

UNIDOS POR MAS GASSONS

MANIFIESTO ELECTORAL

ACUERDOS:

CON CARÁCTER PREVIO:

1º.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y DERRAMAS:

Una parte importante de los propietarios se halla al corriente de pago de todas y cada una de las derramas habidas en la Junta de Compensación desde su constitución hasta el 30/6/2014, fecha en que la Comisión Gestora acordó suspender el cobro de dichas cuotas.

Un grupo de propietarios se les ha tenido que devolver una cantidad total de más de siete mil euros, ya que habían pagado de más lo cual se ha realizado antes de las elecciones de 2.018.


Otro grupo de propietarios tras las múltiples gestiones realizadas han procedido a entregar a la Junta de Compensación su parcela y con ello se han cancelado las deudas.

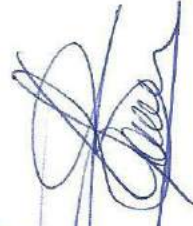
Otro grupo de propietarios, que tienen deudas importantes están en fase de entrega de las parcelas a la Junta y de esa forma cancelar la deuda.

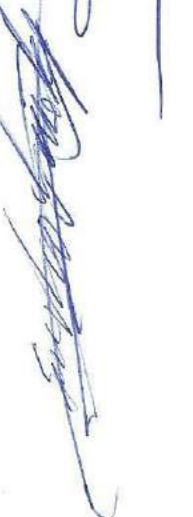
Existe todavía un porcentaje de propietarios, que adeudan diversas cantidades que no han realizado ninguna actividad tendente a solucionar dicha deuda por lo que se está generando una situación en la que un porcentaje cumple y otro menor no con las obligaciones existentes, por lo que se está perjudicando a todos con dicha actuación.


Los candidatos a miembros del Consejo Rector con carácter previo a la presentación del manifiesto electoral desean dejar constancia que se obligan y comprometen a hacer cuantas gestiones sean precisas para que se produzca el cobro de todas y cada una de las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación, de acuerdo con las medidas y acuerdos ya existentes en la Junta.

2º.- CANTIDADES ADEUDADAS DEL SUMINISTRO DE AGUA:



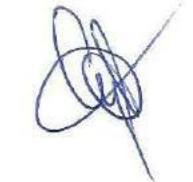
 A pesar de que las cantidades a pagar por el suministro de agua hasta el presente ha sido de 120 €/año, cantidades que están fijadas, desde hace casi 20 años, que existe un suministro a unas 65 casas, la deuda existente por este concepto con la Junta es de casi 40.000 euros.


 Hay que dejar constancia que el suministro de agua a la Urbanización es muy deficitario y que la totalidad de la urbanización estamos pagando una parte del coste de dicho suministro, lo cual dada la cantidad de años que se lleva produciendo ha hecho que las cantidades pagadas sean exorbitadas, lo cual es inadmisibile al día de hoy.

 Sin perjuicio del resto de medidas a adoptar para garantizar el suministro de agua a la urbanización que posteriormente se dirán, se considera prioritario que los candidatos a miembros del Consejo Rector acepten que se lleven a cabo las medidas acordadas para que la totalidad de usuarios del agua se pongan al corriente de pago de las cantidades adeudadas y en el supuesto en que ello no suceda, en el plazo que se establezca, se lleve al Juzgado a los infractores con el coste y consecuencias que dicha medida tenga.

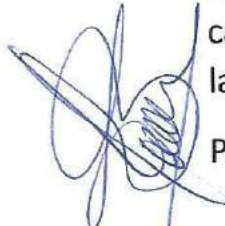
 El objetivo de todo lo anterior es que todos y cada uno de los propietarios existentes en la Junta de Compensación se hallen al corriente de pago de sus obligaciones y con ello se haga realidad la obligación de que todos seamos iguales en derechos y obligaciones como punto de partida para las medidas y acuerdos a adoptar en el futuro.

LA CONVIVENCIA COMO NORMA DE FUNCIONAMIENTO:



 Por desgracia desde hace varios años, han existido diferencias irreconciliables entre determinados miembros de la Junta de Compensación, por uno u otro motivo que ha llevado a que en lugar del dialogo fuera el Juzgado el lugar en el que se intentaran arreglar dichas diferencias, lo cual no solo no ha sucedido sino que se han pasado casi quince años sin que la Urbanización haya avanzado.




