

La Balaustrada

Año 0 | N° 1

Febrero 2015





AÑO 0

nuevo EcoUrbe

Nace "La Balastrada", aunque mi mente viene asomándose a ella desde hace varios años. Sin embargo, por razones que no vienen al caso (al menos en este número no vienen), los anteriores gestores de EcoUrbe no consideraron oportuno publicar la revista.

"La Balastrada" es una herramienta más con la que, desde EcoUrbe, queremos informar a nuestros clientes, en particular, y a los propietarios de parcelas, en general, de cuestiones relacionadas con el "urbanismo parcelista", además de que también puede servir también de foro de opinión a quienes quieran acercarse, con respeto, a este balcón que empieza a construirse hoy.

Pero el primer artículo que escribo en esta revista no podía tener otra temática que no fuera la explicación, breve pero concreta, de lo que le ha pasado a esta sociedad en los últimos dos años de su existencia. El 19 de Julio de 2012, los socios de EcoUrbe decidieron disolver la sociedad, dadas las enormes pérdidas arrastradas, liquidando los contratos vigentes y dando por cerrada su actividad empresarial. A partir de entonces se abrió una etapa complicada para esta sociedad, que se debatía entre el cumplimiento de sus obligaciones con sus clientes y la voluntad de sus socios para que desapareciera. Teníamos que seguir dando la cara ante nuestros clientes, pero cada vez contábamos con menos medios humanos y materiales para ello. Poco a poco, la luz se iba apagando. Y lo digo en sentido literal. Endesa llegó a cortar la luz de nuestras instalaciones. Lo normal cuando no se paga...

Dicen que lo difícil no es caerse, sino levantarse. Doy fe que es difícil, pero no tanto si cuentas a tu alrededor con amigos que hacen de "apoyos". Y ahí, mis grandes amigos, fundadores conmigo del bufete de Libra Abogados, me apoyaron en la idea de comprar EcoUrbe. Desde ese momento comenzó una dura negociación con los dueños de la compañía, que culminó el pasado 23 de Abril de 2014 con la compra por parte de Libra Abogados del 88% del capital social de EcoUrbe.

Debo decir, para ser honestos, que Grupo de Empresas CajaSur, propietaria de un importante paquete de participaciones sociales, mantuvo una posición dura pero elegante en la negociación y que, a la postre, sus concesiones hicieron posible la operación de compra.

Con el 88% de la sociedad, el control de la compañía es absoluto y Libra Abogados ha empezado a gestionarla con mano de hierro. Cesados los anteriores gestores, se ha nombrado un nuevo Presidente, que es quien firma este artículo, se ha creado un Consejo de Administración, y se ha nombrado a mi buen amigo Juan Alcaide, Director General de EcoUrbe.

Así, poco a poco, en silencio, sin estridencias, ha ido pasado el tiempo hasta que el pasado 26 de Diciembre de 2014 se publicó

en el Boletín Oficial del Registro Mercantil la desaparición de la causa de liquidación de EcoUrbe, y su reactivación en el tráfico jurídico normal. Culminaban así más de dos años de dura travesía.

Los nuevos propietarios pretendemos aprender de los aciertos y corregir los errores. Seguro que los seguiremos cometiendo, pero ya serán nuevos. Por el contrario, queremos perseverar en los aciertos, que también son muchos, y de los que estamos orgullosos. Opino, quizás con soberbia -no lo niego-, que EcoUrbe (el antiguo) se ha ganado a pulso un lugar importante en la historia de las parcelaciones de Córdoba. Y espero que EcoUrbe (el nuevo) consolide su posición como líder absoluto del mercado en la regularización de parcelaciones.

El nuevo EcoUrbe va a apostar, decididamente, por la información. Prueba de ello es esta revista, pero no será la única medida. La creación de una nueva página web, la celebración de jornadas informativas en las propias parcelaciones o el envío periódico de mailings a los propietarios son prioridades inmediatas en las que el nuevo Consejo de Administración ya trabaja.

