



BORRADOR DEL ACTA DE LA REUNION DE LA COMISION GESTORA CELEBRADA EL 2 DE SEPTIEMBRE DE 2.017 EN EL LOCAL SOCIAL DE LA JUNTA DE COMPENSACION MAS GASSONS A LAS 16 HORAS.

Asisten el Sr Presidente, la representante del Ayuntamiento y el Sr Tesorero excusa su asistencia por motivos familiares el Sr Secretario.

Se inicia la reunión a las 16 horas con el siguiente Orden del día:

1º.- Lectura y aprobación si procede acta de la reunión de 22 de julio de 2.017.

2º.- Documentación entregada al Ayuntamiento y constancia de la misma.

3º.- Informe sobre lo dispuesto en el Auto de 5 de marzo de 2.014 sobre la composición de la Comisión Gestora: miembros de la misma; competencia para su nombramiento y situación actual; obligatoriedad de realizar el censo de propietarios y situación del mismo, trabajos encargados por la Comisión Gestora, trabajos necesarios realizar para conocer la realidad de la Urbanización y posibles medidas a adoptar.

4º.- Deuda del Ayuntamiento con la Urbanización por las 33 parcelas que dispone sin relación con las cesiones obligatorias. Medidas a adoptar.

5º.- Situación real del local social de la urbanización titularidad del Ayuntamiento, derechos de la Junta de Compensación y obligaciones de la misma.

6º.- Buofax enviados en relación con varios contadores de agua con candado o con precintos que impiden su lectura. Medidas a adoptar en relación con el consumo de agua real que se pueda realizar.

7º.- Presentación informes sobre:

1. cesiones de parcelas realizadas por los Consejos rectores de la Junta hasta 2.005, importe de las mismas y situación de cada una de ellas .
2. Estudio de las Comunicaciones realizadas por la Junta de Compensación y el Ayuntamiento a los propietarios desde el año 2.000, con el resultado habido.

3. Relación de Propietarios desconocidos, que nunca han recibido ninguna comunicación, situación de los mismos y medidas legales a adoptar, tanto en relación con la deuda como con el censo a realizar.
4. Relación de propietarios que han recibido alguna comunicación pero que adeudan la práctica totalidad de las cuotas de mantenimiento y derramas.
5. Relación de resto de parcelas y situación general.

8º.- INFORME SOBRE LA SITUACION EXISTENTE EN LA URBANIZACION MAS GASSONS Y SU JUNTA DE COMPENSACION: TRABAJOS REALIZADOS, NECESIDADES EXISTENTES Y PROPUESTAS DE MEDIDAS A ADOPTAR PARA LA SOLUCION DE LAS DEFICIENCIAS ACTUALES.

9º.- Acuerdos para la puesta en marcha de las medidas necesarias para la gestión de la deuda existente con la Junta de Compensación en cada uno de los supuestos y autorización si procede al Presidente de la Comisión Gestora para la firma de dichos acuerdos.

En relación con el primer punto del orden del día:

1º.- Lectura y aprobación si procede acta de la reunión de 22 de julio de 2017.

Se aprueba el acta de dicha reunión por unanimidad.

2º.- Documentación entregada al Ayuntamiento y constancia de la misma.

El informe sobre la titularidad de la Propiedad en Mas gassons que ya había sido presentado, el 28 de julio, posteriormente, se presentó al Ayuntamiento para su constancia el Informe sobre la: LA LIQUIDACION DE LOS GASTOS DE LA URBANIZACION DESDE EL INICIO HASTA 2.014 Y LA PARTICIPACION DE CADA PARCELA EN LOS MISMOS”.

Igualmente se presentó al Ayuntamiento el Informe sobre la relación de parcelas propiedad del Ayuntamiento en la junta de Compensación sin relación con la cesión urbanística por las que se considera que el Ayuntamiento adeuda las derramas y cuotas de urbanización fijadas por la Junta de Compensación.

Se informa igualmente que el 28 de julio se hizo entrega de un juego de llaves del local social al Ayuntamiento.

