

Avda. Medina Azahara s/n 14071 - CÓRDOBA.
Código RAEJ JA01140214
Telef. 957 222 750 / 222 758
Fax. 957 237 072 / 222 779
Web www.gmucordoba.es
Email gurban6@ayuncordoba.es



S/Rº:
N/R: Planeamiento/AJAM - 4.2.1 3/2010 (Cítese al contestar)
Expte: EE.BB. UE PP SAA (Santa Ana de la Albaida Baja)
Asunto: Rtdo. acuerdo pertinencia y suficiencia garantía económica y copia informe técnico-jurídico
Fecha: 6 de agosto de 2013
Destinatario:

GERENCIA VRBANISMO
AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

16 AGO. 2013

12944

SALIDA

D. MANUEL MELLADO CORRIENTE, repr. Junta de
Compensación "Santa Ana de la Albaida Baja" (UE PP SAA)
Pza. Gonzalo de Ayora, 4-B Local (Oficinas
Ecourbe)
CÓRDOBA

Adjunto remito acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de julio de 2013, en virtud del cual se declara la pertinencia y suficiencia de la garantía económica exigida en el art. 130. 2º A.g) de la LOUA, formulada por Vd. y correspondiente al ámbito de actuación **UE PP SAA (SANTA ANA DE LA ALBAIDA BAJA)**, al objeto de dar cumplimiento en lo establecido en el **PUNTO SEGUNDO** del citado acuerdo. Asimismo, se acompaña copia del informe de 17 de julio de 2013 que motiva la resolución.

Lo que le traslado para su conocimiento, significándole que contra este acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso de Reposición de carácter potestativo ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación del Acto, o RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de DOS MESES a contar también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/92 y 8 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de Julio, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro Recurso que estime procedente, bien entendido que si utiliza el Recurso de Reposición Potestativo no podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo hasta que sea resuelto expresamente aquél o se haya producido la desestimación presunta del Recurso de Reposición interpuesto, lo que se producirá por el transcurso de un mes sin haber recibido notificación de la Resolución Expresa del mismo.

LA SECRETARÍA DE LA GERENCIA, P.D.,
EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO, P.A.

Fdo.: Rafael Sánchez Leyva

VRBANISMO
Servicio de Planeamiento

DOÑA ROCIO ORTIZ PRIEGO, SECRETARIA DELEGADA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Rfa. Sesión: 23 de julio de 2013/10
Asunto: Propuesta de declaración de pertinencia y suficiencia de garantías económicas presentadas por la promotora de la Junta de Compensación de la UE del P.P.-P SAA "Santa Ana de la Albaida Baja"

CERTIFICA: Que el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión Ordinaria celebrada el día 23 de julio de 2013 conoció el asunto de referencia y de conformidad con los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento en virtud de lo establecido en el art. 9.A de los Estatutos de la GMU y por unanimidad de los/as Sres./as Consejeros/as adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Declarar la pertinencia de la propuesta de garantía económica formulada por los propietarios promotores de la iniciativa del sistema de actuación por compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial PP-P-SAA "Santa Ana de la Albaida - Baja", mediante solicitud y documentación presentada con fechas 9 de octubre del 2012, 11 y 12 de marzo y 1 de julio del 2013 (RE.s respectivamente, 17.641, 4.317, 4.346 y 11.781) en cumplimiento del artículo 130,2.A. g) de la LOUA; y asimismo declarar la suficiencia de dicha garantía, consistente en afección proporcional del derecho de propiedad que les corresponde sobre las fincas registrales nº.s 22.604, 23.953, 50.076, 8358, 13.120, 21.054, 4.516, 11.101, 9.742, 8.360, 36.397 y 15.271 del Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba,

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a los promotores de la iniciativa que otorgaron la escritura pública de constitución con fecha 19 de octubre del 2012 ante el notario D. Carlos Albuquerque Llorens, para el nº 2887 de

Avda. Medina Azahara s/n 14071 - CÓRDOBA.
Código RAEI JA01140214
Telef. 957 222 750
Fax. 957 233 416
Web www.gmucordoba.es
Email gurban1@ayuncordoba.es

su protocolo; así como a los posteriormente adheridos antes de formalizar la propuesta de garantía; con la advertencia de que la garantía ahora aceptada deberá ser sustituida por aval bancario o depósito en la GMU antes de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación. A dicha notificación deberá acompañarse copia del informe de fecha 17 de julio del 2013 emitido por el Servicio de Planeamiento, que sirve de fundamento al presente acuerdo formando parte del mismo; y deberá indicarse el régimen de recursos que contra este acuerdo puedan formularse.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el BOP y en diario de ámbito local.

