

ADOPCIÓN DE ACUERDOS.-

Según el artículo 16.2 de los Estatutos de la Agrupación de Interés Urbanístico de fecha siete de Marzo de dos mil dos , y que vienen siendo aplicados en todas las Juntas celebradas, los acuerdos de la Agrupación se toman por mayoría de los presentes ejercitando voto personal.

Este artículo de los Estatutos es acordado y aceptado por todos los miembros de la Agrupación, viene siendo aplicado desde su constitución y para modificar este artículo hay que modificar los Estatutos, lo que requiere la unanimidad de los miembros de la Agrupación en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, aplicable en caso de que no quede establecido en los Estatutos la modificación de los mismos, como es el caso.

Por tanto la toma de acuerdos se toma por mayoría de votos personales, por acuerdo de la propia Agrupación manifestado en la propia redacción de sus Estatutos.

PAGO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

El pago de las cuotas de urbanización se hace por cuota de participación en el Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento y cuyas cuotas se liquidan en función de la cuota de participación de cada parcela sobre el total de la superficie del sector a urbanizar, de conformidad con la propia Ley del Suelo estatal y autonómica.

INFORME SOBRE PARALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La Ley del suelo 5/2014 de la Comunidad Valenciana, prevé en su artículo 163 la finalización anormal de Programa de Acción Integrada.

Artículo 164.2- El Ayuntamiento puede revocar la encomienda al urbanizador (Agrupación de Interés Urbanístico) cuando incurra en:

d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada) Este punto se explicó en la Junta de marzo.

EFFECTOS Y CONSECUENCIAS:

1.-Artículo 164.3 de la Ley 5/2014:

a).- Incautación de las garantías (los 80.000 euros del aval).

b).- Imposición de penalidades.

c).- Indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración **o a los afectados.** (En este caso podemos entender que los compradores de parcelas con el PAI aprobado y con el agente urbanizador nombrado al efecto con convenio suscrito con el Ayuntamiento y que compraron con la expectativa de poder edificar una casa y ahora no pueden por inactividad de la Agrupación pueden exigir a esta indemnización de daños y perjuicios según la redacción de la Ley).

2.- Posibilidad de que al haber remoción del actual agente urbanizador (AIU) entre un nuevo agente urbanizador a urbanizar los terrenos, presentando su propio Proyecto de Urbanización con un nuevo presupuesto de ejecución por contrata (PEC) que la AIU no va a controlar.

3.- Posibilidad de recalificación de suelo a **suelo no urbanizable** por cambio de criterios municipales de planeamiento o programación. Art. 163.3 b) de la Ley 5/2014. Dentro de este supuesto:

a).- Imposibilidad de edificar viviendas en parcelas no edificadas, no obtención de licencias por parte municipal.

b).- Ante este supuesto los afectados pueden interponer demandas por daños y perjuicios tanto a vendedores de parcelas como a la propia AIU si han salvado el voto en la Junta y gana la paralización del expediente.

c).- Incumplimiento con la Confederación Hidrográfica de Júcar en cuanto a la ilegalidad de los vertidos al haber aprobado una alternativa de saneamiento.

d) Edificaciones fuera de ordenación con imposibilidad de concesión de hipotecas sobre las mismas.

e) Sobre las parcelas edificadas al ser edificaciones fuera de ordenación solo se podrá realizar sobre las mismas obras de mera conservación y mantenimiento. El Ayuntamiento tiene la posibilidad de abrir expedientes de infracción urbanística y restablecimiento de la misma con demolición de lo edificado ilegalmente.

f) Si se ha entregado dinero en compensación de cesiones de terreno que no se han materializado este dinero tendrá que ser reintegrado al no cederse los terrenos compensados.