3º.- Informe sobre lo dispuesto en el Auto de 5 de marzo de 2014 sobre la composición de la Comisión Gestora: miembros de la misma; competencia para su nombramiento y situación actual; obligatoriedad de realizar el censo de propietarios y situación del mismo, trabajos encargados por la Comisión Gestora, trabajos necesarios realizar para conocer la realidad de la Urbanización y posibles medidas a adoptar.

El Auto de 5 de marzo de 2014 que fijó los miembros de la Comisión Gestora se logró como especifica el mismo Auto, por un Acuerdo entre las partes del procedimiento

exclusivamente y dicha comisión estaba designada por las personas nombradas por una parte por el Consejo Rector anulado, por otra por la parte actora y un miembro del Ayuntamiento para que actuara de árbitro.

Posteriormente el Ayuntamiento decidió cambiar a su representante lo cual fue admitido por las partes y más adelante ante la dificultad de asistir a las reuniones del Sr Armendariz se decidió que fuera sustituido, lo cual fue aceptado por todas las partes y el Ayuntamiento procedió a realizar dicho cambio.

En 2013 y para costear el funcionamiento judicial de los procesos existentes y de la posterior impugnación del POUM se constituyó la Asociación de Consumidores Mas Gassons que reunió a un grupo de propietarios del Sector B de la urbanización.

Durante los años 2.013 a 2.017 la Asociación ha servido de cauce de comunicación de un grupo de propietarios del Sector B de la situación existente.

El 5 de marzo de 2.017 se acordó según se tiene constancia, en la Asamblea celebrada de dicha Asociación ante la inoperatividad de la misma y la falta de fondos para hacer frente a las obligaciones adquiridas, que se dejara sin efecto dicha Asociación. Parece ser que un grupo de vecinos del sector B, sin seguir los cauces legales establecidos ha celebrado una reunión en la que se proclaman representantes del Sector B y desean que dos personas que ellas han elegido sean los representantes del sector B en dicha Comisión Gestora.

Ante dicha supuesta circunstancia, ya que la Comisión Gestora no tiene información alguna al efecto, se desean hacer las siguientes puntualizaciones:

1º.- La Comisión Gestora en su composición se designó y acordó en el Procedimiento judicial que fue quien la nombró y fijó las funciones de la misma.

2º.- Dicha Comisión Gestora está formada por: 2 miembros del anterior consejo rector que lo deciden ellos, 2 miembros de la parte actora del procedimiento que los deciden ellos y un representante del Ayuntamiento que lo decide el Ayuntamiento.

3º.- Cualquier cambio en la Comisión Gestora debe de ser aceptado por los miembros de dicha Comisión Gestora.

Sin el cumplimiento de los requisitos anteriormente establecidos no se pueden efectuar cambios en la Comisión Gestora y si por cualquier causa se desearán establecer y los componentes de la misma no estuvieran de acuerdo se debería de volver a la Composición inicial de la misma.

Esa es la esencia del Auto que la originó y el compromiso adquirido por las partes del Procedimiento Contencioso en marzo de 2.014.

La Asociación de Consumidores no es parte en dicho procedimiento.

En relación con las funciones que tiene establecida esta Comisión Gestora y de acuerdo con el mismo Auto en la que se designó, dichas funciones son las de llevar a cabo un funcionamiento normal de la Junta de Compensación, es decir las mismas funciones que tiene el Consejo rector en la Junta de Compensación y señala en especial el Auto que se incluye el cobro de recibos y la colaboración para la práctica del censo.

Hasta el presente la Comisión Gestora ha actuado y pretende seguir haciéndolo dentro de las competencias que tiene legalmente establecidas.

De todo lo anterior se desea dejar constancia expresa ante diversos comentarios surgidos por algunos propietarios del Sector B.

4º.- Deuda del Ayuntamiento con la Urbanización por las 33 parcelas que dispone sin relación con las cesiones obligatorias. Medidas a adoptar.

