

PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA DE LA PRÓXIMA AGM DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN CABRERA POLIGONO 1

17 diciembre 2023

A/A:

Excmo. Sr. Alcalde Arturo Grima

Sr. John Bailey (Secretario de la Junta de Compensación)

Les ruego que incluyan las siguientes cuestiones en el orden del día y que las preguntas y las respuestas queden registradas en el acta.

PUNTO DE ORDEN 1

DERECHOS DE VOTO EN EL AYUNTAMIENTO

Desde hace más de 30 años, el Ayuntamiento posee el 29,7% de los terrenos del Polígono 1 y, por tanto, posee el 29,7% de los derechos de voto en la Junta de Compensación de acuerdo con los Estatutos. Así ha sido siempre.

Después de la Asamblea General Anual de 2021, los Promotores cambiaron unilateralmente los derechos de voto del Ayuntamiento del 29,7% al 10%. Esto parece estar motivado por el deseo de los promotores de aumentar el porcentaje de sus votos en bloque, en clara oposición a los intereses de los propietarios, y debe verse como lo que es: un abuso de su poder.

No tenemos constancia de ningún proceso que se haya seguido ni hemos sido consultados con los demás miembros del JDC sobre este importante cambio contrario a los Estatutos (Art. 14, Base 3ª y Base 11ª), cambio que ni siquiera ha sido planteado como un punto de debate en cualquier Asamblea General Anual.

Manifestamos nuestra absoluta oposición a este cambio sin consulta en los derechos de voto y lo consideramos un abuso de poder por parte de los promotores que cuentan con un voto en bloque abrumador.

Pregunta 1 - Al alcalde

¿Están de acuerdo el alcalde de Turre, Arturo Grima, y el arquitecto del Ayuntamiento con este cambio fundamental en el derecho de voto del Ayuntamiento?

Pregunta 2 - Al Presidente y al Tesorero

¿De quién fue la decisión de cambiar el porcentaje de votos del Ayuntamiento que ha sido del 29,7% durante los últimos 30 años y cuál fue el motivo para hacerlo?

PUNTO DE ORDEN 2
DERECHOS DE VOTO ASIGNADOS A CADA PROPIETARIO

Debido a que la Junta Directiva ha estado manipulando los derechos de voto, los propietarios individuales no tienen absolutamente ninguna idea de qué porcentaje de votos poseen.

Solicitamos que se proporcione una lista completa de propietarios para cada parcela junto con su porcentaje de voto acordado, junto con una lista definitiva de propietarios y promotores. Solicitamos que se distribuya antes de la Asamblea General Anual y registrarse en el Acta.

PUNTO DE ORDEN 3
CÁLCULOS DE TARIFAS

Los propietarios no tienen idea de cómo se calculan sus facturas de honorarios y la Junta se ha negado a aclarar esto. Solicitamos que se publique una fórmula clara sobre cómo se realizan los cargos por el mantenimiento y la gestión. Las tarifas de conservación se calculan para cada Propietario. Solicitamos que se distribuya antes de la Asamblea General Anual y registrarse en el Acta.

PUNTO DE ORDEN 4
CONFIRMACIÓN DE QUIÉN PAGA POR TERMINAR LA INFRAESTRUCTURA EN CABRERA

El presidente de la Junta preguntó al Ayuntamiento a quién le corresponde pagar las infraestructuras en Cabrera. El arquitecto del Ayuntamiento respondió en una carta al presidente el 22 de junio de 2021 lo siguiente:

El proyecto de Compensación estableció los propietarios obligados a costear las obras de urbanización y que son según consta en el Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 los siguientes:

Sierra Leysure S.L.	44,87 %
Active Retirement Villages LTD	35,05 %
Fortview Properties LTD	1,17 %
Promociones Vera Mojacar y Garrucha.	2,52 %
Promociones Mataix S.A.	4,30 %
Promociones Mataix S.A (Banco Andalucía)	3,55 %
Segundo Ramirez Perez	8,55 %

El Ayuntamiento ha dejado bastante claro que las entidades que se hacen cargo de los costes de urbanización son las promotoras que figuran en el Proyecto de Compensación.

Por favor, ¿podríamos tener confirmación de la Junta de Compensación, específicamente del Presidente y Tesorero de la Junta, de que reconocen esto?

