



Mas Gassons 12 de septiembre de 2.017

Estimado/a/s Propietario/a/s:

El día 2 de septiembre se celebró una reunión de la Comisión Gestora donde se adoptaron diversos acuerdos que considerando son de suma importancia para el desarrollo de la urbanización están publicados en la web para general conocimiento. Os invitamos a acceder a la web y poder verlos: www.masgassons.org

Consecuencia de dichos acuerdos el viernes día 8, se presentaron al Ayuntamiento diversos estudios e Informes realizados para la Comisión Gestora, de cara a ver la realidad, la situación existente y las medidas a adoptar para la solución de los problemas que la Junta de Compensación y la urbanización tienen en el presente momento, para la constancia de los mismos.

Uno de los temas a solucionar es EL CENSO DE LA URBANIZACION, para poder convocar elecciones. Pero el Censo no es un problema de direcciones. El censo es en primer lugar, conocer cuáles son los propietarios reales de las parcelas de la Urbanización. Quienes son los componentes de la Junta de Compensación.

Al realizar el Informe inicial sobre la Titularidad y revisar toda la documentación existente, se comprobó que la Junta era propietaria de unas 25 parcelas más de las que anteriormente se pensaba, por ejemplo.

Al realizar el Informe sobre los pagos e ingresos habidos en la Junta, referidos a las derramas y cuotas de mantenimiento aprobadas por las diversas Asambleas y la situación de cada parcela, se comprobó que existía casi un centenar de parcelas que o bien nunca habían pagado nada o debían casi todas las derramas y cuotas de mantenimiento aprobadas. En resumen, más de setecientos mil euros entre ellas, que sumados a los más de 200.000 euros que adeuda el Ayuntamiento por las 33 parcelas que posee y los otros 200.000 euros que adeudan el resto de las 170 parcelas que habitan o tienen relación con la Urbanización hace que se adeuden a la Junta una cantidad aproximada de un millón doscientos mil euros.

En la Junta de Compensación, desde el principio se han ingresado por los parcelistas: 1.272.559,02€. Las parcelas del SECTOR A han ingresado: 828.809,94 EUROS y las parcelas del SECTOR B han ingresado: 443.749,08 EUROS.

LAS PARCELAS QUE HAN PAGADO TODO EN EL SECTOR A SON: 50 Y LAS PARCELAS QUE HAN PAGADO TODO EN EL SECTOR B SON: 5. El resto todos deben en mayor o menor cantidad como se ha puesto de manifiesto con el envío a cada uno de su situación contable.

DEL TOTAL DE DEUDAS DE LAS PARCELAS CON LA JUNTA, LA DEUDA DEL AYUNTAMIENTO ES DE: 269.032,50€, LA DEUDA DE PARCELAS DE PROPIETARIOS DESCONOCIDOS DE:388.732,33€, LA DEUDA OTROS PROPIETARIOS: 361.486,93 € Y LA DEUDA DE PROPIETARIOS INICIALES Y CESIONES HABIDAS: 188.905,58 €.

LA DEUDA TOTAL SIN AYUNTAMIENTO: 939.124,86 €, DE LA CUAL: DEUDA PARCELAS SECTOR A: 378.246.11 € Y DEUDA PARCELAS SECTOR B: 560.878,73 €.

Esa es la realidad y el desglose de la deuda existente con la Junta al día de hoy.

Consecuencia de los datos obtenidos, se hacía NECESARIO CONOCER las comunicaciones habidas con acuse de recibo a los parcelistas por la Junta y el Ayuntamiento desde el año 2.000 al 2.013 y el resultado ha sido que: hay 50 parcelas que nunca han recibido ninguna comunicación, que en la Junta no hay ninguna documentación y que no han pagado ninguna cantidad; que no consta se hayan adherido a la Junta y que durante 25 años no se ha realizado ninguna actuación excepto mandar cartas que venían devueltas siempre. Dichas parcelas no se pueden considerar propietarios a efectos del Censo, pero hay que realizar una gestión muy compleja para poder sacarlas del mismo, como luego se dirá.

En otro orden de cosas existe un grupo de otras 51 parcelas que alguna vez han recibido alguna comunicación pero que adeudan casi todas las derramas y cuotas y que en realidad no tienen relación alguna con la urbanización y en muchos casos no reciben los acuses de recibo para no darse por informados; por lo que es necesario realizar una actuación diferente ya que si consta que han realizado hace años algún pago, por ello en primer lugar hay que realizar gestiones amistosas y si con ello no se soluciona iniciar la vía de apremio para el cobro de la deuda o en su caso si no tienen interés en continuar, la devolución de la parcela.

