

REUNIÓN DE “ALAMIRIYA” CON LUIS MARTÍN (20/12/11)



Los representantes de la mancomunidad de JC “Alamiriya” han mantenido una reunión en las oficinas de Ecurbe con el Sr. Luis Martín, presidente de la GMU, asistiendo además a la misma los gestores de la empresa reseñada. En la reunión se debatió sobre el siguiente

Orden del Día

1.- Información, definitivamente clarificadora para las urbanizaciones, de la opción por uno de los dos sistemas de regularización propuestos por la GMU.

En los últimos meses se han creado confusiones y alimentado tensiones tanto desde dentro de las propias urbanizaciones como desde las manifestaciones aparecidas en prensa a favor o en contra de uno de los dos sistemas. Los motivos argumentados a favor del **modelo de cooperación** vienen a ser los siguientes: que el ayuntamiento cobra poco a poco, que se harían las obras por partidas, que se subiría el porcentaje de habitabilidad, que en ningún caso habría embargos, que si alguien no tiene solvencia económica no tendría que preocuparse para nada, que siendo el ayuntamiento el promotor se sería muy flexible en la aprobación de los proyectos abaratando al máximo los costes, que habría subvenciones de todo tipo...



La mancomunidad “Alamiriya”, de una vez por todas, pidió a Luis Martín la máxima concreción y claridad en el tema y éstas fueron sus declaraciones:

- El único sistema legal es el de **compensación**. El cambio a **cooperación** abierto por la GMU obedecería a una decisión mayoritaria de cada JC que ésta debía fundamentar en base a la solvencia económica contrastada de sus miembros, solvencia que, en última instancia, dependería de la aprobación o no de la GMU.
- Queda igualmente claro que los gastos por **cooperación** no son sólo de “urbanización”, sino de “gestión”, y éstos repercutirían totalmente y en exclusividad

entre los propietarios de aquellas Juntas que hubieran solicitado el cambio. La única diferencia favorable a este sistema, de entrada, consistiría en la no presentación del aval del 7% (sustituido por una garantía de seis meses de derramas, previas a las obras), algo que la GMU está dispuesta a flexibilizar al máximo en el caso de la opción por el modelo de **compensación**.

- Se vende mucho mejor echar toda la responsabilidad urbanística al ayuntamiento, **pero debe quedar claro**, también de una vez por todas, que éste no actuaría directamente sino que contrataría empresas de urbanización que actuarían sólo en el caso de que el Interventor dispusiera previamente del dinero a depositar. Y en el supuesto de que alguien no pagara tras el inicio de las obras, el ayuntamiento actuaría por “*vía de apremio*” procediendo al embargo y, en absoluto, los costes de los que no pagaran recaerían sobre los que sí lo hicieran.
- El presidente de la Gerencia manifiesta, y **subrayó reiteradamente que así constara**, su apoyo total personal a la mancomunidad “Alamiriya” y a su sistema de trabajo por **compensación**. El cambio del sistema de compensación a cooperación para aquellas Juntas ya constituidas resultaría absurdo, ya que supondría un retraso en el proceso de regularización por todo el trabajo de campo previamente realizado (documentación, actualización de datos...) y por gastos generados por ello. Sería algo así como volver a andar el camino ya andado.
- La gran ventaja además del sistema de **compensación** consiste en la capacidad, como promotores, de agilizar los ritmos en dependencia de cada JC, de su maniobrabilidad ante problemas medioambientales, arqueológicos, técnicos... Sí aconseja el presidente de la GMU, ante la posibilidad de faseamiento, acometer de inicio la infraestructura básica de las obras y, posteriormente, ir poco a poco realizando el adecentamiento más detallado de las mismas.



los

En definitiva, Luis Martín deja muy claro que el **sistema de cooperación** ni es más barato, ni más rápido, ni más simple, ni mucho menos total o en parte subvencionado.

2.- **Concreción, en lo posible, del afianzamiento a la JC en el tema del aval.**

El aval del 7% como garantía económica según la LOUA no es considerado, de entrada, algo fundamental, ya que con ese dinero nada podría ejecutarse. Lo verdaderamente importante es el **proyecto de reparcelación**, pues en este caso las parcelas responden de la carga urbanística. En consecuencia, de ahí la flexibilidad y posibilidades que la Gerencia quiere ofrecer a las urbanizaciones en este tema: depósito personal, depósito bancario, afianzamientos a través del Consejo Rector en el caso de parcelas individualmente registradas y afianzamientos por el pago del IBI para aquellas que, partiendo de un “pro indiviso”, sólo presenten registrada una finca matriz.

3.- **Forma de avance y valoración económica del 10% del aprovechamiento urbanístico, así como fijación - al menos temporalmente - de las tasas actualmente fijadas para los proyectos de urbanización y reparcelación.**

Aún queda sin concretarse este apartado. Sólo se nos dice que el Área de Patrimonio está haciendo cálculos sobre la realidad contrastada, con las variables que ello supone. Se le

pide, por tanto, al presidente de la Gerencia que considere otros parámetros de peritaje como referencia, y más en época de crisis, tal como puede ser el “valor catastral” aplicado.

En cuanto a las “*Tasas*” se sabe que están fijadas por el Pleno en concepto de autoliquidación, pero este impuesto puede actualmente regularizarse tanto por haber sido una propuesta de algunos partidos políticos en su programa electoral (rebaja de hasta un 50%) como, dada la situación actual de crisis, por la conveniencia de establecer una nueva fijación de las mismas para aquellas urbanizaciones en proceso de regularización.

4.- **Consideración del "Informe" a remitir o remitido a Hacienda con respecto a la repercusión del IBI.**

En este punto no existe novedad alguna. Se hace constar, tras la denegación de los recursos presentados al ayuntamiento, la necesidad de compensar este cobro del IBI como urbano con una agilización en la prestación de los servicios mínimos a las urbanizaciones y de unas dotaciones de movilidad, limpieza, basura..., acordes al impuesto pagado.



5. **Implicación directa de Urbanismo en la agilización de los procedimientos a llevar a cabo en las infraestructuras exteriores como desafectaciones, suministro eléctrico, movilidad en la consideración de los viales, densidad, etc. Y quizás lo más importante y práctico para ello: la creación de una "oficina de parcelaciones" como interlocutor ágil y válido de todos estos asuntos.**

En este punto Luis Martín manifiesta que en febrero espera tener acabado y aprobado el organigrama de la Gerencia de Urbanismo en el que, para agilizar toda las tramitaciones reseñadas así como licencias, inspección urbanística y problemas concretos de cada urbanización, se podrá contar con una “*Oficina de parcelaciones*” que dispondrá de su correspondiente Jefe de Servicio.

Es asimismo importante reseñar la disposición del presidente de la GMU, en la medida que se lo posibilite su agenda de trabajo, a asistir a todas aquellas asambleas que soliciten su presencia en busca de una mayor clarificación y armonía interna.

En Córdoba, a 22 de diciembre de 2011

Atentamente

Antonio Avilés Ramos

Presidente mancomunidad JC de Córdoba “Alamiriya”