

90000  
- 7 SET. 2016

**AL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE  
URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA**

**S/Ref.:** Planeamiento/FSJ 4.2.2 – 14/2008  
**N/Ref.:** JC BS-PB  
**Asunto:** Sustitución de aval bancario por garantía real UE-1 "Paso de la Barquera" del PP  
PO-5.1 "Barquera Sur"

**MANUEL MELLADO CORRIENTE**, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Gonzalo de Ayora 4B, local, 14001, como Secretario de la **Junta de Compensación "Paso de La Barquera" de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial PO 5.1 "Barquera Sur" del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba**, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario Don Carlos Albuquerque Llorens el día 14 de Junio de 2.008, y con CIF V14841134, comparece y como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

- I.** Que la Junta de Compensación que represento tiene presentado en esta Gerencia Municipal de Urbanismo aval bancario número 597.0037045000.9, otorgado por la entidad CajaSur, por importe de 536.987,75 €, 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 Andalucía.
- II.** Que los gastos financieros generados a la Junta de Compensación que represento por el mantenimiento del aval bancario ascienden a la cantidad de 89.113,03 €, cantidad ésta que supone un grave quebranto a la tesorería de la Junta de Compensación, motivo por el que se pretende su sustitución por otro tipo de garantía.
- III.** Que es doctrina pacífica de esta Gerencia Municipal de Urbanismo la posibilidad de dar cumplimiento al precepto indicado en el exponendo anterior mediante la prestación de cualquier garantía económica que se estime suficiente, siendo el "aval bancario" un tipo de garantía, que no excluye otras.
- IV.** Que en la representación que ostento, intereso la sustitución del aval bancario indicado en el exponendo I del presente escrito por la garantía real de determinadas fincas aportadas a la Junta de Compensación. A tales efectos, se efectúan las siguientes consideraciones:

**1. De la garantía propuesta:**

La propuesta hecha por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 "Paso de la Barquera" del Plan Parcial PO 5.1 "Barquera Sur" se concreta en la garantía real de las fincas registrales aportadas a la Junta de Compensación por titulares privados, en el porcentaje (respecto de cada una de ellas) que más adelante se dirá.

En efecto, en el ámbito de la presente Unidad de Ejecución existen varias tipologías de propiedades, según su titular sea público o privado y según esté aportada a la Junta de Compensación, que es necesario distinguir:

- Fincas aportadas por titulares privados.
- Fincas aportadas por titulares públicos por ministerio de la Ley, conforme el artículo 163.2 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en vigor en virtud de la Disposición Transitoria IX

de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Tales titulares son:

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)
  - Ayuntamiento de Córdoba
  - Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG)
- Fincas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución pero no aportadas por sus propietarios a la Junta de Compensación, sujetas en ese caso al régimen de reparcelación forzosa conforme al artículo 129.4 y 135.1, ambos de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Pues bien, **la garantía propuesta por la Junta de Compensación se concreta en garantía real sobre las fincas aportadas, de manera voluntaria, por los titulares privados de las mismas a la citada Entidad Urbanística Colaboradora.**

Se excluye, por tanto, de la garantía propuesta la superficie de titularidad pública, y la superficie de titularidad privada que no ha sido aportada de manera voluntaria por su titular a la Junta de Compensación. Y ello porque, aun cuando el artículo 129.4 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé la aportación forzosa de la propiedad de quienes no se han adherido a la Junta de Compensación, y por ende la sujeción de tales propiedades a los actos de ésta, razones de prudencia jurídica determinan su exclusión como garantía propuesta.

A modo de resumen, se presenta el siguiente cuadro con los datos (totales y porcentuales) de las tres clases de "propiedades" definidas en este apartado:

Tipología de Superficie	Superficie (m2s)	Porcentaje (%)
Superficie adherida a JC que garantiza	331.101,41	67,38
Superficie adherida a JC que no garantiza	20.299,85	4,13
Superficie no adherida a JC	139.974,46	28,49
	<b>491.375,72</b>	<b>100,00</b>

## **2. De las fincas registrales afectas a la garantía:**

Circunscrita la garantía, conforme a lo expuesto en el apartado anterior, a las fincas registrales aportadas por sujetos privados, queda por determinar qué fincas registrales son las afectas al cumplimiento de la garantía, y en qué porcentaje lo son, y cuál es su cuota de participación en la garantía propuesta.