Además, tanto o más importante, es la adecuada planificación temporal de los trabajos a realizar en cada urbanización. La exigencia a los profesionales que integran esta sociedad para el cumplimiento de los plazos de ejecución, y a las administraciones para que sean diligentes y eficaces en el ejercicio de sus funciones será, ahora con más fuerza, objetivo prioritario de la compañía. Creo firmemente que la suma de las dos, información y eficacia, permitirá cambiar esa imagen negativa que muchos propietarios tienen de EcoUrbe.

El nuevo EcoUrbe se va a rodear de nuevos profesionales, pero también de "gente de toda la vida". Desde aquí quiero dar las gracias a todos los que han pasado por estas oficinas. Para bien o para mal, sin ellos, hoy no estaría donde estoy.

Pero, en especial, mi agradecimiento a Juan Alcaide. Cuando el barco se hundía, él no huyó. Él mejor que nadie conoce cómo funciona una parcelación, tanto para el abuelo que siembra tomates y no quiere que la legalización avance, como para el Presidente de cualquier Consejo Rector o el funcionario de cualquier administración. Sin duda ninguna, se merece, por derecho propio, ser el Director General de EcoUrbe. Y bien me alegré por él cuando se propuso su nombramiento. Gracias, Juan.

Año 0: Nuevo EcoUrbe. Me dijo un amigo que "cuando uno se arruina no empieza de 0, empieza sin dinero". Y esa frase me impactó por lo que tiene de cierto. EcoUrbe se arruinó hasta casi desaparecer. Ahora no empezamos de 0, empezamos sin dinero. El bagaje es mucho y bueno. Y lo vamos a poner en valor. Gracias a todos. Bienvenidos a EcoUrbe.

Manuel Mellado Corriente
Presidente de EcoUrbe



ALAMIRIYA

una idea,

una ilusión,

un **FUTURO**

Hace tiempo, treinta o cuarenta años en nuestra ciudad se permitió la segregación de amplias zonas de la periferia de Córdoba, lo que llevó a padecer el problema actual de las parcelaciones.

La especulación pura y dura de los grandes propietarios y el desasosiego de numerosas familias a buscar una vida mejor junto con la permisividad de los sucesivos gobiernos municipales ha ido incrementando, más aún este problema.

Alamiriya, nace de un grupo de personas, ahora amigos, pertenecientes a esos pobladores de la periferia englobados cada uno en los Consejos Rectores de los Planes Parciales de Barquera Norte, Villa alegre de la Barquera, Alamillo, de la zona del Higuero, el Sol de Alcolea y Torreblanca de la Carrera del Caballo.

Desde que iniciamos este difícil camino nos hemos reunido con todas las fuerzas políticas, organizaciones vecinales, GMU y culminó el pasado noviembre con la reunión con la Junta de Andalucía y su Delegado Sr. Zurera.

De estas reuniones, notas de prensa, foros y demás actos en los que hemos participado siempre hemos manifestado la voluntad de seguir lo marcado por la LOUA, pero a la vez exigimos que se adapte a las necesidades, a la realidad económica actual y se produzca de forma no traumática. Como la sustitución del aval del 7%, la rebaja del 10% aprovechamiento urbanístico a valores VPO, la urbanización por fases...

Nosotros seguiremos trabajando en conseguir objetivos que permitan a nuestras familias tener una vivienda digna.

Animamos pues a todos los Cordobeses, a los de la ciudad y a los de la periferia a apoyar nuestro trabajo y esfuerzo para la solución a este grave problema.

Manuel Sánchez Sánchez
Presidente de ALAMIRIYA



MENTIRAS

QUE SE VENDEN

COMO

VERDADES

Me pide el presidente de Ecourbe un compromiso con la nueva revista "La Balaustrada", revista que nace con afán informativo y clarificador en el plano urbanístico. Esperamos con ello que, si no logramos llevar a muchos cordobeses de la periferia a la certeza absoluta –eso depende de la voluntad personal-, podamos al menos llevarlos a la duda, porque desde la duda uno indaga, pregunta, se mueve, consulta y al final, con suficientes datos en la mano, puede diferenciar con seguridad quién dice verdades firmadas y quiénes "venden mentiras como verdades" escudados cobardemente en anónimos, movidos por intereses particulares y políticos o, simplemente, desorientados por la falta de conocimiento de la Ley, Decretos u Ordenanzas municipales. Al final, siempre la verdad emerge y pone a cada cual en su sitio.

