gmu AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA **Servicio de Planeamiento**

REGISTRO
22 ENE 2016
ENTRADA

N/Refª.:	Planeamiento/FSJ - 4.2.2 13/2008 (Cítese al contestar)
Expte:	UE-4 "NUEVA BARQUERA" PP PO-5.1 "BARQUERA SUR"
Asunto:	Sustitución aval y declaración pertinencia y suficiencia garantía econ
Fecha:	8 de enero de 2016
Destinatario	

DÑA. CRISTINA CASTILLA MARTINEZ, Secretaria Junta de Compensación UE-4 del PP PO-5.1 "Barquera Sur"
Plaza Gonzalo de Ayora, 4b local (oficinas ECOURBE)
CORDOBA

Adjunto remito acuerdo adoptado por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 2015, en virtud del cual se sustituye el aval bancario número 59700381220003 y se declara la pertinencia y suficiencia de la garantía económica exigida en el art. 130. 2º A.g) de la LOUA, formulada por la Junta de Compensación de la **UE-4 DEL PP PO-5.1 "BARQUERA SUR"**. Se acompaña copia del informe 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 inte0rpuesto, lo que se producirá por el transcurso de un mes sin haber recibido notificación de la Resolución Expresa del mismo.

LA SECRETARIA DE LA GMU,
POR DELEGACION DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L.
POR DECRETO NUMERO 13.123, de 11/11/15
EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO,

Fdo.: Fernando Sánchez-Barriga Peche

20 ENE 2016
584

ALBERTA MILLÁN DE LARRIVA, SECRETARIA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO POR DELEGACIÓN DEL TITULAR DEL O.A. DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL POR DECRETO Nº13123 DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2015

Rfa. Sesión: 11 de diciembre de 2015/1

Asunto: Aval y garantías económicas del 7% de la UE-4 "Nueva Barquera" del PP PO-5.1 "Barquera Sur", exigidas en el art. 130.2º.A)g) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Propuesta de sustitución de aval y declaración de pertinencia y suficiencia de las garantías aportadas.

CERTIFICA: El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de diciembre,, conoció el asunto de referencia y de conformidad con los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento en virtud de las facultades conferidas por el artículo 9.A) de los Estatutos de la Gerencia, y con el voto favorable de los/as Sres./as Consejeros/as de los Grupos Municipales IU, Partido Popular y PSOE; y por parte del Grupo Municipal GANEMOS con el voto favorable de Dª. Victoria López Ruiz y la abstención del Sr. Blázquez por ostentar interés directo en el asunto, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO. -Estimar parcialmente la propuesta de garantía económica formulada por la Junta de Compensación de la UE-4 del Plan Parcial PP PO-5.1 "NUEVA BARQUERA" mediante solicitud y documentación presentada con fecha 23 de octubre de 2015 y número de registro de entrada 19.083 de forma que el afianzamiento personal ofrecido, que conllevaría el de todos los bienes presentes y futuros de cada uno de ellos, se concrete dicha garantía real sobre la cuota de participación que cada uno tiene en las fincas registrales indicadas en la escritura pública de constitución aprobada por la el Consejo Rector el 8 de junio de 2009, otorgada bajo el número de protocolo 3.950 del Notario Carlos Alburquerque Llorens sustituyendo a la garantía económica mediante aval bancario número 59700381220003, otorgado por la entidad Cajasur, por importe de 172.649,50€,.

Código Seguro de verificación:opFwlITdlkPbbgU53wvbnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Pedro Garcia Jimenez - Teniente-alcalde Delegado de Urbanismo, Gestión de Residuos y Limpieza Viaria, Turismo.	FECHA	15/12/2015
	Alberta Millan Larriva - Jefa del Servicio de Inspección Urbanística (Gmu)		
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	PÁGINA	1/2

opFwlITdlkPbbgU53wvbnw==

SEGUNDO.- Declarar la pertinencia y suficiencia de la garantía estimada en el punto anterior de este acuerdo, a los efectos de considerar cumplimentado el artículo 130.2.A.g) de la LOUA.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo, con indicación de los recursos que procedan, al Presidente de la Junta de Compensación de la UE-4 del Plan Parcial PO 5.1 "Nueva Barquera", y a los miembros que han presentado fianza personal, advirtiendo a todos que la garantía real estimada deberá ser sustituida por aval bancario o depósito en la Gerencia Municipal de Urbanismo antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

CUARTO.- 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 once de diciembre de dos mil quince.