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 23 de julio de dos mil trece.

Vº Bº

EL PRESIDENTE



GERENCIA
AYUNTAMIENTO
DE CÓRDOBA
VRBANISMO



Expedientes 4.2.2 - 14/2012
Fecha: 17 / julio / 2.013

DENOMINACIÓN: GARANTÍAS ECONÓMICAS EXIGIDAS EN EL ART. 130-2º A)-g) DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

ASUNTO: INFORME SOBRE PROPUESTA DE GARANTÍAS ECONÓMICAS.

INTERESADOS: PROMOTORES DE LA INICIATIVA DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-P-SAA "SANTA ANA DE LA ALBAIDA - BAJA"

INFORME

A.- INTRODUCCIÓN.-

El art 130.2º A)-g) de la LOUA establece que para instar la iniciativa del sistema de actuación urbanística a través de compensación, los promotores de la iniciativa deben aportar, entre otra documentación, "**garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar**". Habitualmente la prestación de esta garantía venía cumplimentándose mediante la aportación de aval bancario por un importe garantizado del 7% del coste previsto de la urbanización. No obstante, la situación de crisis económica que afecta a diversos ámbitos financieros y económicos ha determinado una situación de dificultad para obtener de las entidades financieras este tipo de garantía.

Esta dificultad ha determinado una actitud flexible por parte de esta GMU en relación al momento de exigir la formalización de dicha garantía económica, pues si bien la misma debía ser aportada al inicio del correspondiente expediente administrativo de la iniciativa del sistema de compensación como sistema de actuación urbanística, y que dicha garantía económica debía acompañarse al resto de documentación exigida en el citado art. 130, se ha ido flexibilizando que la garantía se aportase antes de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, y no necesariamente como paso previo a la aprobación inicial; e incluso en algunos supuestos se ha dilatado este momento a su aportación con posterioridad a dicha aprobación definitiva, entendiéndose que con dicho acuerdo, la Junta de Compensación ya en trámite de constitución, tendría más facilidad para acceder a aquella tradicional garantía del aval bancario.

No obstante, las dificultades en el mercado financiero, lejos de solventarse, se han ido endureciendo, y nos encontramos en la situación de sectores urbanísticos en los que aprobados inicial o definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, e incluso otorgada la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación (otorgamiento, adhesiones, nombramiento de Consejo Reclor,...) no puede finalizarse dicho proceso mediante aprobación/ratificación de dicha escritura de constitución en esta GMU, y su posterior inscripción en el Registro Autonómico de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (momento en el cual la Junta de Compensación adquiere plenamente personalidad jurídica, por tener dicha inscripción carácter constitutivo), ya que se mantienen o han agravado las dificultades de poder obtener de aquel tipo de garantía.

Estas circunstancias han determinado que los promotores de la iniciativa del sistema de compensación ofrezcan diversos tipos de garantía económica que, en algunos casos, ya han sido objeto de informe por esta GMU en cuanto a las condiciones y posibilidad de formalización de dichas propuestas. Por lo tanto, en esa dinámica, cada propuesta de garantía económica, al amparo del artículo 130-2º.A-g) de la LOUA, debe ser analizada de forma concreta y específica a fin de que, a criterio de esta GMU, que es la beneficiaria de la garantía, la misma pueda considerarse suficiente y pertinente. Ello no obsta a que, siendo esta GMU, como se dice, la beneficiaria de dicha garantía, pueda este Organismo Municipal establecer las condiciones de formalización, temporalidad, y vigencia de la propuesta presentada.