Los candidatos a ser elegidos miembros del Consejo Rector firmantes de este MANIFIESTO ELECTORAL, se OBLIGAN Y COMPROMETEN que el diálogo, la negociación y el acuerdo sean las bases que a partir del presente se impongan en el funcionamiento de la Junta de Compensación y que el respeto entre sus miembros haga posible que se reinstale una convivencia que durante muchos años no ha existido.




Que dicho respeto se instale en las reuniones, en las Asambleas, en todos y cada uno de los actos y gestiones para que la convivencia sea la norma y no la excepción.

Para ello se obligan y comprometen a buscar siempre la paz y la concordia.

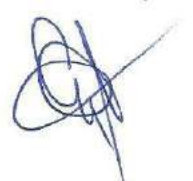


CUARENTA AÑOS DE HISTORIA:



En marzo de 1.978 se reunieron por primera vez diversos propietarios que habían adquirido parcelas a los promotores iniciales para comenzar a defender sus intereses de cara a la consecución de la legalización de la Urbanización.




Por desgracia, cuarenta años después la Urbanización se halla fuera de ordenación y con ello, las parcelas a día de hoy no tienen valor alguno ya que no se puede construir nada en ellas y a la par en las viviendas existentes no se puede realizar ninguna mejora lo que lleva a que la Urbanización este llamada a desaparecer si no se realiza ninguna actividad tendente a la legalización de la misma en el menor tiempo posible, a pesar de los más de cuarenta años que han pasado desde el inicio de la misma.



Los candidatos a la elección de miembros del Consejo Rector se obligan y comprometen a realizar en su actividad como miembros del Consejo Rector cuantas gestiones y acciones sean precisas con el objetivo de conseguir en el menor plazo posible dicha legalización para que la Urbanización pueda tener un futuro.

PROGRAMA PARA LA LEGALIZACION DE LA URBANIZACION:



El objetivo de los candidatos a miembros del Consejo Rector firmantes de este manifiesto es: en primer lugar y por encima de todo, conseguir que en el plazo de los próximos cuatro años la urbanización se pueda legalizar para que en las parcelas se pueda edificar y las viviendas tengan un valor que ahora es inexistente.

En base a dicho deseo previo, proponen como programa electoral las siguientes medidas:




1º.- LEGALIZACION DE LOS POZOS:

Al día de hoy los pozos están todavía sin legalizar. El bloqueo judicial habido en las cuentas de la Junta desde hace años y la falta de pago de algunos usuarios del agua, como ya se ha comentado; ha impedido que se hayan podido acometer diversas obras necesarias para dicha legalización y que son obligadas y que a pesar de no ser excesivamente costosas no se han podido llevar a cabo en estos años de la comisión Gestora. Se considera prioritario llevar a cabo dichas obras y legalizar la concesión de los pozos a la Junta con carácter previo a las restantes medidas a adoptar para la legalización de la Urbanización.




2º.- MEDIDAS DE CONTROL DEL CONSUMO DE AGUA:


Se están incumpliendo las obligaciones que la AGENCIA CATALANA DEL AGUA (ACA) impone en el suministro y consumo del agua.




Una de las primeras medidas a adoptar por el Consejo Rector, será el convocar una Asamblea general para aprobar un reglamento del uso del agua, el cobro del canon obligatorio por tramos del consumo, el cobro del IVA obligatorio y el control exhaustivo del funcionamiento y cumplimiento de las obligaciones que el ACA impone.




El agua se va a convertir en un bien escaso que hay que salvaguardar y controlar ya que es necesario para el desarrollo futuro de la Urbanización.



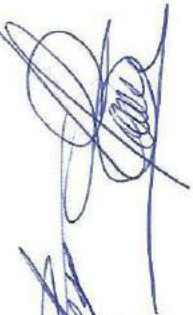
Todo ello además, con el objetivo de que el agua sea autosuficiente y no se tenga que subvencionar por el resto de la Junta de Compensación.




