunadamente de la cuota que, según su superficie le corresponda garantizar teniendo derecho a emprender acciones contra la Junta de Compensación en el hipotético caso de una ejecución de esa garantía por parte de la Gerencia. Esta fórmula no es más que algo transitorio dirigido a que la Gerencia pueda aprobar los proyectos de urbanización y reparcelación ya que al comienzo de las obras y, una vez el proyecto de reparcelación se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad, esta garantía se sustituirá por una aval bancario que, se podrá formalizar sin problema con cualquier entidad bancaria al tratarse ya de suelo urbano.

Cuarto.- Ruegos y preguntas

Uno de los asistentes pregunta por la conveniencia de cambiar el sistema de compensación por el de cooperación. En este sentido, el Sr. Mellado explica que la diferencia entre ambos sistemas radica en que, mientras el sistema de compensación es de iniciativa privada, el de cooperación es de iniciativa pública. Asimismo, el Presidente asegura que cambiar al sistema de cooperación a estas alturas sería un disparate ya que lo más aconsejable para las Juntas de Compensación que están más avanzadas es seguir la gestión mediante el sistema de compensación al tratarse de un sistema donde decide la propia Junta y no el Ayuntamiento.

Otro de los asistentes pregunta qué solución se le dará al índice de morosidad existente a lo que el Presidente contesta que aquel que al final del proceso no haya pagado será reparcelado forzosamente si bien, informa que las personas que no puedan hacer frente a las actuales derramas pueden solicitar el

fraccionamiento de las mismas sin que el Consejo Rector tenga inconveniente alguno en acceder a esa petición.

Una de las asistentes pregunta si para dimensionar la depuradora se tendrá en cuenta a los propietarios del colindante Plan Parcial 4.3, a lo que D. Manuel Mellado responde que de momento en el cálculo de su capacidad no se ha contado con ese plan, ya que a su juicio esta opción sólo se podría plantear en el supuesto de que el Plan Parcial 4.3 anticipara los gastos que le correspondieran.

Por último, el Presidente informa a los asistentes de que la próxima derrama se notificará en mano a aquellos propietarios que en su día dieron la autorización para ello. El resto de miembros de la Junta seguirán recibiendo la correspondencia por correo certificado.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 20:45 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

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-PR-4.2
"BARQUERA NORTE"
C.I.F.: V-14868310
Ronda de los Tejares, 32 - 1 - 1- D
14008 CÓRDOBA
Tel. 957 47 60 75 Fax 957 49 00 67

ANEXO 1: Asistentes

Juntero	Representado por:	Coeficiente
Aparicio Calvo, Elena		0,257616174899372%
Arjona Cáceres, Isabel		0,515232349798744%
Arjona Cáceres, José	Arjona Cáceres, Isabel	0,257616174899372%
Avilés Ramos, Antonio		0,515232349798744%
Ayala Marín, José Antonio		0,515232349798744%
Bascón Gómez, José		0,309139409879247%
Bellido Acuña, Luis		0,257616174899372%
Bellido de la Rubia, Miguel Rafael		0,257616174899372%
Benítez Rodríguez, Rafael Carlos		0,515232349798744%
Blanco Negredo, Alicia	Guijarro Ruiz, Antonio	0,257616174899372%
Borrego Molero, Elena	Avilés Ramos, Antonio	0,257616174899372%
Cabello Palomo, Carlos		0,171744116582407%
Cabello Palomo, Daniel		0,171744116582407%
Carreira Jiménez, Carmen	Avilés Ramos, Antonio	0,257616174899372%
Casares Coleto, Antonio	Avilés Ramos, Antonio	0,257616174899372%
de la Rosa Cordobés, Mª Luisa	Rodríguez Pinteado, Antonio	0,159103749617852%
de los Llanos Mena, Leopoldo	Avilés Ramos, Antonio	0,257616174899372%
Díaz Mata, Rafael		0,128808087449686%
Díaz Montero, Fuensanta		0,257616174899372%
Duval Brito, Andrés		0,171743429623115%
Escobar Cano, Juan	García García, Francisco	0,257616174899372%
Espinal Sánchez, Francisco Javier		0,494623055806794%
Franco Fuentes, Ana		0,257616174899372%
Franco Fuentes, Isabel		0,257616174899372%
Frías Pérez, Ángeles	Avilés Ramos, Antonio	0,257616174899372%
García García, Concepción	García García, Francisco	0,257616174899372%
García García, Francisco		0,257616174899372%
García González, Francisco		0,257616174899372%
Gil Agüera, Salvador		0,257616174899372%
Gómez Martín, Asunción	Díaz Mata, Rafael	0,257616174899372%
Gómez Merino, María Ángeles	Arjona Cáceres, Isabel	0,309139409879247%
González Luna, María Inmaculada		0,257616174899372%
Guijarro Ruiz, Antonio		0,257616174899372%
Hernández Hernández, Ventura		0,515644535678583%
Hernández Lara, José Antonio		0,257616174899372%
Hernández Lara, Teresa		0,257616174899372%
Justo Navarro, Estrella		0,257616174899372%
Ledesma Figueroba, Jesús Aurelio		0,257616174899372%
Lozano Mañas, José María		0,515232349798744%
Macías Bernal, María Dolores	García García, Francisco	0,257616174899372%
Martín Muñoz, Antonio		0,515232349798744%
Martínez Milán, María Luisa	Hernández Hernández, Ventura	0,515644535678583%
Martínez Moreno, Francisco		0,309139409879247%
Martínez Serrano, María Nieves	Duval Brito, Andrés	0,171743429623115%
Medrán Vioque, Francisco David		0,515232349798744%
Misas Torrero, Juan		0,257616174899372%
Molina Roldán, Antonio		0,257616174899372%
Moreno Marín, Juan Antonio		0,309139409879247%
Moreno Martínez, Ana María	Sánchez González, Antonio	0,637651556110926%
Muñoz Berenguer, Francisca	Medina Expósito, Juan	0,515232349798744%
Núñez Cañadilla, Antonio Miguel		0,309139409879247%
Oliva Cardador, Juan Carlos		0,206092939919498%

Padilla Romero, Miguel Ángel		0,257616174899372%
Pantoja Bascón, Araceli		0,309139409879247%
Paredes Pérez, Gonzalo	Avilés Ramos, Antonio	0,515232349798744%
Pérez Ariza, Francisco		0,257616174899372%
Pérez Cardador, Francisca		0,515232349798744%
Pérez Navas, José Luis		0,257616174899372%
Pérez Nevado, María Jesús	Avilés Ramos, Antonio	0,206092939919498%
Porras Corpas, José		0,257616174899372%
Porras Hornero, Antonio Manuel		0,383538961190185%
Quero Marín, Pedro Pablo		0,326451216832485%
Recio Fructuoso, María Isabel		0,257616174899372%
Reyes Guerrero, Antonio		0,159103749617852%
Río Estepa, Josefa	Ruz Río, Josefa	0,257616174899372%
Rivera Moreno, Pablo		0,257616174899372%
Robustillo Monge, Manuela		0,206092939919498%
Rochel Martínez, Manuela		0,326451216832485%
Rodríguez Barranco, Antonio		0,257616174899372%
Rodríguez Doncel, Francisca	Avilés Ramos, Antonio	0,257616174899372%
Rodríguez Pinteado, Antonio		0,159103749617852%
Rojas Rodríguez, Juana	Avilés Ramos, Antonio	0,128808087449686%
Ruiz Caballero, Rafael		0,257616174899372%
Ruiz Rodríguez, Francisca	Ledesma Figueroba, Jesús Aurelio	0,257616174899372%
Ruz Marín, Luciano	Ruz Río, Josefa	0,257616174899372%
Ruz Río, Josefa		0,515232349798744%
Sánchez Blanco, Francisco		0,257616174899372%
Sánchez García, María Carmen	Padilla Romero, Miguel Ángel	0,257616174899372%
Sánchez González, Antonio		0,637651556110926%
Serrano Luque, Antonio		0,206092939919498%
Tapia Tapia, Diego		0,257616174899372%
Trenas Jurado, Josefa	Núñez Cañadilla, Antonio Miguel	0,309139409879247%
Vargas Cordobés, María Teresa	Reyes Guerrero, Antonio	0,159103749617852%
Varo López, Cecilia Maria	Arjona Cáceres, Isabel	0,257616174899372%