PUNTO DE ORDEN 5

CLARIDAD SOBRE EL USO Y ABUSO DEL VOTO EN BLOQUE DE promotores

En España, la Junta de Compensación es una entidad jurídica responsable del desarrollo de una determinada superficie de terreno. Las decisiones se toman mediante votación en bloque en la que el poder de voto de cada miembro se pondera según su contribución a los costes del proyecto.

La legislación española no permite el uso de la votación en bloque para mejorar la ventaja de un promotor. La ley establece que las decisiones deberán tomarse de conformidad con la ley y los reglamentos que rigen la Junta de Compensación. Se deben tener en cuenta los intereses de todos los miembros y cualquier decisión que favorezca injustamente a un miembro sobre otros puede impugnarse ante los tribunales.

Además, la Junta de Compensación debe seguir un conjunto de reglas y regulaciones establecidas por el gobierno, incluido el requisito de ser transparente en su proceso de toma de decisiones, tener un formato de reunión abierto y ofrecer información apropiada y adecuada a sus miembros. .

En resumen, el uso de votos en bloque para mejorar la ventaja de un promotor no está permitido en España, y la Junta de Compensación debe cumplir estrictos requisitos legales y tener en cuenta los intereses de todos los miembros al tomar decisiones.

Hemos visto cómo los promotores utilizan sus poderes de VOTO EN BLOQUE para imponer decisiones, presupuestos e iniciativas que van en contra de los intereses de los propietarios.

¿Podrían la Junta de Compensación y el Ayuntamiento darnos su compromiso de que cesará el abuso de sus poderes de Voto en Bloque?

**PUNTO DE ORDEN 6
CONFIRMACIÓN DEL MECANISMO DE VOTACIÓN PARA LA ELECCIÓN DE DELEGADOS EN REPRESENTACIÓN DE LOS PROPIETARIOS**

El mecanismo de votación hasta ahora ha resultado en que los promotores utilicen su voto en bloque para seleccionar quiénes ellos quieren que actúen como representantes de los Propietarios. Esto se considera un abuso del voto en bloque de los promotores, que es ilegal en España.

Sostenemos que el mecanismo de votación en base a la superficie de terrenos no es aplicable a la elección de los representantes de los propietarios de viviendas, ya que esto permite que los representantes de los propietarios sean elegidos de hecho por los promotores que tengan el voto en bloque meramente por ser propietarios de terrenos no urbanizados.

Creemos que:

1. Se debería permitir a los propietarios elegir a sus propios representantes de propietarios sobre la base de "un propietario, un voto".
2. Sólo tendrá derecho a un voto porque está votando por un representante. Ningún propietario de vivienda debería tener más control a la hora de elegir delegados para la comunidad simplemente por poseer más viviendas.

Deseamos confirmar que la votación de los Delegados de Propietarios se llevará a cabo sobre la base de "Un propietario, un voto".

=====

Les ruego que incluyan los siguientes puntos de orden y las mociones correspondientes:

**PUNTO 1 DEL ORDEN DEL DÍA
PLAN DE URBANIZACIÓN, PRESUPUESTO Y CALENDARIOS**

Los Promotores presentarán su plan para completar las obras restantes de urbanización en Cabrera en un plazo no mayor a los 24 meses, tal y como los Promotores se comprometieron a hacer en noviembre de 1999.

Los Promotores demostrarán cómo financiarán la finalización de la Urbanización y confirmarán el importe de sus Avals Bancarios que presentarán ante el Ayuntamiento.

**PUNTO 2 DEL ORDEN DEL DÍA
FUNCIONAMIENTO ILEGAL DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Notifico formalmente a la Junta Ejecutive de la Junta de Compensación que continúa administrando la Junta de Compensación ilegalmente y generando facturas de honorarios a los propietarios de viviendas de manera ilegal. Así se ha puesto de manifiesto en diversas Acciones Judiciales a lo largo de los últimos años en el Tribunal Contencioso-Administrativo de Almería.

La Junta de Compensación debe establecer cómo pretende gestionar la Junta de Compensación con pleno cumplimiento de la ley.