Mi compromiso con la revista nace de una experiencia intensamente vivida como presidente de la urbanización Barquera Norte y como cofundador y primer presidente de la Mancomunidad de Juntas de Compensación "Alamiriya" en la que se integran El Alamillo, Barquera Norte, El Sol, Torreblanca y Villa Alegre de la Barquera. Han sido tantas reuniones con la Gerencia, tantos Consejos Rectores, tantas presencias informativas en otras urbanizaciones, tantas atenciones a los vecinos de BN y tantas desinformaciones oídas y defendidas a veces agresivamente que, sinceramente, mi intención es ofrecer un poco de luz sobre tanta agua turbia que por desconocimiento o intereses –insisto- circula por nuestras calles. Se vende o se dice, por ejemplo:

- Yo tengo agua, luz y alcantarillado, por tanto soy legal. Es radicalmente falso. No hay ninguna urbanización legalizada en Córdoba por esa razón ni por ninguna otra. Eso fue una concesión que en su día hizo el ayuntamiento de turno, concesión que hoy ni se concede e, incluso, se penaliza.

- Yo pago el IBI como urbano, por consiguiente soy legal. Es igualmente falso. El IBI depende del catastro y el ayuntamiento es mero administrador. Otra cosa es si hay sentencias favorables, como en Extremadura, que consideren ilegal este tipo de IBI aplicado a suelo urbanizable. La solución, personal o global, es la recurrencia a la vía judicial interponiendo el correspondiente contencioso-administrativo.

- La solidaridad, como Junta de Compensación, me obliga a pagar las cantidades adeudadas de aquellos junteros que no pagan o no están adheridos. Es también falso. Cada juntero dispone de su propia alforja económica y sólo de ella debe preocuparse. La Ley de Ordenación Urbanística de la Junta - así como también los Juzgados y los Bancos - precisa los mecanismos legales de actuación contra estos junteros. Y con seguridad que, llegado el caso, se hará uso de esos mecanismos.

- Yo iré a la Notaría para darme de baja en la Junta de Compensación. Eso resulta imposible. La pertenencia a una Junta de Compensación no es sólo un derecho, sino una obligación.

- Yo no pago hasta que vea las máquinas trabajando en las calles. Absolutamente falso. Ninguna maquinaria puede entrar en una urbanización sin previamente haber sido aprobado definitivamente su proyecto de reparcelación – el que nos hace alcanzar la legalidad -, aprobación que exige el previo pago a la Gerencia del 10% de aprovechamiento de suelo. Asimismo es requisito igualmente necesario para poder inscribir en el Registro la propiedad particular ya legalmente reparcelada. Todo lo demás es humo y sólo se consigue seguir endeudándose absurdamente porque, al estar inscrita una urbanización como Entidad Jurídica, la deuda adquiere el carácter de "pública" con su correspondiente porcentaje de recargo.

- Yo no tengo dinero, estoy en el paro, y pueden quitarme mi casa. Nadie va a quitar nada a nadie si se actúa con cabeza, con información y buena intención. En Barquera Norte se ha aprobado, y se está haciendo, la posibilidad de firmar cartas de acuerdo de pago adaptadas a la situación económica de cada familia (50, 80, 100... euros al mes). Es más, las tres empresas finalistas coincidieron en dar trabajo al 80% de parados de BN. Nadie puede hasta ahora quejarse de que no haya sido atendido en este sentido por Ecourbe y el CR. Pero incidiendo más aún en ello, la Caixa ha facilitado, como Entidad financiera, la posibilidad de concesión de hipotecas a aquellos vecinos que lo soliciten.

Lo incomprensible de esta mentira es que precisamente la alegan un grupo de junteros, en reunión habida con el presidente de la Gerencia, que gozan de casas en Córdoba, de chalet, piscina y muchos metros de superficie.