Al entender de la Asesoría Jurídica de esta Comisión Gestora, el Ayuntamiento adeuda la totalidad de derramas y cuotas de mantenimiento de las 33 parcelas que posee en la Junta de Compensación tal y como señala el estudio realizado y presentado el día 28 de julio.

Dada la ubicación de muchas de dichas parcelas se considera necesario buscar fórmulas de solución de una forma definitiva con un problema que lleva más de 30 años planteado.

5º.- Situación real del local social de la urbanización titularidad del Ayuntamiento, derechos de la Junta de Compensación y obligaciones de la misma.

Se tiene constancia que el local que ocupa la Junta de Compensación es de titularidad municipal en base a las cesiones del 10 % realizadas en su momento por el propietario inicial.

Sin embargo, las obras de reparación fueron realizadas por la Junta de Compensación.

Se desconocen las causas por las que no existe una copia de los acuerdos celebrados hace años en el local social de la Junta, razón por la cual se acuerda solicitar del Ayuntamiento que realice una copia de dichos acuerdos y se propone que se busque un acuerdo sobre el mismo adaptado a las circunstancias actuales.

6º.- Burofax enviados en relación con varios contadores de agua con candado o con precintos que impiden su lectura. Medidas a adoptar en relación con el consumo de agua real que se pueda realizar.

Se informa a la Comisión Gestora de los burofax enviados el 24 de julio a la parcela 440 que no ha sido retirado de correos y el 26 de julio a las parcelas 286 y 318, que si lo han recibido, para que procedieran a quitar el candado que tienen instalado en el contador del agua estas dos últimas parcelas y el precinto la primera.

NO ha existido ninguna actuación al respecto.

Por todo ello se acuerda solicitar del Ayuntamiento que a través de sus servicios compruebe la existencia de dichos candados y precintos y requiera a los titulares para que procedan a su retirada o en caso contrario se inicien las acciones oportunas para evitar dicha situación.

7º.- Presentación informes sobre:

6. cesiones de parcelas realizadas por los Consejos rectores de la Junta hasta 2.005, importe de las mismas y situación de cada una de ellas .
7. Estudio de las Comunicaciones realizadas por la Junta de Compensación y el Ayuntamiento a los propietarios desde el año 2.000, con el resultado habido.
8. Relación de Propietarios desconocidos, que nunca han recibido ninguna comunicación, situación de los mismos y medidas legales a adoptar, tanto en relación con la deuda como con el censo a realizar.
9. Relación de propietarios que han recibido alguna comunicación pero que adeudan la práctica totalidad de las cuotas de mantenimiento y derramas.
10. Relación de resto de parcelas y situación general.

Uno de los temas pendientes importantes, es la realización del Censo. Dicho Censo lo debe de realizar el Ayuntamiento pero hasta el presente, el trabajo realizado no supone ninguna variación esencial en relación con el existente en la Comisión Gestora tal y como se acredita con la comparativa realizada y que se hace entrega a la comisión gestora en el que se puede comprobar que dicho censo no tiene variaciones reales con el existente en la Junta, con lo cual no cumple con las exigencias que fijó el Juzgado.

Ante la falta de actuación del Ayuntamiento, la Comisión Gestora que tiene la obligación de colaborar en la realización de dicho Censo, pero que es la primera interesada en que el mismo se lleve a cabo para que se puedan realizar elecciones del Consejo Rector y con ello dar fin a esta situación de interinidad en la que se llevan tantos años, se comprometió a principios de años a llevar a cabo los trabajos precisos para en beneficio de la Urbanización conocer la realidad de la misma y poder ultimar dicho proceso.

Para realizar el Censo lo primero a conocer es, cuales son los propietarios reales de parcelas y en segundo lugar cual es su domicilio.

Para ello se realizó un primer estudio sobre la Titularidad en Mas Gassons con el resultado que obra en el mismo, conoce el Ayuntamiento y cada uno de los parcelistas por el envío realizado en julio de este año a cada uno de ellos con los datos existentes en la Junta de dicha titularidad.

