

DÑA PILAR ARROYO SAN FRUTOS, TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA, ACTUANDO COMO SECRETARIA GENERAL ACCTAL, POR NOMBRAMIENTO MEDIANTE DECRETO DE ALCALDÍA DE 04/04/2017

CERTIFICO que:

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de Abril de 2017 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

ACUERDO NÚM. 308.- EXPEDIENTE PAC 002643/2009.- PROPUESTA DE RATIFICACIÓN, SI PROCEDE, DEL SEGUNDO TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ÚNICA DEL SECTOR UZD-A-03-S: ÁREA B-ERESMA ALTO QUE MODIFICA EL TEXTO REFUNDIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 21 DE MAYO DE 2015.

Visto el informe emitido por el Técnico de la Administración General y del Adjunto al Jefe de Servicio del Departamento de Urbanismo, de fecha 3 de Abril 2017, en cuya parte expositiva se hace constar lo siguiente:

I.- ANTECEDENTES.

1º).- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de junio de 2007, se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación sin determinaciones completas de reparcelación y urbanización de la Unidad de Actuación Única del Sector UZD-A-03-S: Área B- Eresma Alto. El Proyecto de Urbanización de la referida Unidad de Actuación, fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 de octubre de 2009.

2º).- La Junta de Gobierno Local, en su sesión de 12 septiembre de 2013, acordó la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la referida Unidad de Actuación Única del Sector UZD-A-03-S: Área B- Eresma Alto, pero indicando que deberían introducirse en el mismo los siguientes cambios:

a).- Los que deriven de la estimación total o parcial de las alegaciones descritas en el apartado II, 2ª, 3ª, 6ª y 12ª del informe de los Servicios Técnicos de 6 de mayo de 2013, con el alcance señalado en dicho apartado, así como los señalados en el apartado III, 2º, 6º, 8º y 9º, también de ese informe.

b).- Los señalados en el apartado II, 1º) y 2º), del informe de los Servicios Técnicos de 5 de septiembre de 2013, que es el que propuso la aprobación definitiva del instrumento (debe advertirse que aunque el acuerdo se refiere a los puntos 1º y 2º del apartado II del informe, se trata de una remisión errónea, pues, en realidad, los cambios se recogen en los puntos 2º y 3º del apartado II de ese informe).

Código de identificación único 11343102275606523262

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable mediante código 11343102275606523262
en <https://sede.segovia.es/validacion>



En relación con lo anterior, se establece en el acuerdo que se deberá *“aportar un texto refundido del Proyecto de Reparcelación que refleje todos estos cambios que, previa comprobación por los Servicios Técnicos Municipales, deberá ser objeto de ratificación por la Alcaldía o por la Junta de Gobierno Local”*.

c).- También se indica que se deberá *“aportar la documentación a que se alude en el apartado III, 3º, del informe de 6 de mayo de 2013”*.

Por otro lado, también debe indicarse desde ahora, por lo que más adelante se dirá, que en el apartado 3º, A), de la parte dispositiva del referido acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, de 12 de septiembre de 2013, se establecía que la Junta de Compensación debía constituir, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, la garantía de urbanización de la actuación, cuyo importe se reajustó en ese mismo acuerdo en la cantidad de 1.968.286,86.-€, por alguno de los medios a que se refiere el art. 202-6º del RUCYL.

3º).- Con fecha 19 de noviembre de 2013, D. Pedro Antonio Serna Cabrero presenta avales individuales prestados en 2008 por algunos de los partícipes de la Junta de Compensación – no todos – por cuantía total de 2.049.916,35.- €, para cubrir la garantía de urbanización exigida en el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, a que acabamos de hacer referencia. Con esto avales garantiza un importe superior al de la garantía de urbanización establecida, pero no todos los propietarios de la Unidad de Actuación garantizan los costes de urbanización de la actuación y los que los garantizan – mediante avales del año 2008 – lo hacen por un importe superior al que les correspondería en función del aprovechamiento asignado en el texto refundido del Proyecto de Reparcelación, en función del cual se establecen las cuotas de urbanización (artículo 202-3º en relación con el art. 243, a, del RUCyL).

