

OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo Córdoba

Núm. 3.475/2018

Refª.: Planeamiento/02-10-2018/PVJ 4.2.1 26/2006

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 11 de septiembre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar Definitivamente el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del PP MU-3 del P.G.O.U. de Córdoba, presentados por propietarios que representan más del 50% de la superficie del ámbito.

Segundo. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.P., así como las modificaciones introducidas en el texto de los Estatutos y Bases de Actuación.

Tercero. Notificar personalmente a los propietarios afectados, y a quienes se hubieran personado en el expediente, 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.

Cuarto. 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.

Quinto. 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 su Presidente 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.

Sexto. Notificar la presente Resolución al promotor y demás interesados en el expediente con indicación de los recursos que procedan.

Córdoba, 15 de octubre de 2018. Firmado electrónicamente: El Gerente, Emilio García Fernández.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL MU-3 DEL PGOU DE CÓRDOBA

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Se transcriben a continuación aquellos artículos del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación aprobado definitivamente que han sufrido variaciones con respecto al documento de aprobación inicial.

Por seguridad jurídica, se transcribe el artículo íntegramente en su nueva redacción, con independencia de que la modificación haya afectado solo a uno, o unos, de sus párrafos.

Artículo 11. Derechos de los miembros de la Junta de Compensación

1. Los miembros de la Junta gozan de los siguientes derechos:
 - a) Participar con voz en la Asamblea General.
 - b) Ser elector y elegible para los cargos sociales.
 - c) Presentar propuestas y sugerencias.
 - d) Participar en los resultados de la gestión de acuerdo con las

Bases de Actuación y con los principios de solidaridad de beneficio y cargas.

e) Obtener información de la Junta y de sus órganos.

f) Todos los restantes derechos que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

2. Los cotitulares de una cuota de participación habrán de designar, mediante documento fehaciente, un representante con facultades suficientes para el ejercicio de los derechos y obligaciones como asociado, respondiendo solidariamente de las obligaciones derivadas de su condición.

En tanto los cotitulares no nombren un representante, éste será designado por el órgano actuante.

Será necesaria la intervención y representación de un representante para que vele por los derechos en la Junta de Compensación de los menores y de las personas que tengan limitada su capacidad de obrar.

3. Derechos de los reparcelados forzosos.- Los propietarios no adheridos que se encuentren en la situación jurídica de reparcelación forzosa, tendrán derecho a deliberar y formular alegaciones respecto del Proyecto de Reparcelación y otro tanto en el expediente de liquidación definitiva, y a formular los recursos administrativos y jurisdiccionales que derivan de su condición de interesado en estos expedientes.

Artículo 13. Transmisiones de bienes y derechos.

La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

En el Registro de Propiedad se indicará por nota marginal la inclusión de las fincas en la Unidad de Ejecución.

La Junta de Compensación aplicará la reparcelación forzosa, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta, como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre. Sólo se aplicará la expropiación forzosa en el supuesto de petición expresa del propietario afectado.

Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar sus terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

- El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente, y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia.

- El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en su título de transmisión.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 130.2, A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los presentes Estatutos se ofrece la posibilidad de compensar los costes de urbanización que le correspondan pagar a los propietarios afectados, mediante la cesión del 60% del terreno edificable que le fuere adjudicado en la compensación urbanística, que pasará a titularidad de la Junta de Compensación, quien asumirá los costes de urbanización de los titulares que soliciten tal compensación.

Oferta que mantendrá su validez hasta la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La adjudicación del aprovechamiento en la parcela de resultado correspondiente al solicitante de la compensación, quedará li-

bre de la afección a la carga urbanística, sin quedar sujeto a la liquidación definitiva de la Junta de Compensación.

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Se transcriben a continuación aquellos artículos del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación aprobado definitivamente que han sufrido variaciones con respecto al documento de aprobación inicial.

Por seguridad jurídica, se transcribe el artículo íntegramente en su nueva redacción, con independencia de que la modificación haya afectado solo a uno, o unos, de sus párrafos.

BASE 3ª: LAS BASES COMO TÉCNICA RESDISTRIBUTIVA

La función de las Bases es la de contener un conjunto de reglas que permiten, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las reglas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

Los propietarios de la Unidad de Ejecución están obligados a:

1. A la cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de Córdoba de:

- Todo el suelo necesario para viales, aparcamientos, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas incluidas en el ámbito del PP MU-3.

