

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Servicio de Planeamiento Córdoba

Núm. 7.587/2010

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Admitir a trámite la alegación presentada por D. José Ortega Física y desestimarla, por los motivos expuestos, en el apartado adecuación del informe del Servicio de Planeamiento, del que se le deberá dar traslado como motivación de la resolución.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y el Proyecto de Estatutos de la Entidad de Conservación de la U.E. Plan Parcial P PO-2 Sur "Carretera Encinarejo Kms. 4 y 5" del P.G.O.U. de Córdoba, presentados por propietarios de las fincas incluidas en la U.E. Plan Parcial P PO-2 SUR que representan el 75,39% de la superficie total de dicha Unidad de Ejecución.

TERCERO. - Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.P.

CUARTO.- Notificar personalmente a todos los interesados requiriendo a los que no lo hubiesen hecho, para que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de reparcelación forzosa o de expropiación, según proceda.

QUINTO.- Requerir a los propietarios que se hubiesen incorporado para que constituyan la Junta de Compensación mediante Escritura Pública, en la que designarán los cargos del Consejo Rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

SEXTO.- Advertir a los propietarios que una vez aprobada la constitución de la Junta de Compensación deberán prestar la garantía del 7%, antes de que se eleve el acuerdo de aprobación de la escritura junto con la copia autorizada a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

SEPTIMO.- La incorporación de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba a la Junta de Compensación, como titular de los bienes comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, nombrando a D. Francisco Tejada Gallegos para que se integre en la misma en defensa de los intereses municipales, y como miembro del Órgano Rector para llevar a cabo las labores de control y fiscalización.

OCTAVO.- Notificar la presente Resolución al promotor y demás interesados en el expediente, indicándoles los recursos que contra esta Resolución, en su caso, procedan.

Córdoba, 6 de julio de 2010.-El Director Técnico, Juan Medina Ruiz de Alarcón.

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR PONIENTE 2 – SUR (PO-2S) "Carretera Encinarejo Km 4,5". Córdoba

Artículo 1.- Denominación.

1.- Para la gestión del Sector Poniente 2 – Sur (PO-2S) "Carretera Encinarejo-Sector Sur" que desarrolla las previsiones establecidas por el vigente P.G.O.U. de Córdoba, se constitu-

ye por los propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito una entidad que tendrá personalidad jurídica propia distinta a la de sus miembros, naturaleza administrativa y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus objetivos y fines y, en particular, la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba en los límites del Sector.

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo establecido en la Ley Autonómica 7/02, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo sucesivo L.O.U.A., en el Reglamento de Gestión Urbanística y por lo dispuesto en los presentes Estatutos y Bases de Actuación y, con carácter supletorio por la Ley de Sociedades Anónimas.

Artículo 2.- Domicilio.

1.- El domicilio de la Junta se establece en 14005 Córdoba, carretera de Encinarejo Km 4,5 en la Oficina del Sector PP PO-2 SUR "Carretera Encinarejo Km 4,5", en la Oficina de la Asociación de Propietarios de "El Miguelón".

2.- La Asamblea General podrá trasladar dicho domicilio dentro del término municipal, dando cuenta al Ayuntamiento de Córdoba y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3.- Objetivo y fines.

La Junta de Compensación tiene por objeto la distribución equitativa entre sus miembros de los beneficios y cargas de la gestión del Sector PP PO-2 SUR "Carretera Encinarejo Km 4,5", así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viario, dotaciones y, en su caso, de aquellos en los que se sitúe el aprovechamiento correspondiente a la Administración; y de ejecutar la urbanización en los términos y condiciones que determina el P.G.O.U. vigente, a costa de los propietarios afectados.

Para el cumplimiento de su objeto social, corresponde a la Junta de Compensación:

1.- Redactar, e impulsar los Proyectos de Urbanización y de Compensación de conformidad con lo dispuesto en la L.O.U.A., Reglamento de Gestión Urbanística, Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector Poniente 2 – Sur "Carretera Encinarejo Km 4,5", en estos Estatutos y en las Bases de Actuación.

2.- Ejecutar a su cargo las obras de urbanización, que podrá concertar en los términos que las Bases de Actuación establecen, y conservarlas hasta el momento de la recepción por la Gerencia de Urbanismo, realizando los actos necesarios par que esta se produzca en los términos del art. 154 L.O.U.A.

3.- Solicitar del Ayuntamiento de Córdoba el ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que así lo hubieran solicitado con amparo y en el tiempo del art. 129.3b L.O.U.A. como, en su caso, la de aquéllos que incumplan sus obligaciones en los términos señalados en las Bases de Actuación.

