

**SEÑORES ASISTENTES
ALCALDE-PRESIDENTE**

D. Alberto E. Fernández González.

CONCEJALES ASISTENTES

D. Fco. Javier Fernández García.
D. Jesús Lorenzo Benayas Bermejo.
D. Fco. Javier Martín Gómez.
D^a. Rosario Vega Blázquez.
D^a. Encarnación López García
D. Ramón Recio Lorente.
D. Miguel Ángel Llorente Corcobado
D^a Esther Andrés Andrada.

NO ASISTEN

D. Walter Gómez de la Torre Chaves.
D. Juan Carlos Fernández Fernández.

SECRETARIA

D^a Pilar García Marco.

ACTA DE LA SESIÓN DE PLENO EXTRAORDINARIO CELEBRADA EL DÍA OCHO DE JUNIO DE 2015. En Santa Cruz del Retamar, a ocho de junio dos mil quince, siendo las diecisiete horas del mencionado día se reunieron en las dependencias municipales de este Ayuntamiento bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. Alberto E. Fernández González los señores anotados al margen, asistidos de mí la Secretaria para dar Fe del acto

1º) APROBACIÓN ACTA ANTERIOR.-

Este Ayuntamiento Pleno por unanimidad de todos los concejales presentes acuerda aprobar el borrador del acta de la sesión anterior de fecha **29/04/2015**.

Interviene el concejal socialista Sr. Ramón Recio para expresar su agradecimiento por las palabras del Alcalde hacia su grupo y en particular hacia su persona. Considera que la labor realizada durante todos estos años no es sino cumplimiento de su función de concejal.

El Sr. Alcalde manifiesta que en definitiva ha redundado en beneficio de la Corporación y de todos.

2º) MODIFICACIÓN PROYECTO REPARCELACION CRUZ VERDE.-

Se eleva la solicitud de la Entidad Urbanística Colaboradora de rectificación del Proyecto de Reparcelación de la Urbanización Cruz Verde aprobado en su día con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

ANTECEDENTES PREVIOS

El ámbito de Cruz Verde era un paraje rústico situado a más de 4 km. del casco urbano de Santa Cruz del Retamar, que en los años 80 fue parcelado ilegalmente y vendido a terceros por parte de su propietario.

...

Ante la imposibilidad en aquel momento de paralizar las parcelaciones y edificaciones ilegales que se estaban llevando a cabo, se clasificó este ámbito como suelo urbano en las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento del año 1992, obligando a la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora para la terminación de las obras de urbanización a través de la redacción y ejecución de un proyecto de urbanización, de acuerdo a los planos de infraestructuras y plano de parcelación que se incorporaron en las NN.SS. Este plano de parcelación comprende 143 parcelas con una superficie media de 2.500 m².

- Primer proyecto técnico de reparcelación del arquitecto Eduardo Verdes Montenegro y Nieves Méndez, visado, de 18 de febrero de 2009.
- Informes correspondientes del arquitecto municipal de 16 de abril de 2009 y de Secretaría de 30 de abril de 2009 de subsanaciones.
- Copia de proyecto técnico presentado en julio de 2009, sin visado colegial

ANTECEDENTES DE HECHO

El expediente objeto del presente acuerdo es el Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Urbanización Cruz Verde promovido por la Entidad Urbanística Colaboradora Asociación el Monte que fue tramitado de acuerdo al TRLOTAU (acta de protocolización de 21 de abril de 2010, ante el Sr. Notario de Fuensalida D. Rafael José Díaz Escudero N° 628) y expuesto a información pública (consta acuerdo de pleno de 24 de febrero de 2011 de resolución de Alegaciones presentadas en plazo).

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación, y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

El ámbito reparcelable es el suelo urbano calificado de uso residencial delimitado en las anteriores NNSS como urbanización Cruz Verde.

