N/Refª.: Planeamiento/FSJ - 4.2.2 72012 (Cítese al contestar)
Expte: UE-5 "VILLA ALEGRE" PP PO-5.1 "BARQUERA SUR"
Asunto: Declaración pertinencia y suficiencia garantía económica
Fecha: 14 de enero de 2016
Destinatario

gmu 25 ENE. 2016 815

D. PEDRO ALBA ROJAS, Presidente Junta Compensación
UE-5 "Villa Alegre" 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 declara la pertinencia y suficiencia de la garantía económica exigida en el art. 130. 2° A.g) de la LOUA, formulada por la Junta de Compensación de la **UE-5 "VILLA ALEGRE" 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 interpuesto, lo que se producirá por el transcurso de un mes sin haber recibido notificación de la Resolución Expresa del mismo.

REGISTRO 27 ENE 2016 ENTRADA

EL SECRETARIO DE LA GMU,
POR DELEGACION DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L.
POR DECRETO NUMERO 8.868, de 17/07/15

gmu AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

Fdo.: Ignacio Ruiz Soldado

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 2015/3

Asunto: Garantías económicas del 7% de la UE-5 "Villa Alegre" del PP-P 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 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 del art. 9.A) de los Estatutos de la GMU y por unanimidad de los/as Sres./as Consejeros/as, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Estimar parcialmente la propuesta de garantía económica formulada por la Junta de Compensación de la UE-5 del Plan Parcial PP-PO-5.1 "Villa Alegre", mediante solicitud y documentación presentada con fecha 13 de febrero del 2015 (RE 2.712) por un importe de 69.019,69 euros en cumplimiento del artículo 130,2.A. g) de la LOUA, de forma que frente al afianzamiento personal ofrecido, que conlleva el de todos los bienes presentes y futuros de cada uno de ellos, se concreta dicha garantía sobre la cuota de participación que cada uno de ellos tiene en las fincas registrales indicadas en la escritura pública de constitución de la JC otorgada el 25 de julio de 2009, bajo el nº de protocolo 3472 del notario D. Carlos Alburquerque Llorens, y posteriores escrituras de adhesión, dentro del ámbito de dicha UE-5 del Plan Parcial.

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 130-2º-A.g) de la LOUA.

Código Seguro de verificación:vC2HY1dGnM+u+GmZmXg5mQ==. 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	vC2HY1dGnM+u+GmZmXg5mQ==	PÁGINA	1/2

vC2HY1dGnM+u+GmZmXg5mQ==

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Presidente de la Junta de Compensación de la UE-5 del Plan Parcial PP-PO-5.1 "Villa Alegre", así como a los 37 miembros de la JC que ofrecieron garantía personal; advirtiéndoles a todos ellos que la garantía real sobre sus fincas, y ahora estimada, deberá ser sustituida por aval bancario o depósito en la GMU antes del comienzo de las obras de urbanización. A dichas notificaciones deberá acompañarse copia del informe de fecha 9 de diciembre del 2015 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.

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:vC2HY1dGnM+u+GmZmXg5mQ==. 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	vC2HY1dGnM+u+GmZmXg5mQ==	PÁGINA	2/2

vC2HY1dGnM+u+GmZmXg5mQ==

Expediente *4.2.2 – 7/2012*
Fecha: 9 / diciembre / 2.015

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.

INTERESADO: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PP.-PO-5.1 "BARQUERA SUR – VILLA ALEGRE"

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 posibilitando 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, entendiendo 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 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 Rector,....) 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 (informes de fechas 26 de abril y 5 de diciembre del 2011). Por lo tanto, en esa dinámica, cada propuesta de garantía económica, al amparo del artículo 130-2°.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 pertinente y suficiente. 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 el Plan Parcial PP.PO-5.1 "Villa Alegre", en base a la propuesta y documentación aportada con fecha 13 de febrero de 2015 (RE 2.712).

B.- ANTECEDENTES.-

Con fecha 21 de noviembre del 2006, la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Córdoba, dictó resolución de aprobación definitiva **del Plan de Sectorización PAU-P.PO.5 "La Barquera y Cortijo El Rubio"** *(expediente 4.1.11 – 10/2003 y 4.1.3 – 31/2003)*. Con fecha 11de enero del 2007 el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba aprobó definitivamente la subsanación de deficiencias; acuerdo que se publicó en el BOJA n° 238 del 14 de diciembre del 2007.

Con fecha 8 de noviembre del 2007, el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el **Plan Parcial PP.P-PO-5.1 "Barquera Sur"** *(expediente 4.1.3 – 32/2003)*; acuerdo que se publicó en el BOP n° 166 del 16 de septiembre del 2008. Actualmente se tramita expediente de modificación del Plan Parcial (*expediente 4.1.3 – 1/2014*).