4.- Solicitar del Ayuntamiento de Córdoba el ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

5.- Ceder los terrenos de uso público y a urbanizados a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

6.- Interesar la inscripción de la Junta en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si resultara necesario o se considerase conveniente.

7.- Ceder gratuitamente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, las obras de urbanización, de las instalaciones y dotaciones cuya ejecución viene prevista en el Plan y Proyecto de Urbanización.

Ceder al Ayuntamiento de Córdoba el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito ya urbanizado, o en su ca-

so, la cantidad sustitutoria en metálico que proceda.

8.- Formalizar operaciones de crédito para la urbanización del Sector, incluso con garantía hipotecaria sobre los terrenos.

9.- Adquirir, poseer, gravar y enajenar los terrenos aportados, cumplimentando en este último caso lo prevenido en el art. 177-1 del Reglamento de Gestión Urbanística, con excepción de los bienes del Municipio.

10.- La gestión, representación y defensa de los interesados comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, la Provincia o el Municipio o los organismos autónomos de cualquier clase, así como los Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

11.- Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, pudiendo adjudicar terrenos a la Junta para, con el producto de su enajenación, hacer frente a los gastos de urbanización.

12.- Exigir, en su caso, de las empresas que prestaren sus servicios –salvo en la parte que según la normativa aplicable deban soportar los usuarios-, el reembolso de los gastos de instalación de las redes de agua y energía eléctrica.

13.- Solicitar y gestionar la obtención de los beneficios fiscales previstos en la Ley del Suelo y demás disposiciones aplicables.

14.- La realización de toda clase de actos jurídicos conducentes a los fines societarios, incluso la celebración de cuantas operaciones sean usuales en el tráfico financiero o bancario.

15.- Y, en general, al ejercicio de cuantas actividades o derechos le correspondan según estos Estatutos, la L.O.U.A. y demás disposiciones aplicables.

Artículo 5.- Delimitación.

El ámbito de actuación de la Junta se circunscribe al suelo comprendido dentro del perímetro del Sector PP PO-2 SUR "Carretera Encinarejo Km 4,5", cuya descripción es la siguiente: Linda al norte con la carretera N-437 (km 4-5), al Oeste con Línea Ferrocarril Mérida-Málaga, al Sur con Línea del Ferrocarril Córdoba-Málaga, y al Este, en la zona más al sur con arroyo Cantarranas y en la zona más al norte con resto de la finca de los hermanos López Ruiz.

Artículo 17.- Enumeración.

La Junta de Compensación se regirá por los siguientes Organos:

- a).- La Asamblea General.
- b).- El Consejo Rector.
- c).- El Presidente.
- d).- El Vicepresidente.
- e).- El Secretario.

Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con la mayoría señalada en el apartado 2 del artículo 22 podrá designarse un Gerente con las facultades que expresamente se le atribuyan por aquel órgano.

-BASE 1ª-

-AMBITO TERRITORIAL-

Las presentes Bases de Actuación, se refieren a la Junta de Compensación de Sector Poniente 2 – Sur "Carretera Encinarejo Km 4,5" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, aplicándose sobre los terrenos comprendidos en la delimitación del Sector, cuyo ámbito se define en el art. 5 de los Estatutos por los que se rige, y a los de los propietarios de suelo incluido en el mismo.

-BASE 10ª-

-OFERTA DE COMPENSACION DE COSTES DE URBANIZA-

CION POR APROVECHAMIENTO-

1.- Los propietarios no promotores pueden manifestar su voluntad de participar en el sistema mediante la cesión de parte de su aprovechamiento a favor de la Junta en compensación liberatoria de las cargas que le correspondan.

Los promotores de la iniciativa ofrecen compensar los gastos de urbanización y de gestión en el más amplio sentido en el veinte por ciento (20%) del aprovechamiento que corresponda al propietario que acepte la oferta que quedará liberado de toda la carga urbanística.

2.- La comunicación de sujetarse a esta opción efectuada a la Administración actuante o a los promotores en el domicilio societario, perfeccionará el convenio en los términos precedentes, viniendo obligado el aceptante de la oferta a formalizar en documento público la entrega de aprovechamiento a solicitud de la Junta de Compensación.

3.- En estos supuestos, el Proyecto de Reparcelación, atribuirá el aprovechamiento diferencial que corresponda mediante adjudicación de parcelas urbanizadas quedando estos propietarios libres de toda otra obligación, sin que les alcance las consecuencias de la liquidación definitiva del sistema.