En este caso la reparcelación ha sido promovida por la Entidad Urbanística Colaboradora que comprende a todos los propietarios del ámbito y se ha tramitado bajo la modalidad de reparcelación voluntaria teniendo por objeto, entre otros, llevar a cabo:

- a) La regularización de las fincas o parcelas existentes.
- b) La adjudicación a la Administración municipal de las fincas que, de conformidad a la legislación aplicable y al concreto instrumento de planeamiento, deban ser cedidas a aquélla para la implantación de dotaciones, equipamientos o servicios públicos.
- c) La adjudicación, en su caso, a la Administración actuante, o a cualquiera de los sujetos a que se refiere el número 2 del artículo 42 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, de las parcelas precisas para materializar el porcentaje que le corresponda del aprovechamiento tipo, en virtud de la participación pública de las plusvalías generadas por la acción urbanística, cuyo coste de urbanización para su conversión en solar será aportado por las personas propietarias de las fincas, parcelas o aprovechamientos existentes
- d) La sustitución en el patrimonio de las personas propietarias, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas o parcelas originarias por las resultantes de la ejecución.

El proyecto de reparcelación deberá ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 93 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

No obstante la documentación exigida en la legislación de aplicación no consta en el proyecto memoria económica de la valoración de las obras de urbanización ni Cuenta de Liquidación provisional, ya que se trata de regularizar una situación de hecho ya consolidada, donde las parcelas privativas ya están adjudicadas, fueron determinadas en su momento las parcelas de cesión de aprovechamiento a favor de este Ayuntamiento y delimitadas las zonas verdes y las vías públicas. No habría indemnizaciones a efectuar y las obras de urbanización (no terminadas íntegramente) ya se han financiado con cuotas de los miembros.

Constan en el expediente las notas simples de las parcelas resultantes adjudicadas, inscritas en la actualidad en el Registro de la Propiedad.

La propuesta de reparcelación fue aprobada en Asamblea General Ordinaria el 27 de febrero de 2010.

PRIMERO.- VISTO el acuerdo de pleno de fecha 25 de abril de 2012 de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación que comprendía

- **Acta de protocolización de 27 de octubre de 2011**, formalizado ante el Sr. Notario de Fuensalida D. Francisco Javier González López (**nº 804**) que atiende parte de las alegaciones aceptadas por el Ayuntamiento.

-**Acta de rectificación de protocolización de 12 de enero de 2012 (nº 27)** formalizado ante el Sr. Notario de Fuensalida D. Francisco Javier González López (que ha corregido las divisiones de las parcelas nº 13, 15, 21, 25, 31, 33, 35, 38, 41, 52, 57, 59, 63, 65, 73, 88, 100 y 105, incorporando las fichas correspondientes y los planos de parcelación), que no habían sido recogidas en el documento anterior.

-Actas denominadas “Acta de manifestaciones con número 300 de protocolo de rectificación de 19 de marzo de 2012 formalizado ante el Sr. Notario de Fuensalida D. Francisco Javier González López(en la que se han incorporado al Anexo 2 las fichas de los viales de la urbanización, la ficha ZV-3 de la zona verde y se corrigen las fincas registrales de las parcelas 9b y de la nº 17a y 17b) y **“Acta Rectificatoria de otra Acta de Rectificación de Otra de Protocolización con número 301** de protocolo de rectificación de 19 de marzo de 2012 formalizado ante el Sr. Notario de Fuensalida D. Francisco Javier González López.

Dicho acuerdo fue notificado a todos propietarios que constaban en el Proyecto mediante acuse de recibo al domicilio o publicación en Edicto y es firme puesto que no fue recurrido en tiempo y forma por ninguno de los propietarios.

Tras la larga y compleja tramitación de la actuación urbanística como puede constatarse en el expediente, el proyecto protocolizado fue remitido al Registro de la Propiedad para su inscripción.

SEGUNDO.- VISTA la suspensión de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de agosto de 2012 por motivos de diversa índole desde documentación incompleta y solicitud adicional a la aparición de un antiguo propietario de terrenos, titular registral de parte de superficie de la finca matriz originaria nº 6201 integrada en el ámbito de la urbanización Cruz Verde que no había sido tenido en cuenta y del que se precisa su conformidad.