V°B°
EL PRESIDENTE

Código Seguro de verificación:opFwlITdlkPbbgU53wvbnw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://adela.ayuncordoba.es/verifirmav2/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	Pedro Garcia Jimenez - Teniente-alcalde Delegado de Urbanismo, Gestión de Residuos y Limpieza Viaria, Turismo.		FECHA	15/12/2015
	Alberta Millan Larriva - Jefa del Servicio de Inspección Urbanística (Gmu)			
ID. FIRMA	adela155.ayuncordoba.org	opFwlITdlkPbbgU53wvbnw==	PÁGINA	2/2

opFwlITdlkPbbgU53wvbnw==

Expediente: 4..2.1 04/2009
Fecha: 09 de diciembre de 2015

DENOMINACIÓN: GARANTÍA ECONÓMICA

ASUNTO:	INFORME PARA SUSTITUCIÓN DE GARANTÍA ECONÓMICA PRESTADA MEDIANTE AVAL BANCARIO
INTERESADO SOLICITANTE:	D. RAFAEL BLAZQUEZ MADRID, CON DNI 30.503.647-N, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UE 4 "NUEVA BARQUERA DEL PLAN PARCIAL PO 5.1 BARQUERA SUR DEL PGOU DE CÓRDOBA

INFORME

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 8 de noviembre del 2007, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento adopta acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial Poniente "Barquera Sur" (PP PO-5.1), expediente de referencia, 4.1.3; 32/2003.

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 18 de enero de 2010, 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 dos del Plan Parcial (UE-4 del PP-P-PO-5.1 Barquera Sur) del PGOU de Córdoba (*expediente 4.2.1;17/200),* sin haberse cumplimentado la garantía económica prevista en el art. 130. 2° A.g) de la LOUA. Dicho acuerdo se publicó en el BOP n° 51, de 12 de marzo de 2009.

Con fecha 22 de enero de 2009 se presenta por la Junta de Compensación UE 4 del PP PO 5.1 "Barquera Sur/Nueva Barquera"aval número 5970.0381220003 en concepto de gastos de urbanización en la UE-4 mencionada por un importe de **172.649.50€.**

El Consejo Rector de la GMU en sesión ordinaria celebrada el 10 de junio de 2009 aprueba la escritura de constitución de la Junta de Compensación, protocolizada con el número de protocolo 3.950 por el Notario Carlos Alburquerque Llorens.

El objeto del presente informe es el de motivar la sustitución de la garantía económica prestada mediante aval bancario por importe de 172.649,50€, por otra garantía económica menos gravosa económicamente, habiendo sido ofrecida la garantía por afianzamiento personal en escrito de fecha 23 de octubre de 2015 y número de registro de entrada 19.083, por la Junta de Compensación de la UE-4 del PP PO 5.1..

2.- PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA CUESTIÓN

El artículo 130.2.A)g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que las bases y los estatutos deben contener:

"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".

Tradicionalmente dicha garantía se ha venido formalizando mediante avales bancarios por el importe correspondiente. Sin embargo, a fecha de hoy, los procesos de gestión urbanística afectados por procesos de parcelación encuentran dificultad para prestar dichos avales (sobre todo los avales bancarios) debido a la restricción del crédito financiero en la actualidad, y otro tipo de circunstancias, o una vez que han sido prestados mediante aval bancario generan excesivos gastos que recomiendan sus sustitución.

En el presente informe se propone motivadamente una garantía que suponga una alternativa factible a la exigencia del aval del 7% del importe de los costes de urbanización y a las aportaciones en metálico expuestas anteriormente, para un momento tan inicial como la presentación del Establecimiento de la Iniciativa del Sistema de Compensación y el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

Por ello, se propone distinguir dos fases fundamentales dentro del proceso de gestión urbanística en relación a la obligación de prestación de las garantías económicas:

FASE 1ª RELATIVA A PROYECTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA: Esta fase comprende desde la presentación de la iniciativa del Establecimiento del Sistema de Compensación hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Dentro de esta fase se encuentra regulada una garantía del 7% que exige el artículo 130.A).g) LOUA en el momento de la presentación de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

FASE 2ª RELATIVA A EJECUCIÓN, TERMINACIÓN y RECEPCIÓN DE OBRAS URBANIZACIÓN: Esta fase comprende desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización hasta la total terminación de las obras de urbanización.