PUNTO 3 DEL ORDEN DEL DÍA ELECCIÓN DE DELEGADOS DE PROPIETARIOS

Propuesta de resolución:

La elección de los Delegados de Propietarios se llevará a cabo sobre la base de “Un Propietario, Un Voto”. Sólo los Propietarios podrán decidir quiénes serán sus delegados.

PUNTO 4 DEL ORDEN DEL DÍA

PARA CONFIRMAR QUIÉN PAGA Y GESTIONA LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y PRESUPUESTO DE CONSERVACIÓN

Si el JDC decide volver a aplicar el Acuerdo de 1993, esto significa que los propietarios correrán con todos los gastos de conservación y mantenimiento de la infraestructura en Cabrera como antes. Como tal, los promotores no tendrán que hacer cualquier contribución económica al mantenimiento y conservación de las obras de urbanización según lo exigido por el proyecto de compensación y la ley.

Siendo así, proponemos una MOCIÓN para que se produzca lo siguiente:

1. Nuestros Delegados de Propietarios electos asumirán la responsabilidad de determinar y preparar el presupuesto y plan de mantenimiento y gestión. Los promotores pueden ofrecer consejos y sugerencias útiles pero, como no contribuyen al presupuesto de mantenimiento y conservación, no tendrán poder de voto sobre la creación o la gestión del presupuesto.
2. Sólo los propietarios de viviendas tienen derecho a elegir a sus representantes.
3. Sólo los propietarios de vivienda tendrán el derecho de determinar la necesidad y el nombramiento de cualquier empleado y contratista para brindar el Servicio de Conservación y Mantenimiento.
4. Sólo los propietarios de viviendas determinarán la necesidad de las funciones y el presupuesto de la "administración de la oficina".
5. Los promotores deberán proporcionar sus propios servicios administrativos y legales y financiarlos ellos mismos.
6. Sólo los propietarios de viviendas supervisarán a los empleados que deban realizar tareas de mantenimiento y conservación.

7. Los promotores no deberían tener oposición ni dificultades con estas propuestas, ya que ellos mismos insistían en lo siguiente en su comunicación de fecha 7 de julio de 2022:

La empresa de servicios es una parte importante para cumplir con los requisitos ahora legales.

Los voluntarios deberían poder organizar y poner en marcha una organización de servicios legalmente formada con su propio presupuesto, sistema de recaudación de fondos y preparar sus propios estatutos para satisfacer a todos los propietarios.

Los servicios que se requieren gestionar son los que necesita cualquier urbanización para existir, no diferentes a las obras que ha hecho la Junta durante los últimos 30 años.

La Junta no participará en la formación del sistema de servicios del polígono 1 de Cabrera, lo que requerirá sus propios estatutos, reglas de votación y reunión, etc.

Los promotores intentaban insistir en que los propietarios debían hacerse cargo del control presupuestario y la administración del Área de Mantenimiento y Conservación. Esta propuesta busca la misma finalidad.

Es importante destacar que la propuesta anterior también significa que la gestión del Área de Mantenimiento & Conservación se realizará dentro del sistema de Junta de Compensación.

**PUNTO 5 DEL ORDEN DEL DÍA
PARA CONFIRMAR QUIÉN PAGA Y GESTIONA EL PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA**

Si el JDC decide volver a aplicar el Acuerdo de 1993, esto significa que los promotores serán responsables de completar la infraestructura por su cuenta, que es lo que han prometido a los Propietarios durante los últimos 30 años, pero que a fecha de hoy no han cumplido.

El proyecto de Compensación estableció los propietarios obligados a costear las obras de urbanización y que son según consta en el Proyecto de Operaciones Jurídicas Complementarias al Proyecto de Compensación del Polígono 1 los siguientes:

Sierra Leysure S.L.	44,87 %
Active Retirement Villages LTD	35,05 %
Fortview Properties LTD	1,17 %
Promociones Vera Mojacar y Garrucha.	2,52 %
Promociones Mataix S.A.	4,30 %
Promociones Mataix S.A (Banco Andalucía)	3,55 %
Segundo Ramirez Perez	8,55 %

La única razón para la existencia de la Junta de Compensación es completar la infraestructura del Polígono 1 de Cabrera. No está contemplado en la ley que la Junta de Compensación sea solamente una organización de conservación y mantenimiento.