4º).- Por acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 29 de enero de 2015, se resolvieron, desestimándolos, dos recursos potestativos de reposición interpuestos frente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación referido, por D. Pascual Vírseda de Andrés, en nombre propio y en representación de la mercantil CAMPING ACUEDUCTO S.L., y por D. Agustín Sáez Gómez, en representación Dª Evarista Muñoz Santos, y por acuerdo de la misma Junta de Gobierno de 16 de abril de 2015, se resolvió, estimándolo de forma parcial, el recurso de reposición frente a dicha aprobación interpuesto por D. Julián García Tejero y Dª Ana María Tomasa Velasco

5º).- Con fecha 21 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno Local acordó ratificar el Texto Refundido de Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Sector UZD-A-03-S: Área B – Eresma Alto, presentado por la Junta de Compensación, texto que recogía las modificaciones requeridas en el acuerdo de aprobación definitiva anteriormente reseñadas, algunas otras derivadas de los anteriores cambios y los derivados de la estimación parcial de recurso de reposición interpuesto por D. Julián García Tejero y Dª Ana María Tomasa Velasco. No obstante, el acuerdo señala que se requiera, nuevamente, a la Junta de Compensación la documentación completa relativa a dos fincas sin aprovechamiento incluidas en el Sector, las SA-1 a SA-15.



6º).- A tal efecto, la Junta de Compensación presenta escrito con fecha 23 de junio de 2015, en el que señala que las fincas SA-1 a SA-15 se corresponden con terrenos aportados cuya titularidad se ha imputado a Administraciones Públicas, básicamente al Ayuntamiento de Segovia y a la Junta de Castilla y León, y respecto de las cuales no hay más documentación que la aportada por estas Administraciones.

En relación con las titularidades de la Junta de Castilla y León en el ámbito de este Proyecto de Reparcelación (las fincas aportadas A-145, A-146 Y A-147 y las fincas sin aprovechamiento SA-1, SA-2, SA-3, SA-11, SA-12 y SA-13), habremos de volver más adelante, habida cuenta los pronunciamientos formulados por las Sentencias nº 31/2013 del Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Segovia y 204/2013 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla (Burgos).

7º).- Con fecha 25 de agosto de 2016, D. Pedro Antonio Serna Cabrero, Secretario de la Junta de Compensación del Sector B-“*Eresma Alto*”, presenta un nuevo Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación, acompañado de un informe suscrito por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Junta de Compensación en el que se relacionan y se explican los nuevos cambios introducidos, que traen su causa en que, presentado por la Junta de Compensación el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación ratificado por este Ayuntamiento el 21 de mayo de 2015 en el Registro de la Propiedad nº 1 de Segovia, a efectos de su inscripción, se había dado la circunstancia de que, debido a la duración de la tramitación del Proyecto de Reparcelación, la nota de iniciación del procedimiento de equidistribución y la certificación de dominio y cargas reguladas en el artículo 5 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, habían caducado, motivo por el cual el Registrador requirió que se introdujeran en el documento presentado las modificaciones derivadas de las transmisiones y modificaciones de cargas que se habían producido en las fincas desde la nota hasta la fecha de solicitud de la inscripción. También se corrigen algunos errores detectados en el Texto Refundido ratificado por este Ayuntamiento en 2015.

No nos consta que se haya acordado por los órganos competentes de la Junta de Compensación la aprobación del nuevo Texto Refundido, de cuya existencia únicamente se tuvo conocimiento a partir de febrero de 2016, lo que dió lugar a que desde este Servicio se formulara un requerimiento a la Junta de Compensación, con fecha 20 de abril de 2016, para que se procediera a su aportación. De este requerimiento, se dio cuenta por los gestores de la Junta de Compensación a su Consejo Rector en su sesión de 6 de octubre de 2015 y a la Asamblea de dicha entidad en la sesión de 21 de diciembre de 2015.

8º).- En definitiva, como quiera que no constaba a este Ayuntamiento que a través de las referidas actuaciones de la Junta de Compensación hubieran podido tener conocimiento de los cambios introducidos en el nuevo Texto Refundido todos los afectados, como requisito previo a la consideración de dicho documento por el órgano municipal competente, en virtud del art. 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se abrió un trámite de audiencia a los interesados, de diez días de duración, del que los afectados por algún cambio en el Texto Refundido fueron notificados individualmente. Transcurrido dicho plazo, no consta la presentación de ningún



escrito de alegaciones o reclamaciones al mismo, según se desprende del certificado emitido por la Secretaría General municipal de fecha 28 de febrero de 2017.

II.- COMPROBACIÓN DEL DOCUMENTO PRESENTADO.