Dentro de los términos descritos, se analiza a continuación la propuesta formulada por los promotores de la iniciativa del sistema de actuación por compensación en relación a la Junta de Compensación de la UE del Plan Parcial PP-P-SAA "Santa Ana de la Albaida - Baja", en base a la propuesta y documentación aportada con fechas 9 de octubre del 2012, 11 y 12 de marzo y 1 de julio del 2013 (RE.s respectivamente, 17.641, 4.317, 4.346 y 11.781).

B.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 3 de julio del 2012, la Junta de Andalucía aprobó, con suspensiones, el Plan de Sectorización PAU-P-SAA (*expediente 4.1.11 - 1/2004*).

Con fecha 24 de abril del 2009, la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el Plan Parcial PP-P-SAA, sometiéndose el documento a información pública, y resolviéndose las alegaciones mediante resolución de fecha 19 de febrero del 2010 (*expediente 4.1.3 - 9/2008*).

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 23 de noviembre del 2011, adoptó acuerdo sobre la **aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y aprobación definitiva del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial PP-P-SAA "Santa Ana de la Albaida - Baja"** del P.G.O.U. de Córdoba (*expediente 4.2.1 - 3/2010*), si bien no se había cumplimentado la garantía económica prevista en el art. 130-2º-A.g) de la LOUA

C.- PROPUESTA DE GARANTÍA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN APORTADA.-

Con fechas 9 de octubre del 2012, y 11 y 12 de marzo y 1 de julio del 2013 se presenta propuesta de garantía económica a los efectos de cumplimentar lo establecido en el art. 130-2º.A-g) de la LOUA, y consistente en garantía real formalizada en la propia escritura de constitución de la Junta de Compensación, sobre las fincas registrales nº.s 22.604, 23.953, 50.076, 8358, 13.120, 21.054, 4.516, 11.101, 9.742, 8.360, 36.397 y 15.271 del Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba, incluidas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución. Con la propuesta se aporta copia de la escritura de constitución de la Junta de Compensación otorgada el día 19 de octubre del 2012, ante el notario D. Carlos Alburquerque Llorens, bajo el nº 2.887 de su protocolo.

D.- VALORACIÓN DE LA PROPUESTA.-

En principio, la garantía real es un modo de garantía pertinente y apta a los efectos del tan citado art. 130-2º.A-g) de la LOUA. Sin embargo deben analizarse diversos aspectos

de la propuesta, pues como ya se ha indicado, siendo esta GMU la beneficiaria de aquella garantía, puede pronunciarse sobre la pertinencia y suficiencia de la misma:

D.1.- LEGITIMACIÓN ACTIVA.-

La garantía ofrecida se realiza por parte de los promotores de la iniciativa del sistema de actuación urbanística por medio de compensación, y que además, otorgan la referida escritura de constitución de la Junta de Compensación el día 19 de octubre del 2012, ante el notario D. Carlos Albuquerque Llorens, bajo el nº 2.887 de su protocolo. En este sentido, y dado que el ofrecimiento de la garantía se materializa en dicha escritura de constitución indicándose que los comparecientes se obligan a presentar la garantía económica dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 130.2.A.g de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, esta obligación también se extiende a los propietarios que posteriormente se adhieren a la iniciativa, según copias también aportadas, ya que en dichas documentos se adhieren a la escritura primera. Así, constan como garantes un total de 84 propietarios/copropietarios.

D.2.- DETERMINACIÓN DEL OBJETO Y ÁMBITO DE LA GARANTÍA.-

En cuanto a la suficiencia de la garantía ofrecida hay que tener en cuenta que el ofrecimiento se realiza sobre la parte proporcional que cada uno de los promotores iniciales o adheridos, mantiene en las fincas registrales indicadas y que se recogen en el cuadro correspondiente, incorporado a la escritura de constitución de la Junta de Compensación.. Estas titularidades, en su caso mediante la cuota ideal en los supuestos de copropiedad, supone una afección en **garantía de un total de 60.145,53 m2s.**

Por otro lado, el art. 130,2º-A9.g) de la LOUA refiere dicha garantía a "los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar" y por lo tanto, en este punto debemos remitirnos al estudio económico-financiero recogido en el Plan Parcial aprobado inicialmente, y que, por todos los conceptos, incluía unos gastos que ascendían a 3.608.966,10 €. Aplicando el 7% sobre tal importe la cuantía de **la garantía debe ser igual o superior a 252.627,627 euros.**

D.3.- VALORACIÓN.-

En la propuesta presentada se afectan los terrenos de la UE, que se recordarán eran de 60.145,53 m2s, lo que supone un 65% aproximadamente de la superficie total del sector (91.203,14 m2s); y en el estudio económico-financiero del Plan Parcial se recogía una valoración de 50 €/m2s.