A la par es preciso solucionar las 33 parcelas que el Ayuntamiento dispone en la Urbanización aparte de las cesiones del 10 % y por las que no ha efectuado pago alguno en todos estos años desde 1985 en que se le cedieron.

Para solucionar el problema del Censo, hay que conocer quiénes son los propietarios reales y una vez determinados los mismos, conocer si existe algún problema con algún domicilio para ultimar el mismo y poder convocar elecciones tal y como señaló el Juzgado.

Y ello es muy complejo.

La Asesoría Jurídica de la Comisión Gestora ha hecho una propuesta que se compromete a solucionar este problema, junto con el cobro de la deuda y la realización de los Proyectos que son necesarios para buscar soluciones de una forma definitiva a los muchos problemas que tenemos.

En primer lugar, con todos los antecedentes que ya se han organizado y los que haya que ampliar, se debe de realizar un PROGRAMA DE ADECUACION en base a lo que señalaba la Ley 3/2.009. En realidad, en base a dicha Ley, debe de hacerlo Ayuntamiento, pero no dispone de medios para ello. Como decía dicha Ley:

“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.”

Como ya es conocido y hemos reiterado en varias ocasiones, se están legalizando los pozos y para ello la ACA da una previsión de consumo de 15.000 m3/ año, baste recordar que el trimestre pasado en las consultas realizadas existía un consumo de abril a junio de más de 5.000 m3, por lo que además de esa situación, por los requerimientos del ACA, SE DEBE DE RACIONALIZAR EL CONSUMO.

El POUM de Querol en lugar de dar solución al tema del agua y definir si existe y hay disponibilidad de agua para el desarrollo urbanístico que proponía, lo que hizo fue pasar la pelota a cada Urbanización, para que en el Plan de Mejora Urbana que obliga a hacer en cada urbanización se solucione: si tiene solución, cada problema.

Por ese y otros motivos dicho POUM está impugnado y se verá el juicio en el TSJC el 20 de octubre.

El POUM prevé unas posibilidades de construcción de 360 viviendas en Mas Gassons y está claro, que, si en 40 años se han construido 70, es de suponer que en los próximos 25, no se construirán 200. Por eso, por la disponibilidad del agua; por las zonas de pendiente superior al 20 %; para dar solución a los propietarios desconocidos; para hacer una urbanización posible; es necesario hacer una reducción del ámbito ya que si no hay agua para todas tampoco se podrían construir tantas viviendas, entre otras muchas razones.

Para plantear la reducción del ámbito, se debe de realizar un estudio de la realidad física de las parcelas para ver su ubicación real y catastral y ver que todas aquellas que se reducen sean de la Junta, sean de los propietarios desconocidos o de algún otro que se cambie la ubicación y dejar constancia expresa de las mismas.

Al reducir el ámbito de la Urbanización y adaptarla a la realidad que se supone está en torno a las 230/ 275 viviendas (un 25 % menos de lo previsto en el POUM), ya que actualmente hay 170 parcelas de propietarios que son los fundadores o los resultantes de cesiones y sobre esa cifra hay que poder prever fincas de resultado para dar solución a quien desee seguir en la urbanización a pesar de pasar a rústica, zona verde o cambiar su parcela; así como los ajustes a realizar con el Ayuntamiento.

Dicho Proyecto de reducción del ámbito de la Urbanización debe de prever y dar solución en base al Programa de adecuación a realizar a todo ello.

Y para completar el círculo y clarificar la titularidad de cada una de las parcelas resultantes en aquellas que no lo estén, acreditar dicha titularidad y que de una vez por todas se pueda acceder al Registro de la Propiedad, se debe de realizar un PROYECTO DE REPARCELACION. Ahí se definirán los propietarios reales.

El Proyecto de Reparcelación que se hizo en el año 2.005 no fue tal, se gastaron casi cincuenta mil euros para nada, ya que para nada sirvió.

La comisión Gestora no puede aprobar dichos Proyectos, ya que son competencia de la Asamblea, pero si puede acordar su tramitación si es el único camino de solucionar el problema del Censo y con ello de la Urbanización.