La Junta de Compensación del Área B “Eresma Alto” justifica documentalmente la existencia de nuevos propietarios, mediante escrito presentado y en el que se señala lo siguiente:

“(…) Que en el texto refundido del Proyecto de Reparcelación del Área B de fecha diciembre de 2015, aparecen como propietarios nuevos con respecto al texto de abril de 2015, las entidades ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S. L. y BUILDINGCENTER, S. A., por los siguientes motivos:

Respecto de la primera, ya figuraba como propietaria en el texto de abril de 2015, con la denominación “ONCISA, S. L.”, pero por cuestiones de organización interna paso a denominarse ONCISA PROMOCIONES SERVICIOS INMOBILIARIOS, S. L.”, circunstancia que ya se recoge en el texto de diciembre de 2015.

Respecto de la segunda, pasó a formar parte de la Junta de Compensación por adjudicación judicial de fincas, derivada del concurso de acreedores en el que se encontraba la entidad “PROMOCIONES CUEVAS SÁNCHEZ, S. L.” que es la que figura como titular de fincas de resultado en el texto de abril de 2015. Dicha circunstancia ya queda recogida en el texto de diciembre de 2015, por lo que en éste aparece como participe la entidad “BUILDINGCENTER, S. A.” No obstante, “PROMOCIONES CUEVAS SÁNCHEZ, S. L.”, sigue figurando como participe en el texto de diciembre de 2015, ya que a BUILDINGCENTER, S. A. se le adjudicaron todas las fincas excepto una (...).”

Así, los cambios que se han realizado en el Proyecto de Reparcelación son de dos tipos, basados en la adecuación de la realidad registral a la realidad física, efectuada por el Registrador de la Propiedad:

1º).- Cambios que derivan de las modificaciones derivadas de las transmisiones y sustituciones de cargas que se han producido en las fincas, desde que se emitió la Certificación Registral de dominio y cargas del Proyecto de Reparcelación original (certificación que caducó debido a la duración de la tramitación del Proyecto), hasta la fecha de solicitud por parte de la Junta de Compensación de inscripción en el Registro de la Propiedad (Diciembre de 2015).

Las citadas modificaciones afectan a:

A).- Modificación de cargas hipotecarias.

- Supresión de la Hipoteca a favor de la Caja de Ahorros municipal de Burgos que figura en las Fincas aportadas A-32, A-38, A-51, A-53, A-127.b, A-128.b y A-130.b (registrales 48.512, 48.556, 48.522, 100, 48.262, 48.527 y 2.324, respectivamente), A-88, A-91, A-93 y A-94 (registrales 51.722, 31.547, 3.761 y 50.592, respectivamente), A-99 y A-141 (registrales 48.579 y 109, respectivamente), todas



ellas propiedad de METROVACESA, S. A. y PROMOCIONES CUEVAS SÁNCHEZ, S. L.

- Inclusión, en todas las parcelas adjudicadas (Resultantes BC-11, BC-8.a, BH-5.b y BA-3.a) a la Familia Reguera de Mateo, de las cargas procedentes de la finca aportada A-16: Hipoteca constituida a favor de la Junta de Castilla y León y anotación preventiva de embargo, a favor de la Junta de Compensación Sector B “Eresma Alto”.
- Modificación de las cargas mediante hipotecas que se constituyen sobre las fincas propiedad de “Nueva Dimensión Gestión y Desarrollo Inmobiliario, S. L.”: A-47 (registral 1885), A-68 (registral 1032), A-102 (registral 1865) y A-107 (registral 987), inscritas a favor de la “Caja de Ahorros de Galicia” durante la vigencia de la nota de expedición de la certificación de dominio y cargas. Dichas cargas son trasladadas a las fincas resultantes de dicho titular: BC-13, BC-50, BH-5.a, y la BA-2.a.
- Inclusión de las cargas existentes sobre las fincas aportadas por “La Mazuela S. L.”, A-18 y A-76 (fincas registrales 4.799 y 1.697). En concreto, sobre la finca A-18, se incorpora una hipoteca a favor de la entidad “CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE – BANCAJA” y una anotación preventiva de embargo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Chipiona. Por su parte, la finca A-76, incorpora como cargas una hipoteca a favor de BANCAJA –hoy SAREB- y la carga de liquidación complementaria del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (tanto por compra como por la hipoteca mencionada).
- Así mismo, se suprime a la Caja de Ahorros Municipal de Burgos para incluir a la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (BANCAJA), hoy SAREB, como titular del derecho de hipoteca que recae sobre la finca aportada A-26 (registral 50.377), también aportada por “La Mazuela, S. L.”, inscrita en el año 2009, dentro de la vigencia de la nota de expedición de la certificación de dominio y cargas. Así mismo, incorpora cuatro anotaciones preventivas de embargo, a favor de la Junta de Compensación Sector B “Eresma Alto”, el Ayuntamiento de Segovia, el Ayuntamiento de Chipiona y otra nueva al Ayuntamiento de Segovia. Dichas cargas son trasladadas a las fincas resultantes de dicho titular: BC-4.c, BC-6.b y BH-19.a.
- Inclusión de las hipotecas constituidas a favor de BANKIA, S. A. sobre las fincas aportadas por D. Eleuterio Laguna Martín y Doña Juana Lomillos Lobo A-1.a, A-1.b, A-1.c, A-1.d, A-2, A-30.a, A-30.b, A-87.a, A-87.b y A-16 (que son las registrales 21171, 18237, 5224, 5672, 1544, 123, 6440, 6439, 19595 y 1861). Dichas cargas son trasladadas a las fincas resultantes de dicho titular: BD-15 y BC-47.b.
- Modificación del apartado 12. DESCRIPCIÓN DE FINCAS EXPROPIADAS, EN BENEFICIO DE LA JUNTA DE COMPENSACION, A LOS PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A ELLA, añadiendo como carga de la finca no aportada NA-6 y propiedad de Alfonso Ávila Peña y Francisca Arranz Muñoz, una hipoteca a favor del