En segundo lugar el estudio sobre las cuentas de la Junta presentado al Ayuntamiento y comunicada a cada propietario la situación de la misma, ha puesto de manifiesto que un grupo importante de parcelas adeudaban la totalidad de las cuotas y derramas aprobadas por la Junta, sin que hayan realizado nunca ningún pago y sin que exista en el Junta ninguna documentación de dichas parcelas.

En el local social existían sin ordenar, en cajas sueltas sin orden ni control alguno las acreditaciones de las cartas con acuse de recibo enviadas desde el año 2.00 hasta el 2013 incluida una comunicación del Ayuntamiento a todos los propietarios y constaban la mayoría de las cartas devueltas y los acuses de recibo.

Por dicha razón se consideró necesario hacer un estudio de dichas comunicaciones para saber quienes habían recibido y quienes no, ya que esa es la causa final de la anulación de las elecciones celebradas en 2.006, 2010 y 2012, porque un grupo importante de parcelistas no habían recibido la comunicación.

Se presenta a la Comisión Gestora un primer estudio sobre las comunicaciones habidas en la Junta desde el año 2.000 hasta 2013 de cada una de las comunicaciones realizadas con acuse de recibo así como la situación de cada parcela en relación con dichas comunicaciones si las han recibido o no cada una de ellas.

Consecuencia de dicho estudio resulta que existen 50 parcelas que nunca han recibido ninguna comunicación.

A la par se comprueba que esas 50 parcelas nunca han realizado ningún pago a la junta de Compensación e igualmente que no existe documentación alguna en la Junta de las mismas.

La única acreditación de que son propietarios y como tal se les ha tenido en cuenta, es que se arrastran desde la constitución de la Junta ya que constan en la relación de propietarios a los que el Ayuntamiento de Querol envió comunicaciones de la constitución de la junta en 1.993 para que se adhirieran a la misma.

No solo no consta ninguna adhesión, ni información alguna sobre ninguna de dichas parcelas tal y como se recoge con las informaciones de dichas comunicaciones en el segundo estudio que se presenta a la Comisión Gestora referido en particular a dichas parcelas.

Según resulta de dicho estudio las 50 parcelas de propietarios sin relación alguna, adeudan un total de 388.732,33 euros.

En su momento tal y como dispone la normativa se debería de haber instado la expropiación de dichas parcelas o la realización de un expediente de dominio que no se

hizo y se ha ido arrastrando el problema desde el inicio sin que se haya tomado nota del mismo ni propuesta de solución alguna.

Una de las posibilidades de actuación es el instar procedimientos de usucapión, acción reivindicativa, o cualquier otro, bien para que acrediten la titularidad o bien para que dicha propiedad pase a la Junta.

Además de lo costoso de poner en marcha más de 45 procedimientos judiciales en varios partidos judiciales diferentes, el trámite judicial supondría un proceso de varios años hasta que se pudiera finalizar, sin conocer el resultado ya que además de la posible oposición podrían existir posteriormente el problema de prescripción de la deuda por falta de notificación etc, lo cual no es solución según la Asesoría Jurídica y se deben de buscar otras vías alternativas para dar solución a dichas parcelas.

A la par del estudio inicial de las comunicaciones realizado y de la combinación con los dos estudios anteriores, resulta la existencia de un número de parcelas similar, que al principio pagaron alguna cantidad, pero que desde hace muchos años no han realizado pago alguno; que adeudan en total una cantidad de: 361.486,93 €, que han recibido algunas comunicaciones y otras no y que hace años en muchos casos que no reciben, dada la cantidad adeudada para de esa forma, no darse por informados de la deuda que mantienen con la Junta.

Dichos estudios se han realizado sobre la información existente de cada una de las parcelas, de la deuda y de las comunicaciones habidas, lo cual se recoge en cada uno de los estudios de forma individual para cada parcela.

La Comisión Gestora recibe los tres estudios y agradece el esfuerzo realizado en tan corto espacio de tiempo y en los meses de verano, para poder disponer de una información tan completa.