- El coste de legalización sobrepasará los 73.000 euros. La bajeza de esta nueva mentira ha sido vendida en prensa y reuniones varias por la Federación de Córdoba Extrarradio y por algún representante de la Mesa de El Higuero, personaje bien conocido de todos y considerado "persona non grata" en Barquera Norte y en la mancomunidad de Alamiriya.

A estos representantes se les ha enseñado los verdaderos costes en BN derivados de los presupuestos ofrecidos por las empresas finalistas. Pero ellos quieren extrapolar sus costes a otras urbanizaciones que poseen una orografía totalmente diferenciada y mucho menos compleja que las suyas, porque su finalidad es clara: paralizar todo, básicamente paralizar las urbanizaciones más adelantadas que son, con Cuevas de Altázar, las de Alamiriya.



Esta conducta desprende un tufo claramente politizado bajo las directrices de determinada fuerza política, por tanto... o lo hacen ellos o no lo hace nadie. Y para ello han recurrido a anónimos ofensivos, pancartas, buzoneo, coacciones, denegación del uso de la palabra a presidentes con representación legal, constantes alegaciones, contencioso-administrativo, recurrencia continuada al 10% de firmas para volver a votar lo ya votado y aprobado con manifiesta repugnancia democrática a la mayoría asamblearia y al coste económico que una asamblea conlleva (de 2.000 a 3.000 euros); manipulaciones calculadas en asambleas, en Gobernación y en Entidades bancarias; en resumen, injerencia extrema en todos los órdenes sin respeto alguno a la autonomía de funcionamiento y decisión que toda Junta de Compensación debe poseer. Todo es negativo para ellos, todo. A cambio no han presentado una sola propuesta a debatir y estudiar para someterla posteriormente a votación. Gastan energías a favor de la nada absoluta, quieren hacer de Córdoba la "nada nadificante", sumirla en la pasividad deleitosa.

Si todas sus alegaciones han sido desestimadas y si en el contencioso-administrativo recibieron un fuerte varapalo del juez con condena a costas, al menos debían tener la suficiente dignidad para respetar a los vecinos que, libre y con amplia mayoría, han elegido vivir dignamente en su única y primera vivienda y aceptar asimismo que tanto el Consejo Rector de Barquera Norte como Ecorbe han trabajado con absoluta meticulosidad legal. Y si tanto miran y defienden a los parados, ¿por qué no se suman al proceso de legalización de la periferia que daría trabajo a centenares de cordobeses y revitalizaría empresas en dificultades? Y si venden la teoría de una "integración" de la periferia en

Córdoba para romper la desigualdad entre cordobeses de primera y de segunda, ¿cómo quieren lograrlo?, ¿con la paralización absoluta del proceso regularizador? La coherencia no es un bien, desgraciadamente, generalizado.

¡Ojalá BN obtenga en fecha próxima la aprobación definitiva de su proyecto de reparcelación y su consiguiente inclusión en el Registro, porque ello significará la apertura administrativa hacia la legalización de otras urbanizaciones!

Quiero reseñar, antes de finalizar, el esfuerzo de los técnicos de la Gerencia a instancias de su presidente Luis Martín en favor de este objetivo regularizador, demoliendo muros, favoreciendo el aval, valorando el suelo y agilizando trámites. Nos hubiera gustado, eso sí, que todo esto se hubiera revitalizado mucho antes tras más de una década de vigencia del PGOU; nos hubiera gustado una reforma de la LOUA acorde a los tiempos; nos hubiera gustado un acercamiento administrativo a las condiciones de vida, infrahumanas e insalubres en muchos casos, de gran parte de las urbanizaciones. Pero nunca es tarde si la dicha es buena. Ahora le toca a la Gerencia fajarse con estos grupúsculos conflictivos, sensibilizarse más con el extendido problema de los "ilegales" y apoyar definitivamente a las urbanizaciones que, con la Ley en la mano, desean urgentemente vivir en dignidad y en situación de igualdad con el resto de cordobeses, pagando lo que legalmente haya que pagar.