Banco Central Hispano, S. A. dicha hipoteca consta inscrita en el año 2000, con un plazo de amortización de 12 años.

B).- Modificación de titularidad de las parcelas, con inclusión de las mismas en los cuadros del proyecto de reparcelación:

- Modificación de la titularidad de las fincas compradas por BUILDINGCENTER S.A. Inclusión como propietario de BUILDINGCENTER, S. A., que recibe las parcelas resultantes libres de cargas.
- Sustitución de la sociedad ONCISA, S. L. por ONCISA PROMOCIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, S. L.

C).- Modificación de la descripción de las parcelas.

Descripción de la finca resultante BD-15, adjudicada a D. Eleuterio Laguna Martín y D^a Juana Lomillos Lobo, por subrogación real del 100 % de las fincas aportadas, haciendo constar que sobre esta finca existen diversas construcciones destinadas al uso de restaurante y anejos, así como dos piscinas, tres canchas de tenis y un edificio destinado a vestuario, siendo la superficie construida de tres mil ciento veintiocho metros cuadrados.

2º).- Cambios que derivan de la apreciación de la existencia de errores materiales detectados en el Texto refundido anterior, y que se describen a continuación:

A).- Corrección del error existente en la Cuenta de Liquidación Provisional y en los Cuadros de Diferencias de Adjudicación, Parcelas Adjudicadas Vivienda Unifamiliar y rotacional Privado y Resumen de Aportaciones y Adjudicaciones, en cuanto a la parcela resultante BA-4.c adjudicada a D. Enrique y D. Antonio José Dueñas Higuera y que, por error, en los citados cuadros figura como adjudicada a Pasfer Inmuebles, S. L.

B).- Corrección de error tipográfico en la descripción de la parcela BC-5.b, adjudicada a D. Enrique y D. Antonio José Dueñas Higuera, haciendo coincidir la cifra que expresa la superficie de la parcela en letra con la real que figura expresada en número (596,70 m²).

III.- CUMPLIMIENTO DE ALGUNOS ASPECTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN REQUERIDOS EN LOS ACUERDOS PRECEDENTES DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y OTROS ASPECTOS.

1º).- Sobre la garantía de urbanización.

En el apartado 6º de la parte dispositiva del acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación que nos ocupa, de fecha 6 de mayo de 2010, se requería a la Junta de Compensación para que constituyera *“la garantía de urbanización a la mayor brevedad posible y, en todo caso, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación”* (en realidad, el requerimiento de constitución de esta garantía trae su origen en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de junio de 2007, de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación sin determinaciones completas de reparcelación y urbanización de este Sector;



ulteriormente el plazo concedido para dicha constitución en este acuerdo de 2007 fue ampliado por otro del mismo órgano municipal de 17 de enero de 2008).

La garantía de urbanización exigida, fue reajustada –como permite el art. 202-7º del RUCyL- en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de septiembre de 2013, de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. En efecto, la garantía inicial de 2.558.266,18.- € (la fijada en el acuerdo de 7 de junio de 2007, de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación sin determinaciones completas sobre Reparcelación), fue reajustada en la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación debido al menor coste de implantación y ejecución de las obras de urbanización fijados en éste, ascendiendo el 6% de dicha cantidad, que resulta ser 1.968.286,86.- €.