3º.- CUMPLIMIENTO POR EL AYUNTAMIENTO DE SUS OBLIGACIONES:



El Ayuntamiento de Querol es titular de 30 parcelas en la urbanización que el promotor inicial le cedió en 1985 en garantía de las obras de urbanización a realizar. NI el promotor realizó las obras de urbanización, ni el Ayuntamiento realizó ninguna actividad.


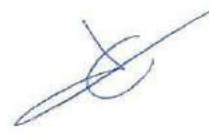


Por dichas parcelas que nada tienen que ver con las cesiones obligatorias del diez por ciento del aprovechamiento urbanístico que el promotor cedió igualmente al Ayuntamiento en 1985, el Ayuntamiento está obligado a pagar al igual que todo el resto de propietarios. La cantidad adeudada es próxima a los DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS.





A pesar de dicha obligación el Ayuntamiento no solo no ha pagado ninguna cantidad desde 1985, sino que dichas parcelas para poder seguir con el plan previsto de la legalización de la Urbanización estarían en una zona en la que es preciso reducir el ámbito de la urbanización, por lo que el Ayuntamiento debería de haber devuelto dichas parcelas a la Junta tal y como han hecho muchos propietarios, se les ha requerido formalmente y tienen a su disposición Informes Jurídicos redactados a petición de la Junta de Compensación que les obliga a realizar dichas cesiones o a pagar la deuda que tienen con la Junta.

Ninguna de dichas acciones ha sido realizada por el Ayuntamiento.




Los candidatos se comprometen a exigir al Ayuntamiento que cumpla con sus obligaciones y que proceda a ceder de forma inmediata a la Junta dichas parcelas o si desea seguir teniendo en la Junta de Compensación las parcelas equivalentes, pague la deuda existente de cada parcela y en caso contrario se adopten las medidas legales oportunas en defensa de los intereses de la Junta que no solo no se han defendido en estos años por parte del Ayuntamiento, sino que se les ha causado un perjuicio irreparable como fue en su momento, la falta de aprobación inicial en 2006 del Proyecto de Compensación con un coste de más de treinta mil euros que no sirvieron para nada.



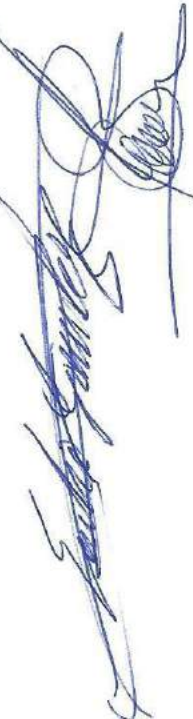
Es hora de que desde el Ayuntamiento deje de mirar para otro lado, se ponga de parte de los vecinos y luche por la legalización de las urbanizaciones en lugar de aprobar planeamientos tendentes a buscar la ruina de todos nosotros. Es hora de soluciones y desde el Consejo Rector vamos a exigir esas soluciones.

4º.- REDUCCION DE AMBITO DE LA URBANIZACION:




En estos dos años, desde la Comisión Gestora se ha trabajado en primer lugar por conocer la realidad jurídica de todas y cada una de las parcelas de la Junta de Compensación.


En segundo lugar, por conocer la situación económica de cada una de las parcelas en relación con la liquidación de las derramas y cuotas de mantenimiento habidas, lo que se ha conseguido y se ha puesto de manifiesto a cada uno de los propietarios.




En tercer lugar, se han estudiado todas y cada una de las comunicaciones habidas en la Junta y en el Ayuntamiento con los propietarios en los últimos veinte años y se ha podido comprobar la inexistencia en muchos casos de documentación, de comunicaciones y de ingresos, dado que en realidad no eran propietarios de ninguna parcela, lo que ha permitido a través de los oportunos estudios jurídicos que la Junta se haga con la titularidad de un paquete importante de parcelas que unido al hecho de las múltiples cesiones habidas, se ha conseguido en dos años que casi un centenar de parcelas pasen a ser propiedad de la Junta de forma y manera que al día de hoy la mayoría de las parcelas de la Urbanización, (más de 250), son de la misma Junta de Compensación con las posibilidades que ello ofrece de cara a los trabajos a realizar en el futuro próximo.



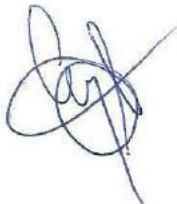
En base a todo ello la Comisión Gestora a través de los encargos profesionales ya dispone de un principio de ideas, de cómo llevar a cabo la reducción del ámbito de la urbanización para poder iniciar el camino de la legalización de la misma.