En ese sentido, se acompaña la siguiente documentación:

- Como documento número 1 cuadro resumen de todas las fincas registrales incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución con la siguiente información:
  - a) Número de finca registral y datos de inscripción
  - b) Identificación de la (o las) parcela (o parcelas) con la que está (o están) vinculada (o vinculadas)
  - c) Identificación de si la parcela está adherida o no a la Junta de Compensación

- d) Identificación de si la parcela garantiza o no la propuesta de la Junta de Compensación
  - e) Superficie de la parcela, referida a la declarada en el título de propiedad de que se trate.
  - f) Titular (o titulares) de la parcela
- Como documento número 2 cuadro resumen de contenido económico con todas las fincas registrales incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución con la siguiente información:
    - a) Número de finca registral
    - b) Identificación de la (o las) parcela (o parcelas) con la que está (o están) vinculada (o vinculadas)
    - c) Identificación de si la parcela está adherida o no a la Junta de Compensación
    - d) Identificación de si la parcela garantiza o no la propuesta de la Junta de Compensación
    - e) Superficie de la parcela, referida a la declarada en el título de propiedad de que se trate
    - f) Porcentaje de la finca registral afecta a la propuesta de garantía. Es decir, en el caso de que todas las "parcelas" que conforman una finca registral estén adheridas a la Junta de Compensación, el porcentaje afecto a la garantía es del 100% de la finca registral de que se trate. En cambio, si no todas las "parcelas" están adheridas a la Junta de Compensación, el porcentaje se reduce al que represente la suma de las "parcelas" que sí lo están, de modo que la finca registral de que se trate esté afecta a la garantía en el porcentaje real de adhesión a la entidad urbanística colaboradora
    - g) Cuota de participación de la "parcela" en la garantía propuesta por la Junta de Compensación
    - h) Importe individualizado por "parcela" en la garantía propuesta por la Junta de Compensación
    - i) Titular (o titulares) de la parcela

### **3. Del garante y su legitimación activa:**

La garantía propuesta lo es a instancias de la Junta de Compensación, que es la entidad jurídica garante, y no sus miembros individualmente considerados.

En efecto, el artículo 15.4 de los Estatutos reguladores de la Junta de Compensación establece que *"son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las siguientes:*

*Prestar la garantía económica que le corresponda, que no podrá ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, en proporción a su cuota de participación para el desarrollo de los trabajos en los términos previstos en el artículo*

130.2.A)g) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía".

Fijada estatutariamente la obligación legal de los miembros de la Junta de Compensación, el artículo citado tiene su conexión directa con el artículo 18.7 también de los Estatutos reguladores. Dispone el precepto citado lo siguiente:

*"Son facultades de la Asamblea las siguientes:*

*7.- Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurara las obligaciones contraídas por la Junta".*

Pues bien, fijada la obligación del juntero de prestar la garantía del 7% y de la facultad de la Asamblea de la Junta de Compensación para constituir garantías exigidas por los órganos urbanísticos (y la del 7% lo es), queda por preguntarse si entre la constitución de tales garantías se encuentra la del gravamen de las fincas aportadas a la Junta de Compensación.

Y la respuesta tiene que ser necesariamente afirmativa a la vista de los artículos 3.14, 11.2 y 15.8 de los Estatutos de la Junta de Compensación:

Dice el artículo 3.14 que *"son fines de la Junta de Compensación:*

*14. Adquirir, poseer, **gravar** y enajenar los terrenos afectados por la actuación".*

Dice el artículo 11.2 lo siguiente:

***"La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de ella sin más limitaciones que las establecidas en los presentes Estatutos".***

Dice el artículo 15.8 que *"son obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación las siguientes:*

*8. Conferir expresamente a la Junta el poder fiduciario de disposición sobre las fincas de que sean propietarios".*

Por tanto, en opinión de esta parte, queda justificado que la Junta de Compensación está legitimada activamente para gravar las fincas aportadas a la misma.