- Las infraestructuras ejecutadas dentro del ámbito de actuación, red de alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, canalizaciones de baja tensión, telecomunicaciones, etc ...

- Igualmente cederán a ese Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, incluso las de urbanización el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del PP.

El plazo para el abono, en el caso de que se monetarice el 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, será antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

2. A la realización de las obras de urbanización, a costa de todos los propietarios del suelo de la Unidad de Ejecución.

3. A la reparcelación forzosa o a la expropiación de los terrenos cuyos propietarios del suelo de la Unidad de Ejecución no se incorporen a la Junta de Compensación o incumplan los deberes urbanísticos.

4. A la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios.

Para ello, una vez aprobadas estas Bases y en desarrollo de ellas, se formulará un Proyecto de Reparcelación, conforme dispone el artículo ciento treinta y seis de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas y de títulos para la adjudicación de los terrenos.

BASE 7ª VALORACIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE LAS FINCAS

1. El hecho de que existan cargas reales sobre algunas de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no altera su valoración como finca aportada ni la adjudicación que corresponda a la misma pero, si son susceptibles de subrogación real, pararán a gravar las fincas resultantes adjudicadas al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

2. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la extinción de las servidumbres prediales y de los de derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución. Las indemnizaciones correspondientes a estos conceptos se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos

terrenos.

3. Para la valoración de las servidumbres prediales, derechos reales sobre fincas y derechos personales, se estará a lo dispuesto en la LOUA y el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008.

BASE 12ª EXPROPIACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

1. Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente como sanción respecto de los terrenos de los miembros de la Junta, en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican:

a) En general el incumplimiento reiterado de alguna o algunas obligaciones que señala el artículo 12 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

2. No podrán instarse ninguno de los procedimientos señalados en el apartado anterior hasta que haya transcurrido el plazo establecido en el requerimiento de pago efectuado por el órgano competente de la Junta. Para la práctica de este último, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. 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.

4. Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base 6.

BASE 25ª. REPARCELACIÓN FORZOSA O EXPROPIACIÓN DE LAS FINCAS

1. Los terrenos de aquellos propietarios incumplidores de sus obligaciones o que no se hayan incorporado a la Junta en el período de tiempo establecido, se someterán a reparcelación forzosa, según dispone el artículo 135 LOUA.

Los efectos y criterios de valoración para la reparcelación forzosa serán los previstos en los artículos 100 a 104 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Las fincas expropiadas, por el contrario, el justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120-1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. También se aplicará la Ley de Expropiación Forzosa para las indemnizaciones por la extinción del derecho de arrendamiento o por cualquier otra situación jurídica que tenga la consideración de gasto de urbanización.

3. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación, las reglas establecidas en el Título V de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y lo que reglamentariamente se disponga en desarrollo de ésta.

4. Los derechos y cargas que graviten sobre las fincas aportadas y que se consideren compatibles con el planeamiento, se subrogarán sobre las fincas resultantes adjudicadas al mismo titular que aportó la finca gravada. El propietario afectado compartirá con el titular del derecho real la cuota atribuida.

Las fincas aportadas que se hallen gravadas con algún derecho real que resulte incompatible con el planeamiento que se ejecuta, se valorará éste de conformidad con lo previsto en la legisla-

ción que le sea de aplicación.

BASE 26ª. INCORPORACIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR

1. El Agente urbanizador se podrá incorporar a la Junta ajustándose a las previsiones que para tal efecto establecen los Estatutos. No obstante lo anterior, cuando participe un Agente urbanizador, asumirá la totalidad de los costes de urbanización, incluyendo las indemnizaciones por cargas que sean incompatibles con el Planeamiento, la relocalización del arrendatario o arrendatarios que procedan ya existentes, así como la redacción de los

proyectos técnicos y la ejecución de las obras.

2. Como contraprestación a las obligaciones de pago de los gastos de urbanización, sin perjuicio de la participación que como propietario de suelo le corresponda, asumirá la condición de miembro de pleno derecho de la Junta de Compensación en la proporción que al efecto se convenga entre éste y la propia Junta de Compensación, sirviendo de base el Proyecto de Urbanización y la tasación de los derechos urbanísticos del Proyecto de Reparcelación.