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-PO-4.2
"BARQUERA NORTE"
C.I.F.: V-14660310
Ronda de los Tejares, 32 - 1 - 1- D
14008 CÓRDOBA
Tel. 957 47 60 75 Fax 957 49 00 67

ANEXO 2: Resultados de Votación

	Punto 1			Punto 3		
	Si	No	Ab	Si	No	Ab
Aparicio Calvo, Elena	X					
Arjona Cáceres, Isabel	X					
Arjona Cáceres, José	X					
Avilés Ramos, Antonio	X					
Ayala Marín, José Antonio	X					
Bascón Gómez, José	X					
Bellido Acuña, Luis	X					
Bellido de la Rubia, Miguel Rafael						
Benítez Rodríguez, Rafael Carlos	X					
Blanco Negredo, Alicia	X					
Borrego Molero, Elena						
Cabello Palomo, Carlos	X					
Cabello Palomo, Daniel	X					
Carreira Jiménez, Carmen	X					
Casares Coleto, Antonio	X					
de la Rosa Cordobés, Mª Luisa	X					
de los Llanos Mena, Leopoldo	X					
Díaz Mata, Rafael	X					
Díaz Montero, Fuensanta						
Duval Brito, Andrés	X					
Escobar Cano, Juan						
Espinal Sánchez, Francisco Javier	X					
Franco Fuentes, Ana	X					
Franco Fuentes, Isabel	X					
Frías Pérez, Ángeles	X					
García García, Concepción						
García García, Francisco						
García González, Francisco	X					
Gil Agüera, Salvador						
Gómez Martín, Asunción	X					
Gómez Merino, María Ángeles	X					
González Luna, María Inmaculada	X					
Guijarro Ruiz, Antonio	X					
Hernández Hernández, Ventura	X					
Hernández Lara, José Antonio	X					
Hernández Lara, Teresa	X					
Justo Navarro, Estrella	X					
Ledesma Figueroba, Jesús Aurelio	X					
Lozano Mañas, José María	X					
Macías Bernal, María Dolores						
Martín Muñoz, Antonio	X					
Martínez Milán, María Luisa	X					
Martínez Moreno, Francisco	X					
Martínez Serrano, María Nieves	X					
Medrán Vioque, Francisco David	X					
Misas Torrero, Juan	X					
Molina Roldán, Antonio						
Moreno Marín, Juan Antonio	X					
Moreno Martínez, Ana María	X					
Muñoz Berenguer, Francisca	X					

Núñez Cañadilla, Antonio Miguel	X					
Oliva Cardador, Juan Carlos	X					
Padilla Romero, Miguel Ángel	X					
Pantoja Bascón, Araceli	X					
Paredes Pérez, Gonzalo	X					
Pérez Ariza, Francisco	X					
Pérez Cardador, Francisca						
Pérez Navas, José Luis	X					
Pérez Nevado, María Jesús	X					
Porras Corpas, José	X					
Porras Hornero, Antonio Manuel	X					
Quero Marín, Pedro Pablo	X					
Recio Fructuoso, María Isabel	X					
Reyes Guerrero, Antonio						
Río Estepa, Josefa	X					
Rivera Moreno, Pablo	X					
Robustillo Monge, Manuela	X					
Rochel Martínez, Manuela	X					
Rodríguez Barranco, Antonio	X					
Rodríguez Doncel, Francisca	X					
Rodríguez Pinteado, Antonio	X					
Rojas Rodríguez, Juana	X					
Ruiz Caballero, Rafael	X					
Ruiz Rodríguez, Francisca	X					
Ruz Marín, Luciano	X					
Ruz Río, Josefa	X					
Sánchez Blanco, Francisco	X					
Sánchez García, María Carmen	X					
Sánchez González, Antonio	X					
Serrano Luque, Antonio	X					
Tapia Tapia, Diego	X					
Trenas Jurado, Josefa	X					
Vargas Cordobés, María Teresa						
Varo López, Cecilia Maria	X					

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 77,5128% 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 [illegible]ión [illegible]uera Norte en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, [illegible]pendi[illegible] de la Junta de Andalucía, y convalidación, en su caso, de las actuacion[illegible]ealizad[illegible] por la Junta de Compensación con anterioridad a la referida inscripció[illegible]

D. Antonio Avilés toma la palabra para dar comienzo [illegible] continu[illegible] de la Asamblea General de la Junta de Compensación de 17 de Noviembre de 2013, que [illegible] que s[illegible]nderse por falta de tiempo.

D. David González Weiss toma la palabra para i[illegible]e, en s[illegible]n, se incumplen algunos artículos de los Estatutos de la Junta de Compensación, [illegible] el [illegible]culo 18, relativo a la forma de la convocatoria de la Asamblea General. En ese ser[illegible] Sr. González, todos sus representados impugnan la presente Asamblea y se re[illegible] las ac[illegible] que procedan a tal fin.

D. Antonio Avilés toma la palabra [illegible]dica [illegible] se ha[illegible] constar en el acta las manifestaciones del Sr. González Weiss, pero declara, igualm[illegible]d de la Asamblea por no existir impedimento legal alguno que haga que ésta no [illegible]ebre[illegible]

D. Manuel Mellado tom[illegible] palab[illegible] para ex[illegible]ner el punto del Orden del Día, e indica que la Junta de Compensación fue inscrita [illegible] Entidades Urbanísticas Colaboradoras con fecha 10 de Enero de 2013. A partir d[illegible] mo[illegible] añade el Sr. Mellado, junto a la capacidad privada que se le reconoce a la Junta de C[illegible] de[illegible] constitución, se une ahora su capacidad pública y la adquisición de la plena capac[illegible] de ob[illegible]

En ese [illegible]tido, [illegible]que [illegible]. Mellado, ahora se procederá a presentar para su convalidación todos los acue[illegible]ptado[illegible]samblea General desde su constitución. Al respecto, D. David González Weiss to[illegible]a pa[illegible]ara pedir que conste en acta que la convalidación no se hace acuerdo por acuerdo, co[illegible]op[illegible] debería hacerse, sino en bloque, impugnando desde este momento el procedimiento adopt[illegible]Al re[illegible]cto, el Sr. Avilés indica que el criterio adoptado en la Asamblea fue el expuesto por el represe[illegible] la Administración en la sesión de 17 de Noviembre, por lo que se mantendrá el criterio propuesto. [illegible]r. 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.