3.- MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA

Para fundamentar dicha el planteamiento general, se hace necesario dividir el proceso de gestión urbanística en dos fases diferentes en función de las garantías a prestar y a presentar:

A.- FASE 1ª : RELATIVA A PROYECTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA: Dicha fase comprende el siguiente tramo del proceso de gestión urbanística integrado por las siguientes subfases:

Desde el momento de la presentación, tramitación hasta aprobación definitiva de la iniciativa del Sistema de Compensación y los Proyectos de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.

Constitución de la Junta de Compensación en escritura pública.

Tramitación y aprobación de la Junta de Compensación.

Inscripción de la Junta de compensación en el registro de entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Desde la presentación y tramitación hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Dentro de esta fase partimos de las siguientes premisas:

Primera.- Que el artículo 130.2.A).g) establece la exigencia de garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, en general, por importe no inferior al 7% de los costes de urbanización, pero no exige expresamente la aportación de un aval bancario. Tradicionalmente dicha exigencia de garantías se ha concretado en la aportación de avales bancarios por un importe del 7% de los costes de urbanización.

Sin embargo, y siguiendo el contenido literal del citado artículo, se exige "*una garantía económica para el desarrollo de los trabajos*"; *por lo que nada impide que sea cumplida* por una vía alternativa a esos avales, siempre que permita dar garantía suficiente respecto de dichos importes del 7% de los costes de urbanización.

Segunda.- Que el importe de estas garantías forman parte, de modo incuestionable, de los costes de urbanización.

El artículo 113 LOUA determina que serán costes de urbanización entre otros los correspondientes a los siguientes conceptos:

"f) Gestión del sistema de actuación".

Por tanto el importe de la garantía que se determina en el artículo 130.2.A)g) LOUA forma parte de los gastos de gestión del sistema de compensación y consecuentemente, de los costes de urbanización.

Tercera.- Que los costes de urbanización de la Unidad de Ejecución, están garantizados por la afección de las fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación a la cuenta de liquidación provisional, así como a la liquidación del saldo definitivo de la misma.

El Reglamento de Gestión Urbanística concreta, en el artículo 82.1 e) que la cuenta de liquidación provisional forma parte del contenido exigible a un Proyecto de Reparcelación, por lo que, dicho proyecto, se aprobará definitivamente a expensas de una ulterior liquidación definitiva de la cuenta de liquidación provisional que incorpora.

El artículo 126.1 Reglamento de Gestión Urbanística establece que *"Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne".*

La afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar queda regulada en el artículo 19 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en los siguientes términos:

"Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar".

Por tanto el Proyecto de Reparcelación, como mecanismo que afecta las fincas de resultado al cumplimiento de los costes de urbanización, es un instrumento idóneo para garantizar el cumplimiento de presentar una garantía por importe del 7% de los costes de urbanización prevista el artículo 130.2.g) LOUA, ya que permite incrementar la cuenta de liquidación provisional por el importe de dicha garantía, por tener, la misma, la naturaleza de coste de urbanización, como hemos fundamentado anteriormente.

Es decir, la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación podrá incluir la previsión de una garantía por cuantía del 7% del coste de las obras, de tal forma que obtenemos las siguientes conclusiones:

Que la tramitación del Proyecto de Reparcelación queda condicionada a que la cuenta de liquidación provisional, que incorpora el mismo, incluya entre sus partidas la previsión de una garantía por importe de dicho 7%.

Las fincas de resultado responderán proporcionalmente en función de la cuota de participación que figura en dicha carga urbanística a los gastos de urbanización, entre los que se encuentra la previsión del importe de dicho 7%.

Una vez aprobado-ratificado el proyecto de reparcelación, los saldos que afectan a las fincas de resultado en todo caso se entenderán que *"son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago, procederá la vía de apremio".* (Artículo 127.4 del Reglamento de Gestión Urbanística).

De esta forma con la afección real garantizamos hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación la garantía económica del 7%.