Dicha idea inicial ya ha sido sometida al conocimiento de los propietarios a través de las reuniones mantenidas con los mismos en julio de este año y a través de la publicación en la página web.



A partir de ahí, la voluntad de los Candidatos al Consejo Rector será el realizar el estudio necesario para someterlo a la aprobación de la Asamblea con el menor coste posible tal y como se ha estado realizando en estos años con todos los trabajos encargados.



5º- PROYECTO DE COMPENSACION:

Se está en la posibilidad de una vez clarificado con el Ayuntamiento la situación de las 30 parcelas comentadas y que se termine de aclarar la situación de varias parcelas pendientes de cesión a la Junta o de cambio entre particulares; así como la búsqueda de nueva ubicación de aquellas parcelas de propiedad particular que dada su situación principalmente en la parte del depósito del Sector A se van a quedar fuera de ordenación, por lo que es necesario que dichas parcelas se realice un intercambio en otros lugares con parcelas que son propiedad de la Junta de poder llevar a cabo la redacción de UN PROYECTO DE COMPENSACION que permita legalizar las parcelas e inscribir las mismas en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DESPUES DE CASI CUARENTA AÑOS.


En 2005 ya se intentó llevar a cabo dicho Proyecto de Compensación con un coste de casi Cuarenta mil euros, que no sirvieron para nada ya que entre otras muchas circunstancias el Ayuntamiento ni siquiera procedió a tramitarlo.

Dicho Proyecto de Compensación si la Asamblea lo aprueba en su momento, está previsto que no tenga coste económico efectivo alguno a las cuentas de la Junta, lo que facilitará al igual que con otros muchos trabajos a realizar la posibilidad real de legalizar la urbanización y de evitar derramas nuevas.

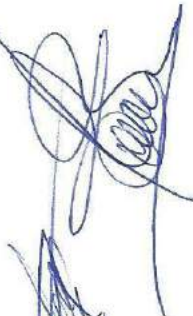
Dicho Proyecto de Compensación está previsto que se pudiera llevar a cabo en un plazo de seis meses desde que la Asamblea acuerde el mismo una vez conocida la realidad física y de la propiedad de cada una de las parcelas y de que la Asamblea defina el nuevo ámbito de la Urbanización a través de la reducción en marcha, de forma y manera que no solo se cumpla con la normativa a efecto sino que se acredite la voluntad de la Junta de Compensación de llevar a cabo dicha legalización en todos los sentidos.

Ello permitirá que de una vez por todas, las parcelas puedan acceder al Registro de la Propiedad con las ventajas, que ello supone.

6º.- PLAN DE MEJORA URBANA:




Para poder continuar con la legalización de la Urbanización se hace preciso llevar a cabo de acuerdo con lo que determina el POUM del Ayuntamiento y con los Organismos competentes, un Plan de Mejora Urbana que recoja las necesidades legales obligatorias para poder llevar a cabo dicha legalización.



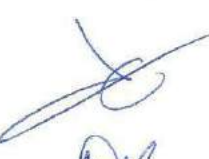
Para ello y dada la existencia de la misma problemática por un lado y la necesidad de tener una visión de conjunto por otro; es voluntad de los firmantes del manifiesto, el unir a las urbanizaciones que estamos en la misma situación tanto en el término municipal como en el colindante de Pontons, para caminar juntos en dicha legalización con el objetivo de cumplir con las recomendaciones que el Sindic dijo en su Informe al Parlament sobre las Urbanizaciones con déficits, de forma y manera que sea factible dicha legalización.

Todo ello en el plazo de un año desde que la Asamblea dé, el Vº Bº a la propuesta que en su momento se realizará.


7º.- URBANIZACION PENDIENTE:




La Ley 3/2009 de Urbanizaciones con déficits proponía que los Ayuntamientos realizaran con el consenso e las urbanizaciones, Programas de Adecuación para ver la situación real de la urbanización y las medidas a adoptar para la solución de los problemas existentes.



El Ayuntamiento no ha realizado nada de ello en todos estos años, sino que al contrario ha aprobado un POUM que persigue lo contrario, la desaparición de las Urbanizaciones sin dar solución a los problemas existentes.