BORRADOR

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. A[illegible] Avilés toma la palabra para indicar que la técnica empleada es una pura cuestión matemática, y [illegible] es [illegible]temático que son votos afirmativos los que no son negativos ni abstenciones. En su opinión, [illegible] sigu[illegible] Sr. Avilés, lo expuesto es una técnica para retrasar el desarrollo de la Asamblea General. El [illegible]s pide que conste en acta la afirmación del Sr. Presidente relativa a que se trat[illegible]a te[illegible] para retrasar la Asamblea.

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asamblea de 12 de [illegible]embre [illegible]009, el Sr. González Weiss pregunta acerca del Proyecto de Reparcelación, ind[illegible]do [illegible] Mel[illegible] que se aprobó la propuesta de reparcelación y la apertura de un período inte[illegible]ac[illegible]

En la explicación de los acuerdos adoptados en la Asambl[illegible] 11 de [illegible]rero de 2010, Dª Isabel Arjona toma la palabra para pedir que conste que se arrepiente d[illegible]er [illegible]enecido al Consejo Rector que resultó electo en dicha Asamblea.

En la explicación de los acuerdos adoptados en la [illegible]mb[illegible] de Marzo de 2011, D. David González Weiss pregunta por el escrutinio de c[illegible]no de [illegible]aciones realizadas, a lo que el Sr. Mellado responde aportando el dato solicitado.

En la explicación de los acuerdos a[illegible]mblea de 22 de Septiembre de 2011, Dª Isabel Arjona pide que conste en ac[illegible] el [illegible]tonio [illegible]vilés se ha referido a ella en términos relativos a su vida personal y ha manife[illegible]ralm[illegible] "que se calla por no hablar". Algunos asistentes afirman que la Sra. Arjona Cáce[illegible] dic[illegible]que "An[illegible]o Avilés es un maltratador" y se ofrecen a declarar como testigos donde sea requer[illegible]

En la explicació[illegible]uerd[illegible]doptados en la Asamblea de 11 de Febrero de 2011, D. José Porras manifiesta, e[illegible] mon[illegible] en [illegible]ue D. David González Weiss interviene para hacer constar su impugnación [illegible] el re[illegible]to de los votos afirmativos, que "no se preocupe y que invite a sus represen[illegible]dos [illegible] copa[illegible]". El Sr. González Weiss pide que conste en acta la referida afirmación del Sr. [illegible] Sr. [illegible]mos indica que la afirmación del Sr. Porras viene derivada porque cada As[illegible]lea [illegible]n coste aproximado (entre la comunicación de la convocatoria, Servicio de Seguridad, tra[illegible]cos de Ecourbe en día festivo y la comunicación de los acuerdos adoptados) de unos 3.00[illegible]eso [illegible]ría ser inadmisible. El Sr. Antonio Sánchez toma la palabra y dice que esa afirmación del Sr. [illegible]anipuladora.

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 adh[illegible] a la Junta de Compensación. Dª Isabel Arjona toma la palabra para manifestar que, como re[illegible]e ha sido, la sentencia no le da la razón a la Junta de Compensación, sino que simplement[illegible] fondo del asunto e inadmite el recurso. El Sr. Mellado indica que eso no es así, y que los [illegible]erdido clarísimamente el pleito. De hecho, hay partes de la sentencia en las [illegible] dice [illegible] defensa de la Junta de Compensación argumenta bien los motivos por los que de[illegible]rse [illegible]curso. En su opinión, prosigue el Sr. Mellado, el baño jurídico a los recurrentes ha [illegible] total. [illegible]echo, concluye el Sr. Mellado, la sentencia es firme y no ha sido recurrida.

D. Pedro Alba toma la palabra para preguntar quiénes son l[illegible]tes, [illegible]a sido el coste para la Junta de Compensación. El Sr. Mellado da lectura a los [illegible]bres [illegible] 18 recurrentes e indica que el coste aproximado para la Junta de Compensación ha sido [illegible]os 40[illegible]. D. David González Weiss pide que conste en acta que se ha dado lectura al nombre de los [illegible]rre[illegible], y que eso puede suponer una vulneración de la Ley de Protección de Datos. El [illegible]llado ind[illegible]a dado lectura a los nombres de los recurrentes por cuanto el procedimiento es pú[illegible] más, [illegible]ste interés legítimo, ya que estamos en la Asamblea de la Junta de Compensación, que [illegible]sido [illegible]ersonada en el procedimiento.

Dª Josefa Ruz toma la palabra e indic[illegible]emand[illegible] interpuso contra la Gerencia de Urbanismo, no contra la Junta de Compensación[illegible] que [illegible]o se [illegible]ecurrido ha sido por falta de dinero, no de argumentos jurídicos. El Sr. Mellado [illegible]e es cierto que los recurrentes han interpuesto demanda contra la Gerencia [illegible]banis[illegible]as con[illegible]ecuencias del procedimiento afectaban a la Junta de Compensación, por cuanto [illegible] la nu[illegible] de todo lo actuado, y por eso se tomó la decisión de la personación.

En segundo lugar, D. Mani[illegible]ellado informa de la interposición del recurso de reposición ante la Gerencia de Urb[illegible] pa[illegible] Consejo Rector contra el acuerdo de la Asamblea General de 29 de Mayo de 201[illegible]r el q[illegible]e ac[illegible]daba la baja de la Junta de Compensación Barquera Norte en la Mancomunidad[illegible] Juntas [illegible]Compensación "Alamiriya". Al respecto, prosigue el Sr. Mellado, el recurso interpuesto ha [illegible]stima[illegible] se declara nulo dicho acuerdo. D. David González Weiss toma la palabra e indic[illegible] se h[illegible]o del resultado de recurso, de modo que no se ha podido recurrir.

En [illegible] Manuel Mellado informa a los asistentes de que ya, por fin, se dispone del informe de valor[illegible] del 1[illegible] correspondiente al Ayuntamiento. Afortunadamente, prosigue el Sr. Mellado, hay que destaca[illegible] autoridades políticas han tomado consideración de la propuesta hecha por la Junta de Compensa[illegible] (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

BORRADOR

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 [illegible]bos casos, la definitiva pasa por pagar obras de conexión que le corresponden a otras Junta[illegible]ensación más retrasadas y después, cuando éstas se desarrollen, devolverán a la Junta d[illegible] Barquera Norte lo que ésta haya adelantado. En cambio, las soluciones provisionales evi[illegible]er ese adelanto ahora y, cuando todas las Juntas de Compensación estén e[illegible]mo [illegible] de desarrollo, acometer de forma conjunta el pago de tales obras.

En concreto, indica el Sr. Mellado, la conexión del agua potable se ha[illegible]ediante [illegible] conexión provisional existente a 100 metros al Norte de la urbanización [illegible] Ve[illegible] la [illegible]chuela. Y el saneamiento se haría mediante la colocación de una depura[illegible] urbanización.

Tercero.- Presentación y aprobación, en su ca[illegible] la p[illegible]ficación de trabajos para el ejercicio 2014.