B.- FASE 2ª : RELATIVA A LA EJECUCIÓN , TERMINACIÓN y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Dicha fase comprende el tramo del proceso de gestión urbanística que va desde el inicio de las obras hasta la terminación y recepción de las mismas.

En fase de ejecución, terminación y recepción de las obras de urbanización este tipo de garantía se proyecta para garantizar que las obras de urbanización lleguen a ejecutarse, o en su caso, reanudar las mismas cuando por cualquier circunstancia quedasen paralizadas. Así, la garantía mediante aval bancario 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.

4.- DETERMINACIÓN DEL OBJETO Y ÁMBITO DE LA GARANTÍA ECONÓMICA QUE SUSTITUYE AL AVAL BANCARIO

La Junta de Compensación tiene presentada en esta GMU aval bancario número 59700381220003, otorgado por la entidad Cajasur, por importe de **172.649,50€**, garantizando así el 7% de los costes de urbanización, y dando cumplimiento al artículo 130.2.A.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucista.

La Ley exige la prestación de garantía económica que se estime suficiente, siendo el aval un tipo de garantía que no excluye otras como hemos motivado anteriormente.

Entre las garantías económicas distintas al aval bancario y admitido legalmente se haya el afianzamiento personal de los junteros a la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.822 y siguientes del Código Civil (Título XIV del Libro IV), solicitado por la Junta de Compensación de la UE 4 del PO 5.1. "Nueva Barquera"

Se acompaña junto con la solicitud, la siguiente documentación:

- Documentos acreditativos de la prestación del afianzamiento personal de cada juntero, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.827 del Código Civil.

- Cuadro resumen de los junteros fiadores, con expresión del importe total afianzado, que asciende a la cantidad de 172.649.50€.

- Certificado expedido por la Secretaria de la Junta de Compensación con el visto bueno del Presidente, acreditativo dela cuerdo de la Asamblea General celebra el 4 de mayo de 2013, por el que aprueba solicitar ante la Administración Actuante la sustitución del aval bancario por el afianzamiento personal de los junteros, a los efectos de seguir dando cumplimiento al artículo 130.2.A.g) de la LOUA.

Analizada la documentación aportada, hemos de indicar que la figura del afianzamiento personal fue objeto de informe de fecha 26 de abril de 2011, emitido por la Secretaria de la GMU,en el que se determina el alcance, formalidades y documentación que debe acompañarse a dicho ofrecimiento de afianzamiento personal y más concretamente respecto a los siguientes extremos:

1.- que el afianzamiento personal lo es con todos los bienes presentes y futuros.

2.- que debe acreditarse la solvencia de cada fiador.

La valoración de la propuesta a través del afianzamiento personal es un modo de garantía pertinente, sin embargo deben analizarse diversos aspectos de la propuesta al ser la GMU la beneficiaria de aquella garantía económica, debiendo pronunciarse sobre su pertinencia y suficiencia de la misma.

Si partimos de los anteriores requisitos, es decir, que el afianzamiento personal abarca todos los bienes presentes y futuros y que no se han aportado documentos expresos que acrediten la solvencia para prestar la garantía de afianzamiento personal, se considera necesario reconducir la garantía ofertada de forma que se pueda considerar sustituida por la garantía

real de las fincas aportadas en la constitución de la junta de compensación mediante escritura otorgada con número de protocolo 3.950 por el Notario D. Carlos Alburquerque Lloren.

Comprobado el número de propietarios promotores de la iniciativa y adheridos al sistema, según escrituras de adhesión, que son titulares de fincas registrales incluidas en la unidad de ejecución, deberán reflejar sobre las referidas fincas la cuota de participación correspondiente y la valoración de la garantía económica que deberá aportarse antes de producir la sustitución.

5.- SUSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA

En base a la postura de flexibilización en actuaciones precedentes, y sobre todo en base a que la Gerencia de Urbanismo es la beneficiaria de la garantía, la propia Gerencia Municipal de Urbanismo 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 aprobación del Proyecto Reparcelación, 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 iniciativa 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, en este caso la aprobación del Proyecto de Reparcelación, 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.

No obstante, y de cara a la fase última del proceso (ejecución de las obras de urbanización) se considera conveniente que la garantía real que esta Gerencia Municipal concreta y especifica, 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 Gerencia Municipal de Urbanismo.