En base a ello, la garantía ofertada tendría un valor de 3.007.276,5 euros, muy superior al importe a garantizar de 252.627,627 euros; lo que equivale a decir que, por término medio, cada ofertante de garantía está afectando su derecho de propiedad en un 8,4%.

D.4.- SUSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA.-

Conviene en este momento relomar las circunstancias puestas de manifiesto al comienzo de este informe en cuanto a la flexibilización mostrada por esta GMU para poder solventar una situación que impide el normal desarrollo del procedimiento de constitución de las Juntas de Compensación; y esta postura deriva, por un lado, de que la GMU es la administración tutelante que fiscaliza el proceso de constitución de la Junta de Compensación, e incluso su posterior funcionamiento; y por otro lado, que también es la



GMU la beneficiaria de la garantía que se exige legalmente con carácter previo a su constitución.

En base a esta postura de flexibilización, y sobre todo en base a la segunda circunstancia descrita de ser esta GMU la beneficiaria de la garantía, la propia GMU está legitimada para pronunciarse sobre la pertinencia de la garantía propuesta, su alcance y suficiencia. En este sentido, conviene diferenciar la garantía ofertada de cara al trámite de aportación previa para poder continuar el procedimiento de constitución de la Junta de Compensación y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y por otro lado, la garantía como garante de la ejecución de las obras de urbanización. La primera tiene como finalidad inmediata garantizar que el proceso iniciado mediante la inicialiva del sistema de actuación mediante compensación por parte del promotor o promotores tiene intención de continuidad en el procedimiento, intentando garantizar que el mismo llegue a buen fin hasta la constitución de la Junta de Compensación, su inscripción, y que finalice el proceso de gestión y ejecución urbanística. En el presente supuesto queda clara y manifiesta la intención de una mayoría de propietarios de seguir y culminar todo el proceso de desarrollo urbanístico, habiéndose otorgado incluso la escritura de constitución de la Junta de Compensación; y al menos **para la fase inmediata de inscripción de dicha escritura de constitución de la Junta de Compensación en el Registro Público de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, puede considerarse pertinente y suficiente la garantía aportada.**

No obstante, y de cara a la fase última del proceso (ejecución de las obras de urbanización) se considera conveniente que la garantía real ahora propuesta debe ser sustituida por otro tipo de garantía más efectiva desde el punto de vista del procedimiento, de cara a una posible ejecución de la garantía; y en este sentido, se entiende que la más efectiva sería cualquier garantía de tipo "en efectivo" o "monetario": bien aval bancario, bien depósito en GMU. Esta sustitución de garantía de la real por la monetaria de cara a la ejecución de obras de urbanización está sustentada por un lado por lo ya indicado de que es la GMU la beneficiaria de la garantía, y por tanto puede condicionar el tipo y forma de la misma en base a las diversas circunstancias concurrentes; y en segundo lugar, porque este tipo de garantía se proyecta ya sobre la fase de ejecución del desarrollo urbanístico, para garantizar que las obras de urbanización lleguen a ejecutarse, o en su caso, reanudar las mismas cuando por cualquier circunstancias quedasen paralizadas. Así, la garantía "monetaria" para dicha ejecución se considera conveniente no sólo para esta GMU, que contaría con un procedimiento simple y efectivo para ejecución de la garantía; sino también a favor de la misma Junta de Compensación y de los propietarios, ya que la rápida ejecución de aquella garantía supone evitar un deterioro en las obras de urbanización ya realizadas antes de la paralización, o evitar una dilación en el comienzo o reinicio de dichas obras.