D. Manuel Mellado toma la palabra para indica[illegible]ietivo [illegible]ra el ejercicio 2014 es tramitar el Proyecto de Reparcelación para conseguir la ins[illegible]ción [illegible]mo en el Registro de la Propiedad y avanzar en la posibilidad de dotar a la [illegible]izacio[illegible]ua potable y saneamiento. Para esto último, indica el Sr. Mellado es necesario q[illegible] las [illegible]iciones económicas necesarias y que haya un consenso generalizado para poder [illegible]tar [illegible] objet[illegible]

Al respecto, el Sr. González [illegible] pre[illegible] que [illegible] qué no se persigue ese mismo consenso para la tramitación del Proyecto d[illegible]lación [illegible]r. Avilés toma la palabra e indica que, en su opinión, el consenso para inscribi[illegible] par[illegible]s como [illegible]ncas de resultado en el Registro de la Propiedad es generalizado, y que debe[illegible] cualquier Consejo Rector que se precie. Y ello, añade el Sr. Avilés, porque, ac[illegible]mente, [illegible] Regi[illegible]ro de la Propiedad sólo figura la propiedad de D. José García Corral como tit[illegible] de [illegible]nca de más de 300.000 m2. Es decir, prosigue el Sr. Avilés, desde el punto de vista [illegible] Regis[illegible] la [illegible]piedad, ninguna de las 200 parcelas que hay en Barquera Norte tiene reconocimient[illegible]uno. In[illegible]ad, prosigue el Sr. Avilés, qué sucedería si el Sr. García Corral, que no es el caso, [illegible]viera [illegible]mba[illegible] por cualquier razón, de su propiedad. Por eso, concluye el Sr. Avilés, es fund[illegible]nsc[illegible]ecto de Reparcelación al menor coste posible.

Tr[illegible]cientemente debatido este asunto, se procede a la votación con el resultado que se indic[illegible] ane[illegible]ue 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 decisor[illegible] la previsión de cierre del ejercicio.

No obstante, añade D. Antonio Avilés, lo planteado por el Sr. González Weiss es r[illegible]e a la Asamblea dejar sin efecto el presente punto del orden del día y someterl[illegible]onsi[illegible]ón de la Asamblea que se celebre en el primer trimestre del ejercicio de 2014, [illegible]ácte[illegible]isional, sino con carácter definitivo como "aprobación de cuentas del ejercicio 201[illegible]a prop[illegible] del [illegible]r. Avilés es aprobada por unanimidad.

Sexto.- Presentación y aprobación, en su ca[illegible]res[illegible] de gastos para el ejercicio 2014

D. Manuel Mellado toma la palabra para presentar el presupu[illegible]de [illegible]os para el ejercicio 2014, y que se incorpora como anexo al presente acta. El Sr[illegible]o indica[illegible]a hacer frente al presupuesto de gastos se contemplan dos medidas. Una, iniciar [illegible]e[illegible]e los [illegible]opietarios deudores. Y, si el recobro no fuera suficiente, prever una única derrama [illegible]0,1[illegible]metro cuadrado, que se abonaría en Diciembre de 2014.

D. David González Weiss manifiest[illegible]e no[illegible]ocede [illegible] punto del orden del día por cuanto no se ha mandado el presupuesto de gastos [illegible] y, por tanto, no ha podido ser analizado por los junteros.

D. Manuel Mellado ind[illegible]nue[illegible]ente, q[illegible] no hay obligación legal de enviar a los junteros el presupuesto del año y qu[illegible]s en la Asamblea donde se analizan estas cuestiones. El Sr. González Weiss indi[illegible] que [illegible]plicac[illegible] es insuficiente y manifiesta que, en la representación que ostenta, impug[illegible]to d[illegible]n del día.

Por otra parte, [illegible]de el Sr[illegible]nzález Weiss, si bien es lógico que se reclamen las derramas a los junteros deudores, no e[illegible]os ci[illegible] que hay verdaderas dificultades económicas en la urbanización y que si no se pa[illegible]orqu[illegible]e no se puede. En ese sentido, D. Manuel Mellado indica que la intención del Co[illegible]o R[illegible]o es reclamar indiscriminadamente las derramas, sino que todos los propietarios sean co[illegible] obligaciones y las asuman. Y, prosigue el Sr. Mellado, si ello implica aplazamiento, fracc[illegible]ent[illegible] cualquier otra medida de pago, se adoptarán. El Sr. Avilés indica que lo que se pretend[illegible] todo el mundo sea responsable en el ejercicio de los derechos, pero también de las obligacion[illegible] 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

BORRADOR

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 nue[illegible]nta en Caja Rural en la que queden depositadas las cuotas destinadas a los gastos [illegible] 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 h[illegible] cien[illegible] la sala, deja sin efecto este punto del orden del día, y lo someterá en la siguiente Asam[illegible]

D. David González Weiss toma la palabra e impugna esta decisión, po[illegible]nto el o[illegible]n del día es inalterable y no se puede modificar. El Sr. Avilés toma la palab[illegible] indic[illegible] se [illegible] constar la impugnación del Sr. González Weiss pero la Asamblea conti[illegible] sen[illegible]na expuesto.

Noveno.- Renovación de cargos del Consejo Re[illegible]

D. Manuel Mellado toma la palabra e indica que [illegible] presenta[illegible] candidaturas a Consejo Rector, una encabezada por Dª Isabel Arjona Cáceres y [illegible] por D. Antonio Avilés Ramos.

Tras el debate, se procede a la votación [illegible] resul[illegible] se indica en el anexo de la presente acta.

Décimo.- Ruegos y pregun[illegible]

No hay, por cuanto se han for[illegible]do d[illegible] la Asamblea.

Undécimo.- Convali[illegible]ón [illegible]23-04-2[illegible]09

Duodécimo.- [illegible]nvali[illegible]ón A[illegible]12-11-2009

D[illegible]ote[illegible] Convalidación AG 11-02-2010

Decimoc[illegible]o.- Convalidación AG 31-03-2011

Decimoquinto.- Convalidación AG 22-09-2011

Decimosexto.- Convalidación AG 11-02-2012

Decimoséptimo.- Convalidación AG 15-02-2012

BORRADOR

Decimoctavo.- **Convalidación AG 04-03-2012**

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. [illegible]as Mellado Corriente
[illegible]unta de Compensación

BORRADOR

ANEXO 1: Asistentes

Juntero	Representado por:	Coeficiente
aVal0002		
aVal0005		
aVal0004		

BORRADOR

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

En Córdoba, siendo las 19:00 horas del día 12 de Noviembre de 2009, se reúnen en Salón de Actos de CajaSur Bulevar Gran Capitán (Avenida Gran Capitán 11, Córdoba. CÓRDOBA.) los propietarios adheridos a la Junta de Compensación que quedan relacionados en el Anexo 1.

Los asistentes representan el 34,8345% 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.- Lectura y aprobación, en su caso, del acta de la sesión anterior

Da comienzo la sesión con la lectura del acta por parte de D. Manuel Mellado Corriente a la que, a petición de Dª Josefa Ruz Río, se propone una enmienda sustituyendo *"se pagaron tasas por Barquera Norte y ampliación de La Barquera"* por *"se acordó pagar tasas por Barquera Norte y ampliación de La Barquera"*.