Igualmente se acuerda que se ponga en conocimiento del Ayuntamiento de cara a los datos del Censo todo ello.

De todo lo anterior resultan los siguientes datos:

TOTAL INGRESOS HABIDOS DE PROPIETARIOS EN LA JUNTA: 1.272.559,02€.

REALIZADOS POR EL SECTOR A: 828.809,94 EUROS.

REALIZADOS SECTOR B: 443.749,08 EUROS.

PARCELAS QUE HAN PAGADO TODO EN EL SECTOR A: 50

PARCELAS QUE HAN PAGADO TODO EN EL SECTOR B: 5

TOTAL DEUDAS PARCELAS: 1.208.157,34 €.

DESGLOSE:

DEUDA AYUNTAMIENTO:	269.032,50 €
PARCELAS PROPIETARIOS DESCONOCIDOS:	388.732,33 €
TOTAL DEUDA OTROS PROPIETARIOS:	361.486,93 €
PROPIETARIOS INICIALES Y CESIONES:	188.905,58 €
TOTALES:	1.208.157, 34 €.
DEUDA TOTAL SIN AYUNTAMIENTO:	939.124,86 €
DEUDA PARCELAS SECTOR A:	378.246.11 €
DEUDA PARCELAS SECTOR B:	560.878,73 €

SITUACION POR SECTORES:

A

INGRESADO PARCELAS:	828.809,94 € 68 %
ADEUDADO PARCELAS:	378.246.11 € 32 %
TOTAL:	1.207.056,05 €

B

INGRESADO PARCELAS:	443.749,08 € 44%
ADEUDADO PARCELAS:	560.878,73 € 56%
TOTAL:	1.004.627,81 €

De los porcentajes anteriormente expuestos puede comprobarse el grado de cumplimiento de cada sector en general con las obligaciones económicas existentes en la Junta de COMPENSACIÓN.

8º.- INFORME SOBRE LA SITUACION EXISTENTE EN LA URBANIZACION MAS GASSONS Y SU JUNTA DE COMPENSACION: TRABAJOS REALIZADOS, NECESIDADES EXISTENTES Y PROPUESTAS DE MEDIDAS A ADOPTAR PARA LA SOLUCION DE LAS DEFICIENCIAS ACTUALES.

Con el objetivo de clarificar la situación existente en los trabajos que se están realizando y la situación existente y las posibles medidas a adoptar para dar solución a las necesidades existentes se ha llevado a cabo por Ancosa un informe RESUMEN DE LA SITUACIÓN QUE SE PRESENTA Y ENTREGA A LOS MIEMBROS DE LA COMISION GESTORA y una copia para ser presentada al Ayuntamiento.

Analizado el mismo es aprobado y se acuerda que se presente una copia al Ayuntamiento para su constancia y a la par que los planos de la urbanización con las diferentes situaciones que se acompañan al estudio se suban a la web para general conocimiento.

Dicho informe tiene las siguientes conclusiones:

10º.- CONCLUSIONES:

1ª.- Se ha realizado un estudio sobre la titularidad de las parcelas de la urbanización de la información existente en la Junta y en el denominado Proyecto de Compensación de Monrava entre otros elementos, con las conclusiones y resúmenes individuales de cada parcela que consta en el mismo que ha servido para tener una primera información detallada de cada parcela y entre otras muchas cosas para ampliar las parcelas titularidad de la Junta .

Dicha documentación es la base para realizar los futuros proyectos y en particular el proyecto de compensación, necesario en un futuro próximo.

2ª.- Se ha realizado el estudio sobre los gastos e ingresos habidos en la Junta de Compensación desde el inicio hasta el presente con el saldo existente en cada una de las parcelas, como Liquidación Provisional a 31/12/2016.

Se ha enviado a cada propietario toda la información referida con carácter general a lo que se está realizando como la correspondiente a su parcela con el saldo existente, para que pueda contrastarlos y si hubiere cualquier error como ha sucedido en dos casos se solucione.

Nunca se había hecho nada similar.