El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 6 de octubre del 2008, adoptó acuerdo sobre la **aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución n° 5 del PP.P-PO-5.1 "Villa Alegre"** del P.G.O.U. de Córdoba (*expediente 4.2.1 – 8/2008)*. Dicho acuerdo se publicó en el B.O.P. n° 58, de 27 de marzo de 2009. Con fecha 4 de junio del 2009 se publica en el BOP n° 103 edicto de notificación a propietarios desconocidos. El Consejo de Gerencia, mediante acuerdo adoptado el día 6 de julio de 2009 aprobó definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, si bien no se había cumplimentado la garantía económica prevista en el art. 130-2°-A.g) de la LOUA.

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

Con fechas 20 de junio del 2012 y 13 de febrero del 2015 se presentan tanto escritura de constitución de la JC como propuesta de garantía económica a los efectos de cumplimentar lo establecido en el art. 130-2°.A-g) de la LOUA, y consistente en **conjunto de declaraciones de propietarios del sector como avalistas personales por un conjunto de garantía de 69.019,69 euros.**

Con la propuesta se aporta la siguiente documentación:

1°.- certificación de acuerdo adoptado en asamblea celebrada el 10 de febrero del 2015 referente a garantía económica del art. 130.2.A.g) de la LOUA a prestar "*mediante el afianzamiento personal y voluntario de los junteros a favor de la Junta de Compensación*"

2º.- 37 escritos de otros tanto miembros de la JC de afianzamiento, por importe determinados.

3º.- listado de miembros dela JC que afianza, así como cantidades afianzadas pro cada uno.

4º.- escritura pública de constitución de la Junta de Compensación otorgada el 25 de julio del 2009 bajo el nº 3472 del protocolo del notario de Córdoba D. Carlos Alburquerque Llorens.

5º.- copia simple de las escrituras de adhesión posteriores a la anterior escritura

D.- VALORACIÓN DE LA PROPUESTA.-

En principio, el afianzamiento personal es un modo de garantía pertinente y apto 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.-

Respecto al afianzamiento personal, es lógico reconocer la legitimación de cada uno de los 37 fiadores en cuanto a la vinculación u ofrecimiento de garantía personal que hace sobre los bienes propios, sin perjuicio de lo que más adelante se indicará.

Hay que poner de relieve que, según consta en la escritura de constitución de la Junta de Compensación, las fincas registrales pertenecen no sólo a los fiadores personales, sino también a otros copropietarios, pero no titulares registrales. Por ello, una cosa es reconocida por esta GMU la condición de propietarios de los que ofrecen garantía personal, pero existiendo otros copropietarios no adheridos, y con el fin de garantizar los derechos de esta GMU, incluso los de los copropietarios no adheridos, y aún de terceros, **sea conveniente que el acuerdo que se adoptase estimando pertinente y suficiente la garantía sobre las referidas fincas registrales debería ser objeto de información pública mediante anuncio en el BOP y en diario de ámbito local, así como de notificación personal a los titulares registrales.**

En este punto e legitimación activa ha de resaltarse que, siendo la garantía ofrecida de tipo "personal", no procedería admitir la de la entidad Technucor S.C.A., por tener personalidad jurídica, y no física; y por lo tanto, del importe de la garantía ofrecida (69.019,69 euros) habría que detraer el importe que se dice garantizado por dicha cooperativa (3.477,11 euros). No obstante, no se excluirá dicho importe a tenor de lo que se dirá en el siguiente epígrafe.

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

La figura del afianzamiento personal ya fue objeto del informe de fecha 26 de abril del 2011 emitido por la Secretaria de esta GMU; así como del informe conjunto de dicha Secretaria y este Servicio de Planeamiento, de fecha 5 de diciembre del 2011, y en los que se determinaba el alcance, formalidades y documentación que deberían acompañarse a dicho ofrecimiento de afianzamiento personal; y más concretamente, y en lo que ahora interesa, respecto a los siguientes extremos:

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

2º.- que debía acreditarse la solvencia de cada cofiador.

En el presente supuesto, junto a las 37 manifestaciones de propietarios ofreciendo el afianzamiento personal no se incorpora o acompaña documento alguno que acredite la solvencia de los mismos, **no cumplimentándose por tanto las exigencias indicadas en los informes mencionados.**

No obstante, en la escritura de constitución de la Junta de Compensación otorgada el día 25 de julio del 2009 comparecen titulares registrales reconociendo que han realizado diversas transmisiones de participaciones indivisas de las fincas registrales a varios adquirentes, que también comparecen, lo que determina su cualidad de interesados, promotores y propietarios del conjunto de fiadores personales. Así, en la documentación acompañada se aporta Anexo de estos propietarios fiadores, especificando la superficie material y real de la que hacen uso privativo en virtud de la cuota que le corresponde en cada finca registral citada.