Con la referida enmienda se aprueba por unanimidad el acta.

Segundo.- Informe de Gestión del Consejo Rector

D. Manuel Mellado Corriente toma la palabra para dar lectura al Informe de Gestión del Consejo Rector en el ejercicio 2.009, y que se reproduce a continuación:

"La Junta de Compensación fue constituida ante el Notario de Córdoba D. Carlos Alburquerque Llorens el 31 de Enero de 2009 (nº 428 de su protocolo), habiéndose adherido con posterioridad otros propietarios que no pudieron asistir al otorgamiento de la escritura pública.

Los datos de la Unidad de Ejecución, a fecha del presente informe, son los siguientes:

- *Superficie: 242.280 m2*
- *Porcentaje de Superficie Adherida: 92,56%*
- *Número de Parcelas: 160*
- *Número de Parcelas Adheridas (%): 149 (93,12%)*
- *Número de Propietarios: 292*
- *Número de Propietarios Adheridos (%): 270 (92,46%)*

Durante el ejercicio 2.009, el Consejo Rector ha celebrado las siguientes sesiones:

- *16 de Febrero*
- *25 de Febrero*
- *31 de Marzo*
- *23 de Abril (Asamblea General)*
- *21 de Mayo*
- *29 de Julio*
- *24 de Septiembre*
- *9 de Noviembre*

Han sido un total de 8 sesiones, en las que han analizado las siguientes cuestiones:

- *Propuesta de Presupuesto para el ejercicio 2.009 y fijación de plan de derramas*
- *Medición Topográfica de las fincas y presentación de coeficientes de participación*
- *Análisis de las alegaciones formuladas a las mediciones topográficas*

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-PC-04
"BARQUERA NORTE"
C.I.F.: V-14668310
Ronda de los Tejares, 82 - 1 - 1- D
14008 CÓRDOBA
Tel. 957 47 00 78 Fax 957 49 00 67

- *Análisis del procedimiento de reparcelación y seguimiento de su exposición ante los junteros. A este respecto indicar que se han mantenido reuniones con el mayor propietario de suelo incluido en la Junta de Compensación para adquirir sus aprovechamientos, sin que el resultado de las negociaciones haya sido satisfactorio para los intereses de la Junta.*
- *Análisis del Proyecto de Urbanización hasta su presentación y aprobación por la Asamblea. A este respecto indicar que se han celebrado reuniones con las compañías suministradoras, de resultado diverso, y sin que este Consejo Rector esté conforme con algunas de sus determinaciones.*
- *Análisis permanente de la situación económica de la Junta de Compensación*

Es intención de este Consejo Rector para lo que queda de mandato presentar los Proyectos de Urbanización y Reparcelación en la Gerencia de Urbanismo, sin perjuicio de negociar con los agentes públicos y privados intervinientes en el proceso de regularización las condiciones más beneficiosas para todos los propietarios".

Tercero.- Presentación y aprobación, en su caso, del presupuesto de gastos para el ejercicio 2.010

Se hace llegar a cada uno de los propietarios un documento que contiene tanto la actual situación de tesorería de la Junta de Compensación como el presupuesto previsto para el ejercicio 2.010, los cuales se adjuntan al acta, señalando el Sr. Mellado que las cuentas de 2.009 se aprobarán en la Asamblea de Enero de 2.010 con independencia de la presentación de la actual situación de tesorería.

A continuación, D. Manuel Mellado procede a explicar en qué consiste cada uno de los conceptos que conforman el presupuesto de gastos previsto para el siguiente ejercicio dejando claro que en este no se ha contemplado la posibilidad de llevar a cabo las obras. No obstante, si a lo largo del año 2.010 culmina la fase de tramitación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización y legalmente se puede comenzar con su ejecución, se modificaría el presupuesto para contemplar la partida relativa a las obras.

Por último, el Sr. Mellado indica que, a la vista de este presupuesto, el Consejo Rector propone a la Asamblea General, el siguiente Plan de Derramas:

- Veinticinco céntimos de euro (0,25 €) por metros cuadrado a abonar entre el 15 de Junio de y el 15 de Julio de 2010
- Veinticinco céntimos de euro (0,25 €) por metros cuadrado a abonar entre el 15 de Octubre y el 31 de Noviembre de 2010

El presupuesto de gastos para el ejercicio 2.010 y el plan de derramas son aprobados por unanimidad.

Cuarto.- Presentación del Proyecto de Urbanización y autorización, en su caso, para su presentación ante la Administración Actuante

D. Manuel Mellado Corriente expone a los asistentes que el estudio de los requisitos técnicos necesarios para llevar a cabo la urbanización ha culminado en el proyecto de urbanización que ahora se presenta y que ha sido coordinado por la ingeniera Dª Marta Sánchez.

A continuación la Sra. Sánchez toma la palabra para resumir en líneas generales en qué consiste el proyecto de urbanización y en qué infraestructuras se desglosa, procediendo a la explicación somera de cada una de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, telefonía, zonas verdes e instalación eléctrica. Al respecto de esta última, la Sra. Sánchez afirma que al disponer de una instalación eléctrica que actualmente funciona sin dificultad y que dispone de proyecto, se intentará conservar en el estado actual si bien las nuevas parcelas y los espacios de equipamiento y zonas verdes necesitarán otro transformador.

En este punto D. Manuel Mellado toma la palabra y señala que, aplicando el Reglamento de Baja Tensión vigente, Sevillana Endesa obliga a establecer más transformadores aunque el Consejo Rector demanda que el proyecto de urbanización contemple lo existente y sólo aplique la normativa actual a las nuevas

parcelas y a los espacios libres como ha indicado Dª Marta Sánchez. El Sr. Mellado expone a los asistentes que esta solución no es del agrado de Sevillana ni de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

En este sentido, el Presidente toma la palabra y señala que la opinión del Consejo Rector es que deben arriesgarse a plantear esta solución en el Proyecto ya que de otra forma sería desaprovechar el dinero que en su día costó el proyecto.

Seguidamente, el Sr. Mellado proyecta un resumen económico del coste de las obras sin haber licitado aún su ejecución a concurso y en el supuesto de establecer de nuevo todas las infraestructuras. La diferencia económica entre respetar la red eléctrica existente y hacer el cálculo incluyendo todas las partidas supone un euro por metro cuadrado. Se adjunta resumen económico.

En relación a la ejecución de las obras de urbanización, D. Manuel Mellado indica que en el proyecto se incluirá la posibilidad de acometerlas por fases para prever que, llegado el momento, la Junta de Compensación decida no ejecutarlas en su totalidad, si bien esto tiene el inconveniente de no poder obtener la licencia de primera ocupación hasta que la totalidad de las obras estén ejecutadas y recepcionadas. En relación a esta cuestión, el Presidente toma la palabra y pregunta a los asistentes sobre la conveniencia de fasear las obras. Tras un breve debate sobre el abastecimiento, el Sr. Mellado informa de la imposibilidad técnica de ejecutar la parte de las obras relacionadas con esta infraestructura en los próximos meses, ya que la tramitación de cualquier proyecto de urbanización es un proceso que requiere tiempo. El Presidente toma la palabra para expresar a los asistentes su objetivo de "luchar por el agua" mediante acuerdos con otras parcelaciones y reuniones con organismos públicos.