3ª.- Se ha realizado un estudio sobre la situación del agua que sirvió de base para la solicitud de legalización de pozos y de las medidas a adoptar para el control del suministro de agua.

4ª.- Se ha realizado un estudio de las comunicaciones habidas en la Junta de Compensación desde el año 2.000 hasta 2.013 con cada una de las parcelas y con los resultados de cada una de las cartas enviadas con acuse de recibo y las conclusiones obtenidas de dichos estudios.

En dicho sentido resulta que cincuenta parcelas no han recibido nunca ninguna comunicación, no existe ninguna documentación de dichas parcelas en la Junta y no han realizado ningún pago a la Junta con su problemática particular ya expuesta.

5ª.- A la par se ha comprobado que 52 parcelas que adeudan la práctica totalidad de las derramas y cuotas han recibido en alguna o en varias ocasiones comunicaciones por lo que la mayoría de ellos están localizados de cara al cobro de lo adeudado.

6ª.- Que de cara a las diferencias existentes en el Censo se hace preciso adoptar medidas para solucionar el problema principal de los propietarios desconocidos a través, de quitar la mayoría de dichas parcelas de la zona de desarrollo urbanístico a través del oportuno proyecto técnico y a las parcelas conocidas deudores, se hace preciso instruir el oportuno expediente para iniciar la vía de apremio. De dicha forma se clarificarán la titularidad y el domicilio de los deudores y de los propietarios reales.

7ª El Ayuntamiento es titular de 33 parcelas que nada tienen que ver con la cesión obligatoria y que por cada una de ellas adeuda a la Junta la cantidad establecida de derramas y de cuotas por lo que se deben de realizar las gestiones precisas para la solución de dicha situación.

8ª.- Que existe una deuda importante de los propietarios conocidos con la Junta bien por derramas y cuotas o por suministro de agua que es preciso resolver para dar solución al funcionamiento económico de la Junta y hacer posible lo de partir todos de la misma posición ante los nuevos retos a realizar en un futuro próximo.

9ª.- Se hace preciso realizar un estudio de la realidad física de la urbanización con la ubicación de cada parcela de la Junta, del AYUNTAMIENTO, DE LOS PROPIETARIOS DESCONOCIDOS Y DE LOS CONOCIDOS MOROSOS para poder definir la reducción del ámbito de la urbanización a realizar en el futuro próximo.

Con todo ello se conseguirá que todos los propietarios reales se equiparen en pagos y con ello se conozca la realidad de la situación económica de la Junta de Compensación de cara a las medidas y planes que sean preciso adoptar.

9º.- Acuerdos para la puesta en marcha de las medidas necesarias para la gestión de la deuda existente con la Junta de Compensación en cada uno de los supuestos y autorización si procede al Presidente de la Comisión Gestora para la firma de dichos acuerdos.

En base a todo lo anterior y la situación de deudas existente de algunas parcelas con la Junta de Compensación, el hecho de que existen una serie de parcelas que nunca han recibido comunicación ni tienen relación con la Junta; que por otra parte existen un número importante de parcelas que han recibido alguna comunicación pero que ante la deuda existente con la Junta es posible que no reciban los acuses de recibo de las comunicaciones nuevas por temor a la reclamación de dicha deuda y en general que pueda

ultimarse el Censo de propietarios reales y con ello los domicilios de los mismos, se hace preciso adoptar diversas medidas legales, administrativas, urbanísticas y de gestión de cobro que se deben de realizar de forma conjunta y al mismo tiempo dada la relación existente entre todo ello para poder ultimar la fase previa a poder convocar elecciones por un lado y a que la Asamblea General decida en su momento la aprobación o no de los diversos instrumentos urbanísticos para la legalización de la Urbanización.

Para todo ello, la Asesoría Jurídica de la Comisión Gestora, presenta una propuesta de convenio entre las partes para poder llevar a cabo los trabajos precisos para dar solución a la situación existente.