TERCERO.- VISTO el nuevo acuerdo de la Asamblea de la Entidad Urbanística de 15 de febrero de 2014 de modificación del Proyecto, al objeto de que las parcelas nº 137,138 y 139 de la urbanización que figuraban en IBI y en el Proyecto anterior a nombre de la Asociación de Propietarios, pasara su titularidad a favor de José Antonio Peláez García-Rico.

En el referido acuerdo (punto quinto) no figura quórum de votación aunque se hace constar que nadie pone objeción.

Esta acta estuvo expuesta en el Tablón de Anuncios a partir del 4 de marzo de 2014 y se han presentado dos Recursos de Alzada por parte de Santiago Dorado Martínez y Consuelo López López:

Estudiados los recursos interpuestos:

*Recurso de Alzada de Santiago Dorado de 20/03/2014 contra el acta de la Asamblea de 13 de febrero de 2014, que en relación al Proyecto de Reparcelación expone que no está conforme con que se regalen al Sr. Peláez parcelas, sin que el Ayuntamiento haya pedido la documentación pertinente que confirme la propiedad de las parcelas, también se alega que no se produjo votación y que su voto es no.

*Recurso de Alzada de Consuelo López López de 27/03/2014 contra el acta de la Asamblea de 13 de febrero de 2014, que en relación al Proyecto de Reparcelación expone que no hubo votación y que su voto es no.

Se informa que estos recursos además de carecer de motivación legal suficiente, no han sido resueltos por el Ayuntamiento en plazo (3 meses desde su interposición) por lo que se consideran desestimados por silencio administrativo, de conformidad con el Art. 115.2 y 3 de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común, ni tampoco han sido impugnados en plazo en los Tribunales de la Jurisdicción Contenciosa, por lo que el acuerdo de la Asamblea es firme.

Como se ha mencionado con anterioridad, la modificación ha sido debida a la aparición de un propietario del que se desconocía su existencia y tras la comprobación por el Registro de la Propiedad de los diferentes propietarios, superficie de la finca originaria y documentos de compra venta privados de las diferentes porciones que han demostrado que esas parcelas no fueron vendidas y siguen perteneciendo a José Antonio Peláez García-Rico.

Consta Nota simple actualizada de la finca matriz originaria 6201 en la que aparece como propietario y al que corresponde en principio- ya que no consta cuenta de Liquidación- obtener aprovechamiento en forma de suelo o en metálico, además de ser preciso su conformidad al tratarse de una reparcelación voluntaria.

Así pues las modificaciones al Proyecto que se proponen corrigen un error material que afecta a la titularidad de esas tres parcelas que pasan de la Asociación de Propietarios, a un nuevo titular y ya ha sido corregido en el Impuesto de Bienes Inmuebles (ref. catastrales 0553805UK9405S0001ZJ 0553804UK9405S0001SJ 0553803UK9405S0001EJ).

Estas modificaciones también se han protocolizado ante el Notario D. Francisco Javier González López en fecha 15 de diciembre de 2014(nº 1264) basado en el acuerdo de la Asamblea, constando igualmente en escritura pública la conformidad del nuevo propietario al proyecto de reparcelación, D José Antonio Peláez García-Rico.

CUARTO.- VISTA la última calificación negativa asiento 1510 diario 101 de fecha 2 de marzo de 2015 del Registro de la Propiedad, por cuanto no se aporta certificación del Ayuntamiento de la modificación anterior y los escritos del Presidente de la Entidad Urbanística de Conservación de 22 de diciembre de 2014, 26 de febrero de 2015 y finalmente de 15 de abril de 2015 en el que se solicita la aprobación del Ayuntamiento de la rectificación en base a los siguientes motivos:

*<<.....que se trata de un error en la redacción y elaboración del proyecto de parcelación porque el titular registral lo es don JOSE ANTONIO PELAEZ GARCIA RICO como propietario Pro-indiviso de la registral 6201 y por tanto, es necesario incluirlo en el proyecto reparcelación error padecido ante la falta de documentación que la comunidad poseía en ese momento acerca de esas tres parcelas.
2.- Esta omisión, o error en la designación del propietario, ha sido debido a que tanto en la EUCC como el resto de propietarios que no forman parte de ella pero sí del proyecto de reparcelación existen mucho contratos privados de compraventa, desconociendo el consejo recto si las parcelas 137, 138 y 139 del proyecto de reparcelación estaban o no vendidas a una tercera persona, no dejando otra*

opción que ponerlo a nombre de la comunidad de propietarios por cuanto esas parcelas se hallaban en el organismo autónomo provincial de gestión tributaria a nombre de la comunidad en el I.B.I. de urbana.