Se acuerda la presentación del proyecto de urbanización ante la Gerencia Municipal de Urbanismo con el siguiente resultado:

- SÍ: 98,60%
- NO: 1,40%

Quinto.- Presentación del Proyecto de Reparcelación y apertura de período de información pública en el seno de la Junta de Compensación

D. Manuel Mellado Corriente explica a los asistentes que, como ya se les ha ido explicando a través de citas individuales, el Proyecto de Reparcelación es el documento jurídico que convierte las actuales parcelas en solares y que será inscrito en el Registro de la Propiedad. El Sr. Mellado informa que, aunque los planos y las tablas de aprovechamiento están expuestas durante esta Asamblea, se les enviará a cada propietario una ficha que refleje la situación exacta de su parcela en el Proyecto de Reparcelación.

A continuación, el Sr. Mellado incide en las dificultades que la elaboración del Proyecto ha sufrido desde su comienzo, una de ellas de índole privada y otra pública.

En cuanto a la primera, ante la importante superficie de la que es propietario el Sr. García Corral, el Consejo Rector intentó mediante diversas reuniones con él y con su equipo técnico y jurídico, llegar a un acuerdo para que la Junta de Compensación adquiriera ese suelo a un precio barato. Esas reuniones han sido infructuosas y no se ha llegado a cerrar el acuerdo al no aceptar el Sr. García Corral una cantidad inferior a 60€/m2 por la superficie de la que es propietario.

En cuanto a la segunda, se ha solicitado al Ayuntamiento que realice la valoración del 10% del aprovechamiento que los propietarios de suelo deben cederle y que se materializará mediante su monetización económico. El Ayuntamiento, aún no de forma oficial, solicita no menos de 300 €/m2t. Esta cifra se considera elevada por el Consejo Rector y en consecuencia se continuará negociando con el Servicio de Patrimonio o con quien sea necesario. D. Manuel Mellado indica que la ficha relativa a la reparcelación que los miembros de la Junta recibirán en su domicilio contempla la opción de valorar ese aprovechamiento al precio que baraja el Ayuntamiento con independencia de que más adelante se consiga llegar a un acuerdo distinto.

Tras una breve explicación del proceso reparcelatorio por parte del Sr. Mellado, se aprueba por unanimidad la presentación del Proyecto de Reparcelación ante al Gerencia Municipal de Urbanismo para

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-PO-4.
"BARQUERA NORTE"
C.I.F.: V-14658310
Ronda de los Tejares, 32 - 1 - 1 - D
14008 CORDOBA
Tel. 957 47 00 76 Fax 957 49 00 07

su tramitación tras la apertura del periodo de información pública de un mes en el seno de la Junta destinado a la formulación de alegaciones.

Sexto.- **Informe del Presidente sobre asuntos relacionados con la Comunidad de Propietarios y acuerdos a adoptar**

El Presidente toma la palabra para exponer a los asistentes la problemática y la confusión que, a su entender, se vive en la parcelación debido a la existencia de la Asociación de Propietarios. En relación a este asunto, procede a dar lectura a un escrito en el que se pone de manifiesto la problemática anteriormente aludida y en el que se propone la adopción de diversos acuerdos. Se adjunta a la presente acta.

En relación a los acuerdos a adoptar planteados en el indicado escrito, se aprueba por unanimidad de los asistentes.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 22:07 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

ANEXO 1: Asistentes

Juntero	Representado por:	Coeficiente
Alcaide Cazorla, Antonio		0,786816034983478%
Almahano López, Agustín	López Moreno, Tránsito	0,224496449255129%
Almahano López, Tránsito		0,224496449255129%
Almahano López, Verónica María		0,224496449255129%
Alonso Romero, Roberto Ramón		0,262272011661159%
Aparicio Calvo, Elena		0,262272011661159%
Arjona Cáceres, María del Carmen		0,314726413993391%
Ávila Albarca, Mercedes	Molinera Priego, Enrique	0,642251702155847%
Avilés Ramos, Antonio		0,524544023322318%
Ayala Marín, José Antonio		0,524544023322318%
Barceló Barceló, Francisco		0,314726413993391%
Bascón Gómez, José		0,314726413993391%
Bellido de la Rubia, Miguel Rafael		0,262272011661159%
Blanco Negredo, Alicia	Guijarro Ruiz, Antonio	0,262272011661159%
Borrego Molero, Elena	Borrego Centella, Manuel	0,262272011661159%
Bravo Castro, Antonio		0,627144834284164%
Burgos Huertas, Rafael		0,262272011661159%
Caballero Cruz, Antonio		0,390260753351805%
Caballero Sánchez, Miguel		0,195130376675903%
Cabello Palomo, Carlos		0,174848007756621%
Cabello Sevilla, María		0,390470570961134%
Cáceres Segovia, Benito		0,262272011661159%
Callejas Rojas, María Ángeles		0,257026571427936%
Cardador Fernández, Francisca Rosa	Rodríguez Velasco, Manuel	0,262272011661159%
Carrillo Reyes, María del Carmen	Alonso Romero, Roberto Ramón	0,262272011661159%
Castilla López, Antonio		0,209817609328928%
Castro Fernández, Carmen	López Dios, Manuel	0,524544023322319%
Civantos Expósito, Antonio	Río Expósito, Inmaculada Concepción	0,262272011661159%
de la Rosa Cordobés, Mª Luisa	Reyes Guerrero, Antonio	0,161979194401932%
de los Llanos Mena, Leopoldo	Franco Fuentes, Isabel	0,262272011661159%
Díaz Mata, Rafael		0,13113600583058%
Díaz Montero, Fuensanta	Gil Agüera, Salvador	0,262272011661159%
Duval Brito, Andrés		0,174847308382075%
Escobar Jiménez, Juan Carlos		0,524544023322318%
Espinal Sánchez, Francisco Javier		0,503562262389426%
Expósito Carmona, Juana	Río Expósito, Inmaculada Concepción	0,13113600583058%
Fernández Rodríguez, Amparo		0,660086198948806%
Fernández Romero, María Sales	Bravo Castro, Antonio	0,627144834284164%
Franco Fuentes, Ana		0,262272011661159%
Franco Fuentes, Isabel		0,262272011661159%
García Expósito, María Teresa	Castilla López, Antonio	0,209817609328928%
García González, Francisco		0,262272011661159%
García Martínez, Rafaela		0,325217294459838%
Gil Agüera, Salvador		0,262272011661159%
Giráldez Rodríguez, Fernando	Gómez Morejón, Raúl	0,262272011661159%
Gómez Martín, Asunción	Díaz Mata, Rafael	0,262272011661159%
Gómez Merino, María Ángeles	Martínez Moreno, Francisco	0,314726413993391%
Gómez Morejón, Raúl		0,262272011661159%
Gómez Sánchez, Ana	Medina Expósito, Juan	0,524544023322319%

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-PO-4.2
"BARQUERA NORTE"
C.I.F. V-14868310
Ronda de los Tejares, 32 - 1 - 1 - D
14008 CORDOBA
Tel. 957 47 49 26 Fax 957 40 00 07