Antonio Avilés
 Presidente de Barquera Norte



El 10% del Ayuntamiento

“LA BALAUSTRADA” ha sido creada para ser una fuente de información y conocimiento en cuestiones relacionadas con el Urbanismo, de manera que puedan entenderse así algunas de las materias que habitualmente existen en el vocabulario de las parcelaciones y que no terminan de ser entendidas.

Estas líneas no pretenden ser un artículo académico, primero porque nosotros tampoco lo somos. Y segundo, y más importante, porque queremos que nuestros lectores entiendan la materia de una forma sencilla y amena, alejada de los rigores técnicos que, muchas veces, se hacen inaccesibles para el gran público.

En este primer número vamos a hablar del “famoso” 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento. En nuestra opinión, una de las claves para que los procesos urbanísticos de regularización en las parcelaciones pueda salir adelante ha sido, precisamente, el desbloqueo de la valoración del importe a pagar del 10%. Pero vayamos por partes, y para ello trataremos de explicar la respuesta a 6 grandes e importantes preguntas:

1ª ¿Por qué hay que pagar el 10%?

El artículo 47 de la Constitución Española de 1978 (nada más y nada menos) dice que “la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”. Es decir, la Constitución Española contiene ya el mandato de que toda la ciudadanía (ese es el significado de “la comunidad”) tiene que beneficiarse de las actuaciones urbanísticas.

Pensando en las parcelaciones, lo que se pretende es que si se produce un cambio de suelo “recalificación” que pasa de No Urbanizable a Urbanizable y luego a Urbano, parece lógico pensar que el beneficio no vaya todo a manos del parcelador o dueño del suelo como son los propietarios, sino que el resto de la ciudad participe de ese beneficio.

El mandato del artículo 47 de la Constitución Española fue después desarrollado por las diversas leyes posteriores mediante la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico. En el caso de Andalucía, así se recoge en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante nos referiremos a ella como LOUA)

2ª ¿Quién tiene que pagar el 10%?

El artículo 51.1.C.e) de la LOUA establece que son deberes de los propietarios de suelo “ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías”. Luego, el artículo 54.2.b) de la LOUA concreta que esa cesión del aprovechamiento es del 10%.

Es decir, son los propietarios de suelo los que tienen la obligación de ceder ese aprovechamiento, que se concreta en el 10% del aprovechamiento.

Dicho de otro modo, en el caso de las parcelaciones, los propietarios tienen la obligación de ceder al ayuntamiento, **de forma gratuita**, el 10% de las fincas urbanas que se legalicen.

3ª ¿Cómo se paga el 10%?

El artículo 54.2.b) de la LOUA establece que ese 10% se tiene que ceder en suelo o, cuando así se justifique, mediante el abono a la Administración de su valor en metálico.

Es decir, que la LOUA quiere que el 10% se pague en suelo. Y, cuando esto no sea posible, que se haga mediante el pago en dinero.

4ª ¿Cuánto vale el 10%?

Ya hemos dicho que el 10% puede pagarse en suelo o, si no hay suelo libre en la parcelación, en dinero. En el caso de que se admita el pago en metálico, le corresponde a la Administración (al Ayuntamiento) valorar el precio que cada Junta de Compensación tiene que abonar. Y, sinceramente, este ha sido el punto más duro de cuantos se han tenido que negociar en las parcelaciones.

Sin embargo, como no puede ser de otro modo, la voluntad política, la defensa del equipo redactor, el esmerado trabajo y esfuerzo de los técnicos, el empuje de los Consejos Rectores de las Juntas de Compensación, y sobre todo, el sentido común, ha hecho que finalmente se consiga un precio real (ajustado al mercado) y viable para quienes tienen que pagarlo.

5ª ¿Cuándo se paga el 10%?

El 10% debe pagarse antes de que el Proyecto de Reparcelación se inscriba en el Registro de la Propiedad, convirtiendo así las parcelas rústicas en fincas urbanas.

Ahora bien, pensando en los propietarios y dada la situación económica actual, EcoUrbe y los Consejos Rectores de las Juntas de Compensación le hemos planteado al Ayuntamiento la posibilidad de fraccionar o aplazar el pago de ese 10%, de manera que pueda ser asumido por todos, sea cuál sea su situación económica. Y, en ese sentido, la respuesta del Ayuntamiento ha sido estimativa de la propuesta, permitiendo el pago del 10% en un plazo máximo de 60 meses (5 años).