En ese mismo acuerdo (apartado 3º,A) se estableció que: *“Para adquirir tal condición con carácter definitivo, la Junta debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización de 1.968.286,86.- €, por alguno de los medios a que se refiere el art. 202-6º del RUCYL, con la expresa advertencia de que transcurrido dicho plazo, así como las prórrogas que justificadamente conceda el Ayuntamiento, sin que se haya constituido la garantía, se podría acordar la caducidad de los efectos tanto del Proyecto de Actuación aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de junio de 2007 como del presente Proyecto de Reparcelación”.*

Hasta la fecha, la Junta de Compensación no ha garantizado mediante un único aval o alguno de los restantes medios regulados en el art. 202-6º del RUCYL dicho importe, habiéndose limitado, como ya hemos indicado, a presentar en el año 2013 unos avales, constituidos en el año 2008 por algunos de sus miembros – no todos –, sin que por lo demás esta forma de proceder haya sido ratificada por los órganos de gobierno o administración de la entidad urbanística colaboradora.

El importe de los avales presentados no se atiene, además, a la cuota de urbanización que corresponde en la reparcelación a cada avalista.

La garantía referida, como establece el art. 263-2º del RUCyL para el caso del sistema de compensación que se aplica en este Sector (el Área B), es condición necesaria para que la Junta de Compensación adquiera con carácter definitivo la condición de urbanizador del mismo.

En cumplimiento de esta previsión, este Ayuntamiento ha requerido a la Junta de Compensación del Área B (no individualmente a sus miembros), en las ocasiones a que se ha hecho referencia, para que garantizara mediante aval o alguno de los medios a que se refiere el artículo 202-6º de la norma citada el importe total de la garantía de urbanización establecida, que asciende, tras su reajuste, a 1.968.286,86.-€.

El motivo de este proceder es que la garantía de urbanización exigida a la Junta de Compensación *“tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística (...), respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación”.* (Artículo 202-1º del RUCyL) y *“debe*



constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique y queda afectada a su ejecución” (artículo 202-3º del RUCyL).

Además, como indica este último precepto, *“cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda”*, por lo que, respecto de la garantía de urbanización, sigue el RUCyL el mismo criterio de reparto que para los propios gastos de urbanización, es decir, el del aprovechamiento que corresponda a cada afectado (ex. art. 243, a, del RUCyL), por lo que aunque se admitiera esta forma de garantizar la urbanización (avales individuales), su importe tendría que establecerse en función de la cuota de urbanización asignada en la reparcelación a cada juntacompensante.

En cualquier caso, debe considerarse que si la Junta de Compensación tiene dificultades para garantizar la urbanización por este medio (aval), el artículo 202 del RUCyL ofrece otras posibilidades (hipoteca de solares; contrato de seguro de caución; valores cotizados en bolsa) a los que se puede acudir.

En principio, por tanto, no se considera correcta esta forma de garantizar la urbanización y se propone lo que ya se indicara en un informe anterior emitido a este respecto (el informe de 29 de julio de 2014, al que nos remitíamos también en el punto II, 7º, de nuestro informe de 19 de mayo de 2015, emitido con motivo de la ratificación del primer texto refundido de la Proyecto de Reparcelación, acordada por la Junta de Gobierno Local el de 21 de mayo 2015), a saber:

- Que se requiera a la Junta de Compensación para que constituya una garantía de urbanización de 1.968.286,86.- €, mediante aval o alguno de los medios a que se refiere el art. 202-6º del RUCYL o, en su defecto, justifique la procedencia legal de su distribución entre los integrantes de la referida entidad urbanística colaboradora y, en este último caso, para que aporte justificación de la conformidad de los mismos sobre la forma de garantizar la urbanización adoptada o, en su defecto, que se proceda a la distribución en los términos del art. 202-3º del RUCYL.

2º).- Sobre la situación de determinadas parcelas del proyecto.

Como ya hemos indicado en el antecedente 6º del presente informe, el Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Segovia dictó la Sentencia nº 31/2013, de 28 de enero, confirmada después por la Sentencia nº 204/2013, de 14 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Burgos), en las que, en lo que ahora interesa, se falla que la Junta de Castilla y León no se encuentra adherida a la Junta de Compensación del Área B (el Ayuntamiento no fue parte en estos procedimientos, ni las Sentencias le han sido oficialmente comunicadas, pese a su incidencia en la constitución de la Junta y en la reparcelación y no obstante lo dispuesto en el art. 193-3º del RUCYL, habiendo tenido conocimiento de las mismas a través de su participación en los órganos de gobierno y administración de la entidad urbanística colaboradora, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en septiembre de 2013).