Guijarro Ruiz, Antonio		0,262272011661159%
Hernández Hernández, Ventura		0,524963658540976%
Justo Navarro, Estrella		0,262272011661159%
Ledesma Figueroba, Jesús Aurelio		0,262272011661159%
López Dios, Manuel		0,524544023322319%
López Dios, María Teresa del Tránsito		0,314726413993391%
Lozano Mañas, José María		0,524544023322319%
Márquez Carrión, Joaquina		0,262272011661159%
Martín Muñoz, Antonio		0,524544023322318%
Martín Ortuño, Rosa		0,218839766530071%
Martínez Milán, María Luisa	Hernández Hernández, Ventura	0,524963658540976%
Martínez Moreno, Francisco		0,314726413993391%
Martínez Serrano, María Nieves	Duval Brito, Andrés	0,174847308382075%
Medina Expósito, Juan		0,524544023322319%
Medrán Vioque, Francisco David		0,524544023322319%
Miraime López, Josefa	Camino García, Pedro	0,262272011661159%
Misas Torrero, Juan		0,262272011661159%
Molina Roldán, Antonio	Borrego Centella, Manuel	0,262272011661159%
Molinera Priego, Enrique		0,642251702155847%
Moreno Marín, Juan Antonio		0,314726413993391%
Moreno Martínez, Ana María	Sánchez González, Antonio	0,649175683263701%
Muñoz Berenguer, Francisca	Medrán Vioque, Francisco David	0,524544023322319%
Núñez Cañadilla, Antonio Miguel		0,314726413993391%
Oliva Cardador, Juan Carlos		0,209817609328928%
Padilla Romero, Miguel Ángel		0,262272011661159%
Paniagua Prieto, Dolores	Avilés Ramos, Antonio	1,049088046644637%
Pantoja Bascón, Araceli		0,314726413993391%
Parrilla Valle, Rafaela		0,262272011661159%
Pérez Ariza, Francisco		0,262272011661159%
Porras Corpas, José		0,262272011661159%
Ramírez Hens, Josefa		0,262272011661159%
Recio Fructuoso, María Isabel	Avilés Ramos, Antonio	0,262272011661159%
Reyes Castro, Luis		0,660086198948806%
Reyes Guerrero, Antonio		0,161979194401932%
Río Estepa, Josefa		0,262272011661159%
Río Río, Enrique		0,13113600583058%
Rivera Moreno, Pablo		0,262272011661159%
Robustillo Monge, Manuela		0,209817609328928%
Rodríguez Barranco, Antonio		0,262272011661159%
Rodríguez Doncel, Francisca	Rodríguez Barranco, Antonio	0,262272011661159%
Rodríguez Ortuño, José		0,218839766530071%
Rodríguez Pinteado, Antonio	Reyes Guerrero, Antonio	0,161979194401932%
Rodríguez Velasco, Manuel		0,262272011661159%
Rojas Rodríguez, Juana		0,13113600583058%
Ruiz Caballero, Rafael	Avilés Ramos, Antonio	0,262272011661159%
Ruiz Gallardo, Ana María	Gómez Morejón, Raúl	0,262272011661159%
Ruiz Gallardo, Isabel	Gómez Morejón, Raúl	0,262272011661159%
Ruiz Rodríguez, Francisca	Ledesma Figueroba, Jesús Aurelio	0,262272011661159%
Ruz Marín, Luciano		0,262272011661159%
Ruz Río, Josefa		0,524544023322318%
Sánchez Blanco, Francisco		0,262272011661159%
Sánchez García, María Carmen	Padilla Romero, Miguel Ángel	0,262272011661159%
Sánchez González, Antonio		0,649175683263701%
Serrano Luque, Antonio		0,209817609328928%

Serrano Robustillo, Antonio José	Serrano Luque, Antonio	0,314726413993391%
Serrano Robustillo, Gema	Serrano Luque, Antonio	0,314726413993391%
Silvestri Poblete, Ana María	Lozano Mañas, José María	0,524544023322319%
Tapia Tapia, Diego	Díaz Mata, Rafael	0,262272011661159%
Vargas Cordobés, María Teresa	Reyes Guerrero, Antonio	0,161979194401932%

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-P[illegible]
"BARQUERA NORTE"
C.I.F: V-14888310
Ronda de los Tejares, 32 - 1 - 1- D
14008 CÓRDOBA
Tel. 957 47 89 78 Fax 957 49 90 97

ANEXO 2: Resultados de Votación

	Punto 1			Punto 3			Punto 4			Punto 5			Punto 6		
	Si	No	Ab	Si	No	Ab	Si	No	Ab	Si	No	Ab	Si	No	Ab
Alcaide Cazorla, Antonio	X			X			X			X					
Almahano López, Agustín				X			X			X					
Almahano López, Tránsito	X			X			X			X					
Almahano López, Verónica María	X			X			X			X					
Alonso Romero, Roberto Ramón	X			X			X			X					
Aparicio Calvo, Elena	X			X			X			X					
Arjona Cáceres, María del Carmen	X			X			X			X					
Ávila Albarca, Mercedes	X			X			X			X					
Avilés Ramos, Antonio	X			X			X			X					
Ayala Marín, José Antonio	X			X			X			X					
Barceló Barceló, Francisco	X			X			X			X					
Bascón Gómez, José	X			X			X			X					
Bellido de la Rubia, Miguel Rafael							X			X					
Blanco Negredo, Alicia	X			X			X			X					
Borrego Molero, Elena	X			X			X			X					
Bravo Castro, Antonio	X			X			X			X					
Burgos Huertas, Rafael	X			X			X			X					
Caballero Cruz, Antonio	X			X			X			X					
Caballero Sánchez, Miguel	X			X			X			X					
Cabello Palomo, Carlos															
Cabello Sevilla, María	X			X			X			X					
Cáceres Segovia, Benito	X			X			X			X					
Callejas Rojas, María Ángeles	X			X			X			X					

Cardador Fernández, Francisca Rosa	X			X			X			X					
Carrillo Reyes, María del Carmen	X			X			X			X					
Castilla López, Antonio	X			X			X			X					
Castro Fernández, Carmen	X			X			X			X					
Civantos Expósito, Antonio	X			X			X			X					
de la Rosa Cordobés, Mª Luisa	X			X			X			X					
de los Llanos Mena, Leopoldo	X			X			X			X					
Díaz Mata, Rafael	X			X			X			X					
Díaz Montero, Fuensanta	X			X			X			X					
Duval Brito, Andrés	X			X			X			X					
Escobar Jiménez, Juan Carlos	X			X			X			X					
Espinal Sánchez, Francisco Javier	X			X				X		X					
Expósito Carmona, Juana	X			X			X			X					
Fernández Rodríguez, Amparo	X			X			X			X					
Fernández Romero, María Sales	X			X			X			X					
Franco Fuentes, Ana	X			X			X			X					
Franco Fuentes, Isabel	X			X			X			X					
García Expósito, María Teresa	X			X			X			X					
García González, Francisco	X			X			X			X					
García Martínez, Rafaela	X			X			X			X					
Gil Agüera, Salvador	X			X			X			X					
Giráldez	X			X			X			X					

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-PO-4.2
"BARQUERA NORTE"
C.I.F.: V-14868310
Fonda de los Tejares, 32 - 1 - 1 - D
14008 CÓRDOBA
Tel. 957 47 00 75 Fax 957 49 00 67