Por tanto, lo que se está haciendo en aquellas urbanizaciones que van más avanzadas es fraccionar el pago del 10% en dos pagos. Uno, a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, del 40% de la cantidad total a pagar. Otro, del 60% restante, en un plazo máximo de 60 meses.

6ª ¿Cómo se calcula el 10% de un propietario?

En la mayoría de las urbanizaciones, el cálculo es sencillo, y responde a esta fórmula:

Superficie de metros suelo de propiedad x 0,15 x 0,1 = sería el resultado equivalente a metros techo correspondientes al 10% que cada propietario tiene que pagar

El resultado anterior se multiplica por el valor que el Ayuntamiento haya dado al aprovechamiento en cada urbanización y de ahí se obtiene el importe total que a cada propietario le corresponde abonar.

Creemos que en las líneas anteriores se explica, de forma sencilla y para que se pueden entender, las cuestiones básicas del 10%. No obstante, no quisiéramos cerrar este artículo sin exponer un ejemplo real de urbanizaciones que están en la fase final del "papeleo" y que ya saben el importe real de su 10% del aprovechamiento municipal.

Dado que en este número contamos con un artículo del Presidente de la Junta de Compensación "Barquera Norte", vamos a contar su caso.

Superficie metros ² suelo	Edificabilidad	Metros ² techo
241.098,12 m ² s	0,15	36.144,72 m ² t

Es decir, si se multiplican los 241.098,12 m² de suelo x 0,15 el resultado es 36.144,72 m² techo.

Metros ² techo	Aprovechamiento	Ceder a Ayuntamiento
36.144,72 m ²	10%	3.614,47 m ²

Como hemos visto, las opciones son 2. O suelo, o dinero. El Plan Parcial, en esta parcelación, establece que la parcela mínima es de 750 m² de suelo con una edificabilidad de 143 m² de techo.

Metros ² techo ayuntamiento	metros ² techo parcela	fincas para ayuntamiento
3.614,47	143	25,27

Por tanto, si dividimos los 3.614,47 m² techo entre 143 m² techo, resulta que al Ayuntamiento le corresponden 25,27 fincas (25 para redondear) de 750 m² suelo cada una.

Fincas para el ayuntamiento	metros ² suelo de finca	metros ² al ayuntamiento
25,27	750,00	18.952,50

Es decir, la Junta de Compensación Barquera Norte tiene que "ceder" 18.952,50 m² de suelo de finca urbana si quiere pagar en suelo.

Valor 10% m ² techo	metros ² techo que corresponden	importe total
146€	3.614,47	528.004,91€

Si el Ayuntamiento de Córdoba ha valorado el 10% en esta parcelación a razón de 146 € por metro cuadrado techo, y teniendo en cuenta que le corresponden 3.614,47 m² techo, si multiplicamos esa cifra por 146 euros, resulta que el Ayuntamiento tiene que recibir, en concepto de 10% de su aprovechamiento en Barquera Norte, la cantidad de 528.004,91 €.

Importe ayuntamiento	metros ² ayuntamiento	metro ² valor suelo
528.004,91	18.952,50	27,70 €

Y ahora procede hacer algunas cuentas más. Si dividimos los 528.004,91 euros entre los 18.952,50 metros que habría que conseguir si se pagara en suelo, tendríamos que el valor del suelo para el Ayuntamiento es de 27,70 € por metro cuadrado.

Importe ayuntamiento	fincas ayuntamiento	valor parcela de 750m ²
528.004,91	25,27	20.894,53 €

Y si dividimos los 528.004,91 euros entre las 25 fincas urbanas que habría que conseguir si se pagara en suelo, tenemos que el valor de una parcela de 750 m² para el Ayuntamiento de Córdoba es de 20.894,53 euros por parcela.

Espero que este artículo haya sido lo suficientemente ilustrativo para entender un poco mejor "el famoso 10%". Y si queda alguna duda estaremos encantados de poder ayudaros. Gracias por leer hasta aquí...