De hecho, este señor nunca ha dado señales de vida a lo largo de la constitución de la EUCC, con fecha 09-06-1995m y ha sido cuando se ha llevado el proyecto al registro de la propiedad de Escalona cuando el registrador ha exigido la incorporación de don JOSE ANTONIO PELAEZ GARCIA RICO y su conformidad, por ser cotitular registral de la matriz a la que pertenecen las citadas parcelas, y tener una inscripción registral inferior a 30 años por lo que y conforme a la vigente legislación hipotecaria debía de ser citado personalmente el mismo.

Una vez comprobadas que las mismas son propiedad del citado Sr. Peláez se procede a la firma de la escritura ante notario de “modificación de proyecto de parcelación de la finca denominada cruz Verde de Santa Cruz del Retamar Toledo” firmado ante el notario de Fuensalida Don Francisco Javier González López con fecha 15-12-2014 bajo el número de protocolo 1264, copia que se ha dejado presentada con fecha 22-12-2014 en las oficinas de ese Ayuntamiento>>

QUINTO.-VISTA la elaboración de un documento de proyecto de reparcelación que refunde todas las modificaciones que se han ido protocolizando en diferentes fechas y actas y las últimas correcciones realizadas (propiedad de la parcela 44 a favor de Rosa y Celina Vaz García, acreditación de la titularidad de la parcelas 94 y 110, contradicción entre los datos del listado de propietarios y de algunas fichas individuales nº 94, 57, 113 y corrección de superficie de las nº 66 y 64).

SEXTO.-VISTO el informe de la secretaria y de los servicios técnicos de 3 junio de 2015 y que la modificación propuesta cumple la normativa del nuevo planeamiento urbanístico Plan de Ordenación Municipal aprobado por la comisión Provincial de urbanismo y vigente desde 30 de marzo de 2013:

<<Se propone ahora que el Ayuntamiento apruebe el proyecto refundido modificado para Su inscripción el Registro de la Propiedad.

Informe:

Vistas las subsanaciones efectuadas procede informar lo siguiente:

1.- *La modificación ha sido debida a la aparición de un propietario del que se desconocía su existencia y tras la comprobación por el Registro de la Propiedad de todos los propietarios, superficie de la finca originaria y documentos de compra venta privados existentes de las diferentes porciones que han demostrado que esas parcelas no fueron vendidas y siguen perteneciendo a José Antonio Peláez García-Rico.*

Estas modificaciones también se han protocolizado ante el Notario.

2.- *El resto de modificaciones que recoge el nuevo documento subsanan los defectos y errores que se han detectado y dan cumplimiento a los informes de subsanaciones de secretaria de 29 de abril de 2015 y sig.*

Se trata de errores en la acreditación y listado y fichas de determinadas parcelas (110, 114, 94, 113, 44 y 66).

Conclusión:

De todo lo anteriormente expuesto y desde un punto de vista técnico, cabe concluir que con el documento de texto refundido modificado de junio de 2015, se está a lo dispuesto para la Urbanización Cruz Verde, cumpliendo el planeamiento actualmente vigente Plan de Ordenación Municipal y el Reglamento de Gestión Urbanística, procediendo la elevación a Pleno de la referida documentación para su aprobación>>.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

CONSIDERANDO el Art. 105.2 de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común que establece que las administraciones podrán rectificar a instancia de los interesados los errores materiales o de hecho existentes en sus actos y que los actos de la Asamblea de fecha 13 febrero de 2014 son firmes en virtud del Art. 117.3 de dicha ley, así como el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la Disposición transitoria segunda del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Art. 6 del RD 1093/1997 de 4 de julio de Normas Complementarias del Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística y habiendo consultado previamente al Registrador de la Propiedad.