Rodríguez, Fernando															
Gómez Martín, Asunción	X			X			X			X					
Gómez Merino, María Ángeles	X			X			X			X					
Gómez Morejón, Raúl	X			X			X			X					
Gómez Sánchez, Ana	X			X			X			X					
Guijarro Ruiz, Antonio	X			X			X			X					
Hernández Hernández, Ventura	X			X			X			X					
Justo Navarro, Estrella	X			X			X			X					
Ledesma Figueroba, Jesús Aurelio	X			X			X			X					
López Dios, Manuel	X			X			X			X					
López Dios, María Teresa del Tránsito	X			X			X			X					
Lozano Mañas, José María	X			X			X			X					
Márquez Carrión, Joaquina	X			X			X			X					
Martín Muñoz, Antonio	X			X			X			X					
Martín Ortuño, Rosa	X			X			X			X					
Martínez Milán, María Luisa	X			X			X			X					
Martínez Moreno, Francisco	X			X			X			X					
Martínez Serrano, María Nieves	X			X			X			X					
Medina Expósito, Juan	X			X			X			X					
Medrán Vioque, Francisco David	X			X			X			X					
Miraime López, Josefa	X			X			X			X					
Misas Torrero, Juan	X			X			X			X					
Molina Roldán, Antonio	X			X			X			X					
Molinera Priego, Enrique	X			X			X			X					
Moreno Marín, Juan Antonio	X			X			X			X					

Moreno Martínez, Ana María	X			X			X			X					
Muñoz Berenguer, Francisca	X			X			X			X					
Núñez Cañadilla, Antonio Miguel	X			X			X			X					
Oliva Cardador, Juan Carlos				X			X			X					
Padilla Romero, Miguel Ángel	X			X			X			X					
Paniagua Prieto, Dolores	X			X			X			X					
Pantoja Bascón, Araceli	X			X			X			X					
Parrilla Valle, Rafaela	X			X			X			X					
Pérez Ariza, Francisco	X			X			X			X					
Porras Corpas, José	X			X			X			X					
Ramírez Hens, Josefa	X			X			X			X					
Recio Fructuoso, María Isabel	X			X			X			X					
Reyes Castro, Luis	X			X			X			X					
Reyes Guerrero, Antonio	X			X			X			X					
Río Estepa, Josefa	X			X			X			X					
Río Río, Enrique	X			X			X			X					
Rivera Moreno, Pablo	X			X			X			X					
Robustillo Monge, Manuela	X			X			X			X					
Rodríguez Barranco, Antonio	X			X			X			X					
Rodríguez Doncel, Francisca	X			X			X			X					
Rodríguez Ortuño, José	X			X			X			X					
Rodríguez Pinteado, Antonio	X			X			X			X					
Rodríguez Velasco, Manuel	X			X			X			X					
Rojas	X			X			X			X					

JUNTA DE COMPENSACIÓN PP-PO-4.2
"BARQUERA NORTE"
C.I.F.: V-14886910
Ronda de los Tejares, 32 - 1 - D
14008 CÓRDOBA
Tel. 957 47 00 76 Fax 957 49 00 47

Rodríguez, Juana															
Ruiz Caballero, Rafael	X			X			X			X					
Ruiz Gallardo, Ana María	X			X			X			X					
Ruiz Gallardo, Isabel	X			X			X			X					
Ruiz Rodríguez, Francisca	X			X			X			X					
Ruz Marín, Luciano	X			X			X			X					
Ruz Río, Josefa	X			X			X			X					
Sánchez Blanco, Francisco	X			X			X			X					
Sánchez García, María Carmen	X			X			X			X					
Sánchez González, Antonio	X			X			X			X					
Serrano Luque, Antonio	X			X			X			X					
Serrano Robustillo, Antonio José	X			X			X			X					
Serrano Robustillo, Gema	X			X			X			X					
Silvestri Poblete, Ana María	X			X			X			X					
Tapia Tapia, Diego	X			X			X			X					
Vargas Cordobés, María Teresa	X			X			X			X					

Presupuesto de Gastos Ejercicio 2010

JUNTA DE COMPENSACIÓN BARQUERA NORTE

V-14858310

Capítulo	SubCapítulo	Importe	€/m2	Gasto real	Diferencia	Pdte. Aplicación	€/m2
Notaría y Registro		**35.000,00**	**0,144461**	**5.008,78**	**-29.991,22**	**30.000,00**	**0,123824**
	Notaría	20.000,00	0,082549	5.008,78	-14.991,22	15.000,00	0,061912
	Registro	15.000,00	0,061912	0,00	-15.000,00	15.000,00	0,061912
Avales		**8.810,94**	**0,036367**	**0,00**	**-8.810,94**	**8.810,94**	**0,036367**
	Comisión de Apertura	2.918,04	0,012044	0,00	-2.918,04	2.918,04	0,012044
	IVA	1.215,30	0,005016	0,00	-1.215,30	1.215,30	0,005016
	Mantenimiento	4.377,60	0,018068	0,00	-4.377,60	4.377,60	0,018068
	Notaría	300,00	0,001238	0,00	-300,00	300,00	0,001238
Tasas GMU/Ayto.		**73.526,12**	**0,303476**	**0,00**	**-73.526,12**	**78.384,59**	**0,323529**
	IVA	10.141,53	0,041859	0,00	-10.141,53	10.811,67	0,044625
	Proyecto de Reparcelación	8.358,66	0,034500	0,00	-8.358,66	8.358,66	0,034500
	Proyecto de Urbanización	55.025,93	0,227117	0,00	-55.025,93	55.025,93	0,227117
	Monetización 10% Ayto	0,00	0,000000		0,00	4.188,33	0,017287
Notificaciones		**18.017,58**	**0,074367**	**4.671,89**	**-13.345,69**	**10.000,00**	**0,041275**
	Asamblea General	7.207,03	0,029747	4.671,89	-2.535,14	10.000,00	0,041275
	Consejo Rector	10.810,55	0,044620	0,00	-10.810,55	0,00	0,000000
Consultoría		**80.000,00**	**0,330196**	**25.294,03**	**-54.705,97**	**60.000,00**	**0,247647**
	Honorarios de Consultoría	80.000,00	0,330196	25.294,03	-54.705,97	60.000,00	0,247647
Publicaciones		**10.000,00**	**0,041275**	**4.089,24**	**-5.910,76**	**6.000,00**	**0,024765**
	Publicaciones	10.000,00	0,041275	4.089,24	-5.910,76	6.000,00	0,024765
Auditorías		**3.000,00**	**0,012382**	**0,00**	**-3.000,00**	**3.000,00**	**0,012382**
	Auditoría Contable	3.000,00	0,012382	0,00	-3.000,00	3.000,00	0,012382
Imprevistos		**10.000,00**	**0,041275**	**0,00**	**-10.000,00**	**5.000,00**	**0,020637**
	Imprevistos	10.000,00	0,041275	0,00	-10.000,00	5.000,00	0,020637
TOTAL		**238.354,64**	**0,983798**	**39.063,94**	**-199.290,70**	**201.195,53**	**0,830426**

Saldo en C/C 54.737,87

Plan de Derramas 2.010

Inicio de Pago	Fin de Pago	Importe (€/m²)
15-06-09	15-07-09	0,25
15-10-09	15-11-09	0,25