Sin embargo, el Proyecto de Reparcelación cuyo segundo Texto Refundido ahora se considera, continúa incorporando las parcelas de la Junta de Castilla y León. Dichas fincas



son las siguientes: las aportadas A-145, A-146, A-147 y A-148 (que en conjunto suponen una superficie de 6.727,42 m² y han dado lugar a la adjudicación en la reparcelación de las fincas de resultado BC-61.b y la BH-6.a, con un aprovechamiento de 2.388,28 m²/edif) y las fincas sin aprovechamiento SA-1, SA-2, SA-3, SA-11, SA-12 y SA-13 (que en conjunto suponen una superficie de 19.114,58 m²).

Esta situación debería tenerse en cuenta por la Junta de Compensación del Área B y, en orden a regularizar el Proyecto de Reparcelación y su inscripción, ejecutando las Sentencias, debiera realizar la actuación prevista en el art. 261-2º, *in fine*, del RUCYL (solicitar a este Ayuntamiento la expropiación de los terrenos en beneficio de la Junta de Compensación), como establecen las Sentencias mencionadas.

IV.- PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

Los funcionarios que suscriben, advertidas las dos situaciones a que se he hecho referencia en el precedente apartado III, consideran preciso que se formulen los oportunos requerimientos a la Junta de Compensación para que las resuelva, ello con independencia de que en el nuevo Texto Refundido aportado, que trae su causa en los indicados requerimientos del Registrador de la Propiedad, recoja adecuadamente los cambios a que se ha hecho referencia en el apartado II de este informe, y visto el apartado 4.3.1. del Decreto de la Alcaldía de 17 de junio de 2015, por el que se delega en la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de reparcelación.

Considerando lo dispuesto en el art. 9.4 de la LRJAP y PAC, Ley 40/15 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Visto el Decreto de la Ilma. Sra. Alcaldesa-Presidenta, de fecha 17 de Junio de 2015, de delegación de atribuciones (BOP de Segovia núm. 76, de 26 de junio de 2015), en la Junta de Gobierno Local.

La Junta de Gobierno Local, por delegación de la Alcaldía, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, acordó:

Primero.- Ratificar el segundo Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación Única del Sector UZD-A-03-S: Área B- Eresma Alto, presentado por D. Pedro Antonio Serna Cabrero, Secretario de la Junta de Compensación del Sector B-“*Eresma Alto*”, el día 25 de agosto de 2016.

Segundo.- Que por la Secretaría General del Ayuntamiento se diligencie toda la documentación impresa presentada.

Tercero.- Que se remita, en formato digital, copia del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Cuarto.- Requerir nuevamente a la Junta de Compensación del Área B para que, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo que se adopte, constituya una garantía de urbanización de 1.968.286,86.- €, mediante aval o alguno de los medios a que se refiere el art. 202-6º del RUCYL o, en su defecto, justifique la procedencia legal



de su distribución entre los integrantes de la referida entidad urbanística colaboradora y, en este último caso, para que aporte justificación de la conformidad de los mismos sobre la forma de garantizar la urbanización propuesta el 19 de noviembre de 2013 o, en su defecto, que se proceda a la distribución en los términos del art. 202-3º del RUCYL.

Quinto.- Requerir a la referida Junta de Compensación para que, en relación con las titularidades de la Junta de Castilla y León en el ámbito de este Proyecto de Reparcelación, en orden a regularizar el Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad, ejecutando las Sentencias nº 31/2013, de 28 de enero, y nº 204/2013, de 14 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Burgos), confirmatoria de la primera, realice las actuaciones previstas en el art. 261-2º, *in fine*, del RUCYL (solicitar a este Ayuntamiento la expropiación de los terrenos en beneficio de la Junta de Compensación), o justifique la improcedencia de adoptarlas.

Y para que así conste expido la presente por orden y con el Visto Bueno de la Ilma. Sra. Alcaldesa, y con la expresa advertencia de que la presente se expide a reserva de los términos definitivos que resulten tras la aprobación del acta en una próxima sesión (artículo 206 del ROF).

Vº Bº,
LA ALCALDESA

LA SECRETARIA GENERAL,