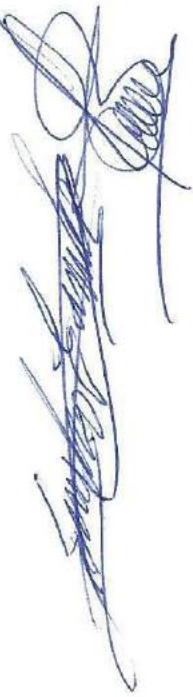


Para buscar soluciones la Comisión Gestora ha recibido un estudio de LAS BASES PARA LA REDACCION DEL PROGRAMA DE ADECUACION DE LA URBANIZACION MAS GASSONS Y SU JUNTA DE COMPENSACION, que fue entregado al Ayuntamiento y que sirve de guía para los trabajos a realizar en un futuro próximo de cara a la necesaria legalización.



Dentro del capítulo de urbanización pendiente hay que destacar dos situaciones que es preciso resolver, por un lado el sistema de depuración y saneamiento que la Comisión Gestora ya ha estudiado estos años y que tiene solución a través del saneamiento biológico que no solo es factible sino que permitirá cumplir con las exigencias legales de cara a la legalización final.


Por otro, el tema del alumbrado público que se considera necesario pero igualmente factible llevarlo a cabo.





Por fortuna la Junta dispone de una cantidad de dinero retenida importante, que se considera suficiente para estos dos capítulos lo que permitiría que los costes reales finales para poder llevar a cabo dicha legalización no solo fueran posibles, sean que lo sean con un coste mínimo para los propietarios.

De esta forma además del problema de la red de abastecimiento y de las obligaciones que se puedan imponer en el tema de vialidad y de la red de distribución del agua, sería factible llevar a cabo los compromisos que estamos asumiendo los candidatos a miembros del Consejo Rector en este manifiesto electoral para la definitiva legalización de la urbanización.


8º.- PROFESIONALIZACION DE LA GESTION:



Uno de los principales problemas que ha tenido la Junta de Compensación en el pasado, como le ha sucedido a muchas otras aunque no sirva de consuelo, ha sido que a pesar de la buena voluntad de los miembros de sus Consejos Rectores no se ha dispuesto del apoyo profesional necesario para poder enfrentarse realmente a los muchos problemas existentes.



Conocedores de dicha situación la voluntad de estos candidatos de salir elegidos es la de profesionalizar la gestión de la Junta sin que ello suponga un coste inasumible, En base a todo ello la idea será proponer a la Asamblea la contratación de un gerente de acuerdo con lo que señalan los Estatutos de la entidad.



9º.- GRATUIDAD DEL CARGO.

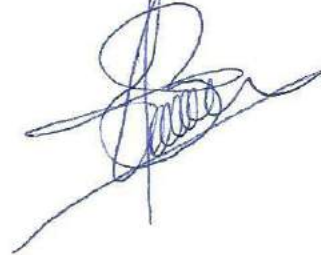
Los firmantes de este manifiesto nos comprometemos a que en el supuesto de salir elegidos miembros del Consejo Rector no percibiremos ninguna cantidad por la asistencia a las reuniones de dicho Consejo Rector o similares.

10º FIRMA DEL PRESENTE MANIFIESTO EN PRUEBA DE ACEPTACION Y COMPROMISO DE LOS CANDIDATOS:

1.- JOSE ANTONIO VILLATVERTE.
PRESIDENTE.



2.- FRANCISCO BLANCO
VICEPRESIDENTE.



3.- JOAQUIN JIMENEZ
SECRETARIO.

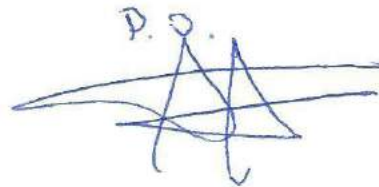


4.- ETILIO JANCHEZ
TESORERO.




5.- TEREZA PREVOSTI
VOCAL.

P.O.



6.- MIGUEL ANGER ROMERO
VOCAL



7.- AGUSTI CHARLES
VOCAL

P.O.



8.- ANDRES NERLO
VOCAL



9.- JERUSALEM
VOCAL.



29/9/2018