Siendo así, proponemos una MOCIÓN para que se produzca lo siguiente:

Los Promotores deberán presentar inmediatamente una Garantía Bancaria ante el Ayuntamiento por el coste restante para completar la infraestructura. Los promotores deberán pagar su propia Garantía Bancaria (pagos AVAL) para la finalización de la infraestructura. Es necesario poner fin a la apropiación indebida de fondos a través del presupuesto de conservación y mantenimiento para financiar los costes que solo corresponden a los promotores (incluidos los avales).

Los promotores deben presentar su plan para completar las obras de urbanización restantes en un plazo razonable, ciertamente no mayor a los 24 meses que los promotores se comprometieron en noviembre de 1999. Este plan con todos los costos y recursos para completar la urbanización debe presentarse dentro del plazo de 6 meses desde esta Asamblea General a más tardar.

Los promotores deberán proporcionar sus propios servicios administrativos y legales y financiarlos ellos mismos. Toda la contabilidad de Infraestructura debe mantenerse absolutamente separada de la de Mantenimiento y Gestión. Toda la contabilidad que corresponde a la infraestructura se debe mantener separada de la contabilidad de conservación y mantenimiento y todas las transacciones correspondientes deben hacerse a través de una cuenta bancaria aparte.

**PUNTO 6 DEL ORDEN DEL DÍA
INVOCAR LA CLÁUSULA DE LOS ESTATUTOS QUE EXIGE LA REALIZACIÓN DE LICITACIÓN
PÚBLICA**

Para resolver que se adopte el enfoque de la Regla 9:

III EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.-

BASE 9ª.- FORMA DE CONTRATACION: La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en el Plan Parcial, a que se refieren las presentes bases de actuación, y del proyecto de urbanización que en su caso se apruebe en desarrollo del citado Plan.

No obstante, cuando lo soliciten propietarios que representen al menos el 10 por 100 de las cuotas de participación, la contratación de dichas obras se efectuará mediante licitación pública.

PUNTO 7 DEL ORDEN DEL DÍA CELEBRACIÓN DE JAM

Los Estatutos exigen que las Asambleas Generales se celebren dos veces al año. No se celebró ninguna Asamblea General Anual en 2021. No se propone celebrar ninguna Asamblea General Anual en 2023. La Asamblea General Extraordinaria propuesta para abril de 2023 se canceló 60 minutos antes de la reunión.

Para resolver que las Asambleas Generales se celebren de conformidad con los Estatutos:

ART. 17.- REUNIONES: La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o la Junta de Delegados o cuando lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud.

Las reuniones ordinarias se celebrarán dos veces al año. Una durante el primer trimestre de cada año natural y otra durante el último trimestre.

En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, la Junta de Delegados o los asociados que ostenten el treinta por ciento de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera de la aprobación de la memoria y las cuentas del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y de las cuotas, provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

Tenga en cuenta que existe el requisito de presentar y aprobar las Cuentas en la primera reunión que debe celebrarse en los primeros 3 meses de cada año.

A diciembre de 2023 no se han publicado las Cuentas de 2022.

PUNTO 8 DEL ORDEN DEL DÍA RECUPERACIÓN DE COSTOS DE INFRAESTRUCTURA MAL APROPIADOS

Durante muchos años, los promotores han traspasado o han intentado traspasar los costos de infraestructura a los Propietarios.

Algunos ejemplos incluyen 47.000 € en conductos para cables, mejoras del transformador Arch (27.000 €), drenaje y muros en terrenos de propiedad privada, pagos anuales de garantía bancaria AVAL, intenciones de gastar 250.000 € del dinero del propietario en dos transformadores cuando los promotores deberían haber proporcionado 6 transformadores. en noviembre de 2002 en términos del Proyecto de Compensación.

Proponemos la siguiente Moción:

resolver

- El Tesorero y el Presidente dejan de incluir elementos de Infraestructura en la sección de Mantenimiento y Gestión del Presupuesto de conservación y de traspasar estos costos de infraestructura a los propietarios.
- Se da acceso a los Propietarios para realizar un estudio junto con el Ayuntamiento de todos los costes de infraestructura que se les han impuesto ilegalmente.
- Si se determina que los costes de infraestructura se han cobrado indebidamente a los propietarios a través del presupuesto de mantenimiento y conservación, se requerirá a los promotores que devuelvan los fondos correspondientes a los propietarios.