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 (fincas localizadas dentro del sector), las mismas, en la parte que se encuentran dentro del ámbito de la UE-4

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 garantes serán sustituidas por otras fincas de resultado; es decir, se cancelarán las inscripciones registrales de las fincas aportadas como garantía y se trasladarán al Proyecto de Reparcelación

Por último, y de cara a los efectos del acuerdo que se propone sobre declaración de pertinencia y estimación de suficiencia de la garantía real considerada, y sin perjuicio de lo ya indicado en cuanto a la publicación en el BOP y en diario de ámbito local, podría plantearse la necesidad o conveniencia de hacer constar en el mismo Registro de la Propiedad la afección real de las fincas registrales indicadas. Al respecto, y como tantas veces se ha reiterado que la beneficiaria de la garantía es la GMU, corresponde a ésta determinar la conveniencia o no, en cada supuesto específico, de que acceda al Registro Público dicha afección; por supuesto, con cargo a los promotores de la iniciativa o la misma Junta de Compensación.

La garantía existe en cuanto es ofrecida por los que esta GMU considera legítimos propietarios, y a la que la propia GMU declara la pertinencia y suficiencia. Si a ello añadimos la participación de la GMU como administración tutelante, en todos los actos formales de la Junta de Compensación, en caso de existir algún tipo de reclamación de un tercero sobre dicha registral la GMU tendrá rápido conocimiento de ello, pudiendo en tal caso, bien hacer valer su derecho de garantía preferencial respecto a este tercero, o bien requerir a la Junta de Compensación para la sustitución de dicha garantía. Por tanto, en el presente supuesto, y ante la pluralidad de copropietarios de las fincas registrales afectadas, no todos ellos ofreciendo garantía, y le necesidad de tener que suscribir escritura pública de todos los copropietarios, de cara a su acceso al Registro de la Propiedad, no se considera esencial que el acuerdo de declaración de pertinencia y suficiencia de la garantía aquí propuesta para aprobación tenga que tener reflejo en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de que en cualquier momento pueda esta GMU exigir su anotación.

Por último, y de cara a la notificación del acuerdo que se adopte, debe notificarse, por un lado, a la Junta de Compensación por cuanto es la que aporta la documentación y solicita se acepte la garantía propuesta; y por otro lado, debe notificarse a cada uno de los propietarios que han ofrecido garantía personal, pero respecto a la que esta GMU la desestima pero reconduce como garantía real. Ello sin perjuicio de lo indicado en cuanto a la publicación del acuerdo en la prensa local y en el BOP.

6.- ACUERDOS.-

En consecuencia con todo lo anterior se propone que el Consejo Rector de la GMU, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 9.A) de los Estatutos de la Gerencia, adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO. -Estimar parcialmente la propuesta de garantía económica formulada por la Junta de Compensación de la UE-4 del Plan Parcial PP PO-5.1 "NUEVA BARQUERA" mediante solicitud y documentación presentada con fecha 23 de octubre de 2015 y número de registro de entrada 19.083 de forma que el afianzamiento personal ofrecido, que conllevaría el de todos los bienes presentes y futuros de cada uno de ellos, se concrete dicha garantía real sobre la cuota de participación que cada uno tiene en las fincas registrales indicadas en la escritura pública de constitución aprobada por la el Consejo Rector el 8 de junio de 2009, otorgada bajo el número de protocolo 3.950 del Notario Carlos Alburquerque Llorens

sustituyendo a la garantía económica mediante aval bancario número 59700381220003, otorgado por la entidad Cajasur, por importe de 172.649,50€,.

SEGUNDO.- Declarar la pertinencia y suficiencia de la garantía estimada en el punto anterior de este acuerdo, a los efectos de considerar cumplimentado el artículo 130.2.A.g) de la LOUA.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo, con indicación de los recursos que procedan, al Presidente de la Junta de Compensación de la UE-4 del Plan Parcial PO 5.1 "Nueva Barquera", y a los miembros que han presentado fianza personal, advirtiendo a todos que la garantía real estimada deberá ser sustituida por aval bancario o depósito en la Gerencia Municipal de Urbanismo antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

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

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Fdo. Rafael Sánchez Leyva
Licenciado en Derecho