Teniendo en cuenta las dificultades y vicisitudes del proyecto y el tiempo transcurrido para su inscripción en el Registro desde agosto de 2012 de la primera anotación, **Este Ayuntamiento Pleno** aprueba por unanimidad:

PRIMERO. Aprobar la rectificación del Proyecto Refundido de reparcelación voluntaria del ámbito urbano denominado Urbanización Cruz Verde.

Para todo lo demás (nuevas parcelaciones, edificaciones, etc. se estará a la ordenación prevista en el POM.

SEGUNDO. Expedir certificación administrativa para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad cumpliendo con los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria.

TERCERO. Notificar a la Entidad Urbanística Colaboradora la presente Resolución aprobatoria del proyecto de reparcelación voluntaria y a todos los propietarios de la urbanización y publicar la aprobación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Deberá entregarse otra copia por la EUC para su diligenciación.

Antes de pasar al siguiente punto, el concejal socialista Sr. Recio interviene para manifestar que después de 8 años el proyecto de reparcelación de Cruz Verde va a salir para adelante.

Continúa que el Ayuntamiento debe instar a la Entidad Urbanística Colaboradora que por ley debe estar integrada por todos los propietarios de la urbanización a que se pongan de acuerdo con los propietarios de las parcelas 110 a 143 para que se incorporen de manera efectiva a la Asociación y terminar las obras del Proyecto de Urbanización que llevan paralizadas más de 4 años; mientras se quiere abordar ahora el tema del camino. Finaliza diciendo que en este caso se ha empezado la casa por el tejado.

3º) CONOCIMIENTO EJECUCIÓN 1º TRIM. 2015 Y PERIODO MEDIO DE PAGO.-

3.1.- Se informa por la secretaria que para los municipios de menos de 5.000 habitantes se ha reducido la información a remitir trimestralmente al Ministerio de Economía y Hacienda que se refiere a la Deuda Viva, los Vencimientos del siguiente trimestre y de los próximos 10 años y el Calendario de Tesorería (ya no se calcula el **techo de gasto ni la estabilidad presupuestaria**).

<<Resultados 1º trimestre 2015:

a) **Deuda Viva 31/03/2015 586.569,24 € >>**

Este Ayuntamiento Pleno de conformidad con la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por el que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012 (LOEPSF), de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (en adelante Orden), que establece las obligaciones trimestrales de suministro de información por la Entidades Locales (art. 16), **se da por enterado**.

3.2.-Se pone en conocimiento como viene siendo habitual el fichero XML de pagos realizados en el trimestre y periodo medio de pago, correspondientes al 1º trimestre de 2015, de obligaciones y pagos de este Ayuntamiento, de acuerdo a la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y al Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en el que se especifica el número y cuantía de las obligaciones pendientes de pago.

Se informa que para el periodo medio de pago del 1º T es de 33,03 días.

Por último se informa del periodo medio de pago calculado de acuerdo a la nueva metodología establecida por el RD 635/2014 de 25 de julio, indicador distinto al reflejado anteriormente y que puede tener resultado negativo, ya que se realiza sobre el ratio de operaciones pagadas teniendo en cuenta su importe por lo que el ratio de operaciones pagadas es de -9,58 días (importe pagos realizados 151.448,79 € y de pagos pendientes 192.738,03 €) y el ratio de pagos pendientes es de 35,61 y el periodo medio de pago resultante de 15,73 días.

4º) DAR CUENTA RESOLUCIONES ALCALDÍA.-

De conformidad con el art. 42 del RD 2568/86 de 28 de noviembre (Reglamento de Organización y Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales) se pone en conocimiento de los Sres. Concejales las Resoluciones adoptadas por esta Alcaldía (nº 35 de 17 de abril de 2015 hasta la nº 48 de 3 de junio de 2015).

Y no habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión siendo las diecisiete treinta horas.

Vº.Bº
El Alcalde-Presidente,

La Secretaria

Fdo.: Alberto E. Fernández González.

Fdo.: Pilar García Marco