Según la propuesta que se ha realizado a la Comisión Gestora por la Asesoría Jurídica, para solucionar definitivamente el problema de la Titularidad de las parcelas que es el problema para ultimar el censo y celebrar de una vez por todas elecciones que cumplan con lo exigido judicialmente, se deben de realizar todos estos pasos o bien instar 40 juicios en 15 partidos judiciales para ver si son o no propietarios de las 50 parcelas desconocidas y otras tantas diligencias preliminares en otros tantos juzgados para conocer el domicilio real de los deudores.

Aparte de ser mucho más cara dicha solución, el tiempo sería de años y no se solucionaría el problema de la deuda. Por dicha razón se considera no se puede esperar más, a solucionar los temas cuando se puede hacer de una forma correcta, sin coste real alguno y además solucionar el problema de la deuda de una vez por todas.

La solución que se nos ha propuesto, pasa por el cobro de la deuda existente y la empresa se encarga del pago de todos y cada uno de dichos proyectos contratando los Profesionales que sean precisos en cada uno de dichos proyectos y haciendo entrega de los mismos a la Junta sin coste añadido alguno.

Como se ha dicho antes la deuda de las parcelas con la Junta actualmente supone una cantidad próxima a un millón doscientos mil euros, teniendo en cuenta la deuda del Ayuntamiento.

El cobro de la deuda de las cuotas de derramas y mantenimiento aprobadas es algo que se debería de haber realizado hace años, que por un motivo otro ni se hizo en 2.004 cuando se inició, ni se hizo en 2.009 cuando se intentó.

Se ha ingresado por la mitad de las parcelas un millón doscientos mil euros y esa misma cantidad es la que adeudan la otra mitad de las parcelas a grandes cifras.

La mitad ha pagado todo y la otra mitad nada. Por tanto, o se paga, o se da la parcela a la Junta o se insta la vía de apremio para que se embargue, o se buscan nuevos caminos como es el caso del Ayuntamiento de cara al nuevo planeamiento a realizar.

Para que se puedan plantear los desarrollos a realizar de cara a la legalización de la Urbanización se debe de poner el contador a cero; es decir, que todos hayan pagado lo mismo, que estén en el mismo punto de partida.

Todo ello figura en el Acta de la reunión de la Comisión Gestora del día 2 que está en la web y puede verse con tranquilidad.

El coste propuesto para la realización tanto de la gestión de la deuda como para la realización de los Proyectos señalados es, el OCHO POR CIENTO DE LA DEUDA EXISTENTE.

Con ello no se toca ni se dispone de ninguna cantidad existente en la Junta, que como bien sabéis es de más de quinientos mil euros, que servirán para llevar a cabo las obras de infraestructura y legalización de la urbanización, que sean necesarias una vez se conozca la situación del POUM y la Junta recobre su normalidad.

Las previsiones son, que se recupere una cantidad superior a la que es preciso pagar por todo esto de las reclamaciones de deudas y que previsiblemente se incorporen a la Junta posiblemente un centenar de parcelas que servirán para ultimar los proyectos que se quieren realizar y que se han expuesto en esta comunicación.

Es decir, que solucionando las cantidades que se deben a la Junta, se soluciona dicho problema y los proyectos que en el mercado suponen una cantidad incluso superior al coste acordado. Todo ello sin coste real alguno a la Junta y ampliando las propiedades de la Junta.

Ese es el contenido de la Propuesta que tiene la Comisión Gestora y que desea compartir con todos los propietarios para su conocimiento general.

La Comisión Gestora está legitimada para poder acordar dicha propuesta de acuerdo con el Auto Judicial de su nombramiento, pero no es ese el deseo.

Se ha hecho una propuesta clara y sencilla a desarrollar en un plazo de seis meses aproximadamente si se acuerda la misma, pero podría existir que haya otras propuestas que sean igual o más interesantes y que prevean otros caminos que la Comisión Gestora desconoce.

Al objeto de que puedan tenerse en cuenta otras opciones y cada uno pueda opinar al respecto se abre un plazo de 30 días naturales, desde el envío de esta carta para que quien le interese haga propuestas a través del email de la Web o por escrito al local social; que puedan resolver los problemas existentes como se busca con esta propuesta y si las hubiere se estudiarán, todo ello en lo que sea mejor para el funcionamiento de la Junta y con ello de los propietarios.

Dado que es prácticamente inexistente las visitas al local social y que el mismo se abre de forma voluntaria, se informa que a partir de ahora solo se abrirá al público el primer sábado de cada mes de 11 a 13. Cualquier consulta puede hacerse a través de la web.

Saludos cordiales.

LA COMISION GESTORA