#### **4. De la Asamblea General de la JC de 19 de Junio de 2016:**

A fin de poder adoptar el acuerdo de sustitución del aval bancario por otra garantía, el Consejo Rector incluyó en el Orden del Día de la Asamblea General de la Junta de Compensación a celebrar el 19 de Junio de 2016 el punto número 2, titulado *"Sustitución del aval bancario del 7% por otro tipo de garantía"*.

En el seno de la Asamblea fue debatida esta cuestión y aprobado por amplia mayoría el acuerdo de sustitución del aval bancario por el de la garantía real que aquí se expone.

El acuerdo fue notificado a los junteros mediante carta certificada con acuse de recibo, habiendo transcurrido el plazo de impugnación sin que haya sido objeto de recurso alguno.

A los efectos acreditativos oportunos, se acompaña la siguiente documentación:

- Orden del Día de la Asamblea General de la Junta de Compensación de 19 de Junio de 2016, como documento número 3.
- Instancia presentada en el Registro de Entrada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba convocando a la Asamblea General de 19 de Junio de 2016, como documento número 4.
- Certificado de adopción de acuerdos adoptados en la Asamblea General de 19 de Junio de 2016, como documento número 5.
- Carta tipo de comunicación de acuerdos adoptados en la Asamblea General de 19 de Junio de 2016 remitida a los junteros, como documento número 6.
- Justificante de presentación en Correos de las cartas de comunicación de acuerdos adoptados en la Asamblea General de 19 de Junio de 2016 remitida a los junteros, como documento número 7.

#### **5. De la suficiencia de la garantía propuesta:**

Dado que la garantía propuesta consiste en la afección real sobre las fincas registrales incluidas en el ámbito de actuación, procede analizar ahora la suficiencia del valor de dichas fincas para dar cobertura a la garantía planteada.

El Servicio de Planéamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 1 de Abril de 2016, emitió "*Informe relativo a Valoración 10% del aprovechamiento de la Administración en el ámbito del PLAN PARCIAL "BARQUERA SUR" (PPO-P PO-5.1)*", notificada a la Junta de Compensación que represento con fecha 9 de Mayo de 2016. Dicho informe se acompaña como documento número 8.

El informe concluye que el valor del m2t en el Plan Parcial en el que se encuentra la Junta de Compensación es de 147,67 €.

Dado que el Documento de Redelimitación de las Unidades de Ejecución del Plan Parcial de Ordenación P-PO-5.1 "Barquera Sur", aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el 27 de Diciembre de 2013 (Expediente 4.1.4 1/2012), asigna a la Unidad de Ejecución 1 "Paso de la Barquera" un total de 73.068,86 m2t, el "valor teórico" de la totalidad de la Unidad de Ejecución ascendería a 10.790.078,60 € (73.068,86 m2t \* 147,67 €).

Teniendo en cuenta que las fincas aportadas a la Junta de Compensación que sirven de garantía en la presente propuesta representarían el 68,10% de la totalidad de la Unidad de Ejecución, puede concluirse que el valor de la garantía aportada asciende a 7.348.218,45 € (68,10% s/10.790.078,60 €).

A modo de simple resumen, y atendiendo al criterio expuesto en el exponendo 1 de este apartado, se ofrece el siguiente cuadro en el que se indica la superficie adherida a la Junta de Compensación sobre la que se formaliza la garantía propuesta, la superficie adherida a la Junta de Compensación sobre la que no se formaliza propuesta de garantía, y la superficie que no está adherida, y en los tres casos el porcentaje que representa sobre el total la

superficie de que se trate y la valoración "teórica" que tendría cada una de ellas:

Tipología de Superficie	Superficie (m2s)	Porcentaje (%)	Valoración (€)
Superficie adherida a JC que garantiza	331.101,41	67,38	7.270.628,35
Superficie adherida a JC que no garantiza	20.299,85	4,13	445.762,72
Superficie no adherida a JC	139.974,46	28,49	3.073.687,53
	<b>491.375,72</b>	<b>100,00</b>	<b>10.790.078,60</b>

En conclusión, y siempre a juicio de esta parte, la garantía propuesta tiene un valor que debe considerarse como suficiente para dar cobertura al importe total que debe garantizarse.