En resumen la propuesta es:

PLAN DE ACCION PARA LA LEGALIZACION

DE LA URBANIZACION MAS GASSONS:

SOBRE LA BASE DE UNA DEUDA EXISTENTE TOTAL APROXIMADA DE 1.200.000 EUROS AL DIA DE HOY CON LA JUNTA DE COMPENSACION DE DIVERSOS PARCELISTAS.

TRABAJOS, GESTIONES Y PROYECTOS A REALIZAR:

1º.- DESGLOSE DE LA DEUDA Y GESTIONES AMISTOSAS DE COBRO DE CADA UNO DE LOS DEUDORES MEDIANTE LA REALIZACION DE UN EXPEDIENTE INDIVIDUAL PARA POSTERIORMENTE COMPLETAR LA DOCUMENTACION PARA LA VIA DE APREMIO HASTA LA ENTREGA DE CADA UNO DE LOS EXPEDIENTES A LA UNIDAD RECAUDATORIA.

2º.- RELACION DE LA DEUDA EXISTENTE CON LA REALIZACION DEL CENSO, PROBLEMA EXISTENTE: ACREDITAR LA TITULARIDAD REAL DE LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS PARA POSTERIORMENTE CONOCER SU DOMICILIO SI NO RECIBE COMUNICACIONES.

3º.- PROBLEMATIVA ESPECIFICA DE LA DEUDA DEL AYUNTAMIENTO. PROPUESTAS DE POSIBLES SOLUCIONES.

4º.- EXISTENCIA DE 50 PARCELAS CUYO PROPIETARIO FIGURA INICIALMENTE EN 1993, PERO NO HA TENIDO NINGUNA RELACIÓN CON LA JUNTA, NI EXISTE DOCUMENTACIÓN DE SU TITULARIDAD, NI HA REALIZADO PAGO ALGUNO POR LO QUE SE PUEDE CONSIDERAR COMO PROPIETARIOS DESCONOCIDOS.

5º.- EXISTENCIA ENTRE LAS PARCELAS QUE ADEUDAN LA PRACTICA TOTALIDAD DE DERRAMAS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE SITUACIONES DE IMPOSIBLE EDIFICACIÓN POR HALLARSE EN ZONA QUE ES NECESARIO REDUCIR EL AMBITO DE LA URBANIZACION SOLUCIONES A APORTAR.

6º.- NECESIDAD DE REALIZAR UN PROGRAMA DE ADECUACION EN BASE A LO QUE DISPONE EL ART 12 y 13 DE LA Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.

El programa de adecuación es el documento que enumera el conjunto de actuaciones administrativas que se proponen para iniciar y ejecutar la regularización de la situación urbanística de una urbanización, completar sus obras, dotarla de los correspondientes servicios y, en su caso, reducir parcial o totalmente el ámbito que inicialmente estaba previsto urbanizar.

El programa de adecuación tiene que establecer las determinaciones de orden jurídico, técnico, económico y financiero necesarias para completar el desarrollo urbanístico de la urbanización, de conformidad con el planeamiento vigente o con lo que se considere conveniente redactar y aprobar.

El programa debe contener un plan de actuación, con la previsión, si procede, de las fases y la estimación de los costes.

El programa debe disponer las medidas adecuadas para impulsar la regularización de las situaciones registrales de las parcelas integradas en la urbanización que lo requieran.

7º.- NECESIDAD DE REDUCIR EL AMBITO DE LA URBANIZACION POR UNA PARTE POR INEXISTENCIA DE DISPONIBILIDAD DE AGUA Y POR OTRA POR EL PROPIO DESARROLLO DE LA URBANIZACION Y SU VIABILIDAD ECONOMICA.

Para ello se hace preciso hacer a la par del Programa de adecuación, un estudio de la realidad física de cada una de las parcelas para poder comprobar la realidad topográfica con la catastral y con la referencia de cara al conocimiento y control físico de cada una de las parcelas para los desarrollos posteriores.

Realizado dicho estudio y a la par se debe de realizar un Proyecto de acuerdo con lo que dispone el art Artículo 98. Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o de equipamientos deportivos del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo para reducir el ámbito de la urbanización.