Partiendo de las anteriores premisas, es decir, que el afianzamiento personal abarca TODOS LOS BIENES PRESENTES Y FUTUROS, y que no se ha aportado declaración y documentación expresa para acreditar la solvencia para el supuesto de afianzamiento personal, esta GMU, que es la beneficiaria de las garantía exigida en el art. 130-2.A-g) de la LOUA, puede reconducir la garantía ofertada, de forma que puede considerar que aquella garantía ofrecida pueda concretarse sobre la participación que cada fiador posee en las fincas registrales cuyo derecho de propiedad se recoge en la propia escritura de constitución de la JC así como las posteriores de adhesión. Dicho de otro modo, que no se acepta el afianzamiento personal ofrecido, pero sí estima suficiente la garantía real de la cuota de participación en las fincas registrales indicadas. **Esta variación de la garantía es beneficiosa para los que han ofrecido afianzamiento personal, por cuanto esta afianzamiento personal vincula, como se ha dicho, todos los bienes presentes y futuros, incluyendo lógicamente, su cuota de participación en cada finca registral indicada; mientras que la transformación que de oficio hace esta GMU concretando o sustituyendo aquella garantía personal por una garantía real sobre la parte indivisa en la finca, supone una menor vinculación o afección de los bienes de los fiadores personales.**

En este sentido, el número de promotores de la iniciativa y/o adheridos al sistema de actuación por compensación que, siendo propietarios de fincas registrales incluidas en el sector, manifiestan su predisposición a afianzar con todos los bienes presentes y futuros, pero que esta GMU limita a la cuota de participación en dicha finca, debe reflejarse sobre la referida superficie, a efectos de la valoración de la garantía, y para comprobar la suficiencia de la misma. Así, se especifica en la documentación aportada que aquellos propietarios garantes, que representan una superficie de 23.599,3 m2s (lo que supone un 28 % de la superficie del sector), garantiza cantidades determinadas, a razón de 2,92 €/m2s; y **por un importe total de 69.019,69 euros.**

D.3.- VALORACIÓN.-

Aunque a efectos de valorar la propuesta de afianzamiento se hace alusión a un informe emitido con fecha 22 de octubre del 2013 referido a la JC de "Barquera Norte", que fija 146 €/m2t. Al tratarse de un informe ara otro sector, no es admisible en el presente. Sin embargo, en la propia Memoria del Plan Parcial aprobado, en su epígrafe de Viabilidad Económica, se parte de una **valoración del suelo antes de la urbanización, de 60 €/m2s, muy superior, pues a la valoración tomada a efectos de garantía, de 2,92 €/m2s.**

Este importe de la garantía (69.019,69 euros) ya es suficiente para alcanzar la garantía exigida, que en el presente supuesto sería de 267.097,52 euros (7% sobre 958.535,94 € previsto en el Plan Parcial para la UE-5).

D.4.- SUSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA.-

Conviene en este momento retomar 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 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 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; y al menos **para la fase inmediata de constitución formal de la Junta de Compensación 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 que esta GMU 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 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 (fincas localizadas dentro del sector), las mismas, en la parte que se encuentran dentro del ámbito de la UE-5 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; y sin perjuicio de la incidencia que ello tenga sobre la garantía indicada, **no podrá acordarse el inicio de las obras dee urbanziación hasta que la garantía real ahora considerada se haya sustituido por aval bancario o depósito en la GMU del 7%.**

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

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 37 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.

E.- PROPUESTA.-

En consecuencia, 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.- Estimar parcialmente la propuesta de garantía económica formulada por la Junta de Compensación de la UE-5 del Plan Parcial PP-PO-5.1 "Villa Alegre", mediante solicitud y documentación presentada con fecha 13 de febrero del 2015 (RE 2.712) por un importe de 69.019,69 euros en cumplimiento del artículo 130,2.A. g) de la LOUA, de forma que frente al afianzamiento personal ofrecido, que conlleva el de todos los bienes presentes y futuros de cada uno de ellos, se concreta dicha garantía sobre la cuota de participación que cada uno de ellos tiene en las fincas registrales indicadas en la escritura pública de constitución de la JC otorgada el 25 de julio de 2009, bajo el nº de protocolo 3472 del notario D. Carlos Alburquerque Llorens, y posteriores escrituras de adhesión, dentro del ámbito de dicha UE-5 del Plan Parcial.

2º.- Declarar la pertinencia y suficiencia de la garantía estimada en el punto anterior de este acuerdo, a los efectos de considerar cumplimentado el artículo 130-2º-A.g) de la LOUA.

3º.- Notificar el presente acuerdo al Presidente de la Junta de Compensación de la UE-5 del Plan Parcial PP-PO-5.1 "Villa Alegre", así como a los 37 miembros de la JC que ofrecieron garantía personal; advirtiéndoles a todos ellos que la garantía real sobre sus fincas, y ahora estimada, deberá ser sustituida por aval bancario o depósito en la GMU antes del comienzo de las obras de urbanización. A dichas notificaciones deberá acompañarse copia del informe de fecha 9 de diciembre del 2015 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.

4º.- Publicar el presente acuerdo en el BOP y en diario de ámbito local.

Fdo: JOSÉ-TOMÁS VALVERDE ABRIL
Ldo. en Derecho - Servicio de Planeamiento