#### **6. De la planimetría aportada:**

A los efectos de representar gráficamente las manifestaciones vertidas en este escrito, se acompaña al expediente la siguiente planimetría:

- Plano de delimitación de Unidades de Ejecución del Plan Parcial PO 5.1 "Barquera Sur" del PGOU de Córdoba (Plano 01)
- Plano de "parcelas" incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución (Plano 02)
- Plano de fincas registrales incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución (Plano 03)
- Plano de fincas catastrales incluidas en la Unidad de Ejecución (Plano 04)
- Plano de superposición de fincas registrales y "parcelas" incluidas en la Unidad de Ejecución (Plano 05)
- Plano de "parcelas" garantas y no garantas con la afección real en sustitución del aval bancario (Plano 06)

#### **7. De la inscripción en el Registro de la Propiedad:**

Esta parte pretende la aplicación a esta Junta de Compensación del criterio empleado por esta Gerencia de Urbanismo en supuestos similares de existencia de gravámenes de naturaleza real sobre las fincas que integran el ámbito de actuación.

Así, sobre la innecesariedad de publicidad registral se ha manifestado la propia Gerencia en sus informes de 9 de Diciembre de 2015 (Expediente 4.2.2 - 7/2012 y Expediente 4.2.1 - 04/2009), relativos, respectivamente a las Unidades de Ejecución 4 (Nueva Barquera) y 5 (Villaalegre de la Barquera), ambas del Plan Parcial PO 5.1 "Barquera Sur", que es el mismo en el que se ubica la Junta de Compensación que promueve el presente expediente de sustitución.

Los informes antedichos sirvieron de motivación jurídica a sendos acuerdos adoptados por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada el día 11 de Diciembre de 2015, en circunstancias muy similares a las presentes.

Sin perjuicio de lo anterior, se acompaña como documento número 9 listado actualizado con identificación de propietarios y dirección postal.

**8. Del traslado de la garantía propuesta al Proyecto de Reparcelación:**

La obligación legal del artículo 130.2.A.g) debe mantenerse hasta la completa liquidación de la Junta de Compensación. En ese sentido, y dado que la garantía propuesta supone la afección real de las fincas de origen, esta parte propone que dicha afección real se traslade a las fincas de resultado que contemple el Proyecto de Reparcelación.

Eso sí, se propone que la afectación sea respecto de todas las fincas de resultado con carácter lucrativo y en proporción a su cuota de participación en la Cuenta de Liquidación, y con indicación expresa de la referida afección.

Se justifica dicha propuesta en el criterio empleado por esa Gerencia en el expediente de sustitución de la garantía presentada por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 4 Nueva Barquera del Plan Parcial PO 5.1 "Barquera Sur" (Expediente 4.2.1 04/2009), en el que se distingue claramente entre las garantías exigidas durante la fase denominada "*de proyectos de gestión urbanística*" y las garantías exigidas durante la fase calificada "*de ejecución, terminación y recepción de las obras de urbanización*".

Para la primera de las fases, en la que se encuentra actualmente el presente expediente, sería suficiente la afección real propuesta, tanto de las fincas de origen como de las fincas de resultado (en función del momento procesal del que se trate).

Por lo expuesto,

**SOLICITO:**

Que se tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se admitan todos, se tengan por hechas las manifestaciones que en él se contienen y, tras los trámites oportunos, **se acuerde la sustitución del aval bancario** número 597.0037045000.9, otorgado por la entidad CajaSur a favor de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 "PASO DE LA BARQUERA" DEL PLAN PARCIAL PO-5.1 "BARQUERA SUR" DEL PGOU DE CÓRDOBA** frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba por importe de 536.987,75 €, **por la garantía real otorgada por la propia Junta de Compensación sobre las fincas aportadas a la citada Entidad Urbanística Colaboradora** frente a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba por idéntico importe de 536.987,75 €, dando así cumplimiento al artículo 130.2.A.g) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Córdoba, a 29 de Agosto de 2015.



Fdo. Manuel Mellado Corriente