8º.- PROYECTO DE MEMORIA QUE SEA BASE DEL PROYECTO DE REPARCELACION, CON EL CONTENIDO QUE SEÑALA EL ART 144.1 DEL Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo Y LO DISPUESTO EN EL Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo, en su Artículo 134 Afectación de fincas y formulación del proyecto de reparcelación:

1. Todas las fincas incluidas dentro de un polígono de actuación urbanística sometido a reparcelación, en la modalidad de compensación básica, quedan afectadas con carácter de garantía real al cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley inherentes a dicha modalidad, aunque sus propietarios o propietarias no se hayan adherido a la junta de

compensación. La afectación tiene que constar adecuadamente en el Registro de la Propiedad.

2. En la modalidad de compensación básica, la junta de compensación debe formular un proyecto de reparcelación que reparta los beneficios y las cargas derivados de la ordenación entre todos los propietarios o propietarias del polígono de actuación urbanística.

3. Todos los propietarios o propietarias a que se refiere el apartado 2 integran la comunidad de reparcelación, incluidos los que no se hayan adherido a la junta de compensación, sin perjuicio de la facultad de la junta de solicitar la expropiación de las fincas de éstos últimos.

PROPUESTA ECONOMICA:

Se propone como coste económico de todo ello el ocho por ciento de la deuda que diversas parcelas tienen con la Junta de Compensación al día de hoy.

A dicho importe habrá que añadir el IVA correspondiente.

PLAZOS DESDE LA FIRMA DEL ACUERDO:

1º.- REALIZACION DEL DESGLOSE INDIVIDUAL DE CADA PARCELA CON LA DOCUMENTACIÓN PRECISA PARA EL INICIO DEL EXPEDIENTE: UN MES; inicio de las gestiones amistosas y culminación de las mismas en el plazo de tres meses y su conversión en expedientes para el inicio de la vía de apremio en aquellas parcelas que no se haya logrado una solución amistosa.

2º.- PROYECTO DE REALIDAD FISICA DE LA URBANIZACION Y DE CADA UNA DE LAS PARCELAS: DOS MESES.

3º.- PROGRAMA DE ADECUACION: TRES MESES.

4º.- PROYECTO DE REDUCCION DEL AMBITO DE ACUERDO CON el art Artículo 98. Modificación de los sistemas urbanísticos de espacios libres, zonas verdes o de equipamientos deportivos: CUATRO MESES.

5º.- PROPUESTA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN: SEIS MESES

6º.- CENSO DE PROPIETARIOS REALES DE PARCELAS: TRES MESES para poder convocar elecciones para la elección del Consejo Rector.

7º.- CONVOCATORIA ELECCIONES CONSEJO RECTOR: Dos meses de la entrega del Censo.

LA COMISION GESTORA CONSIDERA ADECUADA LA PROPUESTA Y EL PLAN DE ACCION PRESENTADO.

Al objeto de que todos los propietarios puedan conocer la presente propuesta, se acuerda que se informe a los propietarios de la situación existente por carta y de las medidas a adoptar para la legalización de la Urbanización y la misma sea expuesta en la web de la Urbanización para general conocimiento.

IGUALMENTE SE ACUERDA, que cualquier propietario pueda presentar propuestas diferentes a la presente, que permitan realizar la legalización de la Urbanización como se pretende con esta; en el plazo de un mes.

La Comisión Gestora TRANSCURRIDO DICHO PLAZO, en su próxima reunión estudiará las mismas con el objetivo de seleccionar la más oportuna y conveniente para la Urbanización si existieran varias.

El objetivo es poder ultimar el Censo definitivamente, poner orden en la Organización de la Junta y definir las acciones a realizar, para una vez ultimado el censo se puedan convocar elecciones y el Consejo Rector que salga elegido pueda someter a la Asamblea la aprobación de los diversos Proyectos que se deben de realizar para acabar con la situación existente y poder legalizar la Urbanización a todos los efectos.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la reunión por el Sr Presidente a las 20 horas.