4.- Las parcelas de resultado de estos propietarios quedarán libres de la afcción a la carga urbanística por haberla compensado anticipadamente.

5.- La presente oferta tendrá validez hasta el día en que tenga lugar la inscripción de la Junta de Compensación en el registro público correspondiente.

-BASE 12ª-

-FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACIÓN-

1.- La Junta tendrá la consideración jurídica de beneficiaria en los supuestos de expropiación a propietarios que en el tiempo legal lo hubieran solicitado o para los que procediera imperativamente por causa lega. Conforme a lo dispuesto en el art. 161 L.O.U.A., la administración actuante podrá optar entre el procedimiento de tasación conjunta o el regulado en la Ley de Expropiación Forzosa.

2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, se valorarán de acuerdo con lo prevenido en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 8/2007 de 28 de mayo del Suelo, vigente desde 27 de junio de 2008, o la que llegado el caso este vigente en ese momento.

3.- Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa están exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos o cualesquiera otro que sustituya a los indicados.

4.- El pago de las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio, siendo de cuenta del moroso todos los gastos originados a consecuencia de la iniciación del referido expediente.

-BASE 14ª-

-VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E INSTALACIONES QUE DEBAN DEMOLERSE-

1.- Las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones y otros elementos legalmente existentes sobre las fincas aportadas que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo, conforme a los criterios establecidos en el Real Decreto

Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2.- Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

La tasación de estos elementos se incorporará en el propio Proyecto de Reparcelación.

3.- En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuye una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

4.- las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el miembro de la Junta por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de Proyecto.

5.- Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones * que deban desaparecer, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio, quedando la Junta facultada desde ese momento para proceder a su eliminación material.

-BASE 17ª-

PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

a).- A partir del momento en que se giren las cuotas de urbanización correspondientes a cada propietario de parcela incluida en el ámbito del Sector, se establece un plazo de abono en la cuenta corriente abierta al efecto en la entidad bancaria designada por el Órgano Rector de la Junta de Compensación, de quince días naturales.

b).- Las cuotas se girarán por el Órgano Rector de la Junta de Compensación, o en su caso por el Gerente de la Junta de Compensación, si estuviese nombrado, con una periodicidad mensual, y se harán públicas en el tablón de anuncios de la oficina de la Junta de Compensación desde el día primero al día decimoquinto de cada mes, debiendo ser abonada por cada propietario antes de finalizar dicho mes. Cada propietario deberá pasarse por la oficina de la Junta de Compensación para ver en el tablón de anuncios la cuota que le corresponde pagar ese mes, sin que sea preceptiva la exigencia escrita individualizada, ni la firma de acu-

se de recibo de la misma, por parte del afectado.

c).- Bastará como recibo del pago a todos los efectos el justificante de ingreso de la entidad bancaria designada, siempre que conste en el mismo el nombre del propietario, el número de la finca aportada, y el mes de la cuota a que corresponde el ingreso.

d).- El retraso en el pago de la cuota mensual girada tendrá una penalización del 5,00 % de su importe, si el ingreso se efectúa durante el mes siguiente a aquel en que debería haberse efectuado, y con independencia del número de días transcurrido.

e).- Transcurrido dicho mes, se considerará impagada la misma, y por el Órgano Rector de la Junta de Compensación, o en su caso por el Gerente de la Junta de Compensación, si estuviese nombrado, se procederá al inicio de las acciones pertinentes contra el moroso, por vía de apremio ante la jurisdicción ordinaria y/o ante la Administración actuante encaminadas a las expropiación de la finca o fincas a que correspondan las cuotas impagadas y su adjudicación como beneficiaria a la propia Junta de Compensación, en la cuantía que sea necesaria para resarcirse de las cuotas impagadas y de los gastos de todo tipo originados por dicha causa, conforme a los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

-BASE 20ª-

-RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN-

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Córdoba de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local.

2.- Según lo dispuesto en el art. 153.2 L.O.U.A., la Junta será responsable de la conservación de las obras hasta su recepción en las condiciones previstas en el art. 154 L.O.U.A.

3.- En caso de falta de urbanización, la administración actuante podrá proceder a incoar expediente conducente a la sustitución del sistema de compensación por otro de actuación pública conforme a lo previsto en el art. 109 L.O.U.A.

4.- La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudieran sufrir por la actuación de aquella.

-BASE 22ª-

-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES-

Las parcelas con aprovechamiento lucrativo se valorarán con arreglo a los coeficientes de ponderación contenidos en el Plan Parcial.