Por otro lado, dada la naturaleza jurídica de la garantía ahora propuesta (nota marginal sobre fincas registrales), la misma, en la parte que se encuentran dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial, deben considerarse como **fincas iniciales o de aportación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación;** y por tanto, con la aprobación definitiva de dicho Proyecto y su inscripción registral, estas fincas garantas serán sustituidas por otras fincas de resultado; es decir, se cancelarán las inscripciones registrales de las fincas aportadas como garantía, aun cuando la afectación se mantenga como cargas urbanísticas de las nuevas fincas de resultados. Por ello, el momento último en el cual la garantía ahora propuesta debe ser sustituida por otra de tipo "monetario" (aval o depósito) debe ser, no el de aprobación definitiva del proyecto de urbanización o antes del comienzo de dichas obras, sino el de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, de forma

que no podrá acordarse dicha aprobación definitiva hasta que la garantía ahora aportada se haya sustituido por aval bancario o depósito en la GMU del 7%.

D.5.- PUBLICIDAD, ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y NOTIFICACIONES.-

Sin perjuicio de que la garantía se ha contemplado en la propia escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, procede pronunciarse sobre la publicidad del acuerdo de declaración de pertinencia y suficiencia de la garantía ofertada y sobre las notificaciones.

Respecto al primer aspecto, procede la publicación del acuerdo en el BOP y en periódico de difusión local, que eran trámites necesarios en la aprobación inicial y definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación a los que debería haberse acompañado la garantía del art. 130-2-a)-g) de la LOUA

Respecto a las notificaciones, procede la notificación personal tanto a los promotores de la iniciativa que otorgaron la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, como a los que se adhirieron a la misma.

E.- PROPUESTA.-

En consecuencia y ante lo expuesto, se propone que el Consejo Rector de la GMU, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 9.A) de los Estatutos de esta Gerencia, adopte el siguiente acuerdo:

1º.- Declarar la pertinencia de la propuesta de garantía económica formulada por los propietarios promotores de la iniciativa del sistema de actuación por compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial PP-P-SAA "Santa Ana de la Albaida – Baja", mediante solicitud y documentación presentada con fechas 9 de octubre del 2012, 11 y 12 de marzo y 1 de julio del 2013 (RE.s respectivamente, 17.641, 4.317, 4.346 y 11.781) en cumplimiento del artículo 130.2.A. g) de la LOUA; y asimismo declarar la suficiencia de dicha garantía, consistente en afección proporcional del derecho de propiedad que les corresponde sobre las fincas registrales nº.s 22.604, 23.953, 50.076, 8358, 13.120, 21.054, 4.516, 11.101, 9.742, 8.360, 36.397 y 15.271 del Registro de la Propiedad nº 2 de Córdoba,

2º.- Notificar el presente acuerdo a los promotores de la iniciativa que otorgaron la escritura pública de constitución con fecha 19 de octubre del 2012 ante el notario D. Carlos Alburquerque Llorens, para el nº 2887 de su protocolo; así como a los posteriormente adheridos antes de formalizar la propuesta de garantía; con la advertencia de que la garantía ahora aceptada deberá ser sustituida por aval bancario o depósito en la GMU antes de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación. A dicha notificación deberá acompañarse copia del informe de fecha 17 de julio del 2013 emitido por el Servicio de Planeamiento, que sirve de fundamento al presente acuerdo formando parte del mismo; y deberá indicarse el régimen de recursos que contra este acuerdo puedan formularse.

3º.- Publicar el presente acuerdo en el BOP y en diario de ámbito local.

GERENCIA **Servicio de Planeamiento**



VRBANISMO

DE CÓRDOBA

Oficina de Ordenación Territorial

Avda. Medina Azahara s/n 14071. Córdoba

Cód. RAEL: JA01140214

Teléfono: 957 222 750/51 Ext. 2223

Fax.: 957 222 779

E-mail: gmu.planeamiento12@ayuncordoba.es

Web: www.gmucordoba.es



Fdo: JOSÉ TOMÁS VAL VERDE ABRÍI
Ldo. en Derecho
Jefe de la Oficina de Ordenación Territorial