**COMUNITAT DE PROPIETARIS I ENTITAT URBANISTICA DE CONSERVACIÓ I GOVERN DE LA URBANITZACIÓ SANTA MARIA LLORELL DE TOSSA DE MAR**

Inscrita en el número 29 del Registre d'Entitats Urbanístiques Col · laboradores de la Generalitat de Catalunya

**ACTA JUNTA GENERAL ORDINÀRIA DEL DIA 12 D'ABRIL DE 2014 ( dissabte)**

A Tossa de Mar , a 12 d'abril de 2014, a l'edifici " La Nau " , sala El Trinquet , situat a la terminal d'autobusos , prèvia convocatòria cursada , en temps i forma (segons estableix l'art. 17 dels estatuts) , a tots i cadascun dels copropietaris que la integren . La Junta ha estat convocada pel Secretari de la Comunitat de Propietaris i Entitat urbanística de Conservació i Govern de Santa Maria de Llorell , el Sr Josep M. Muñoz , per delegació expressa de la presidenta , la Sra Elvira Lardies Romeo .

La reunió es celebra a les 10.00 hores en segona convocatòria , per no haver existit suficient quòrum en la primera , per tractar dels assumptes del següent :

**ORDRE DEL DIA** :

1 . Formació del llistat de propietaris presents i representats .

2 . Gestions realitzades per la Junta Rectora des de l'anterior Assemblea celebrada el dia 11 de Maig de 2013 a l'àmbit de la Urbanització i exposició per part de la Sra Presidenta de la situació actual de l'entitat .

3 . Auditoria realitzada en relació als exercicis 2009-2010-2011 exposada en la passada Assemblea Ordinària de data 11 de maig de 2013. Conclusions i responsabilitats . Aprovació , si escau.

4 . Informe econòmic corresponent a l'exercici que comprèn el període 01/01/2013 al 31/12/13 . Examen i aprovació de l'estat de comptes , si escau. Aprovació i liquidació dels deutes de propietaris al 31-12-2013 . Gestió de cobrament de les mateixes a través de la Recaptació Executiva del Consell Comarcal de la Selva .

5 . Funcionament de la barrera : eliminació del Servei de Vigilància Nocturn , en període de prova . Ratificació o rectificació , si escau. Altres opcions de funcionament . Aprovació , si escau.

6 . Valoració del servei prestat pel personal assalariat . Costos . Posicionament al respecte i presa de decisions .

7 . Propostes de treballs de conservació o millora per al pròxim exercici :

- Reparació asfaltat dels carrers .

- Entrada accés a la Urbanització en fase d'execució .

- Neteja sotabosc en fase d'execució .

- Accés a la cala - platja .

Presentació de pressupostos . Aprovació , si escau.

8 . Estudi , deliberació i aprovació , si escau , del Pressupost d'Ingressos i Despeses previsible per al present exercici econòmic comprès entre el dia 01/01/2014 al dia 31/12/2014 , i forma d' atendre'l. Gestió de cobrament en període voluntari , realitzat per entitat administradora , Costa Brava Administracions SL Fixació del període de pagament , comprès entre els dies 1 juliol 2014 al 31 d'agost de 2014.

9 . Dimissió de la Secretària Sra Ana Rosa Botella durant el ex. 2013 per motius personals , vacant coberta interinament per Josep M. Muñoz . Nou Nomenament . Aprovació , si escau , nova composició Junta Directiva .

10 . Assumptes a tractar a proposta de la Junta Directiva :

a . - Punts pendents de tractar en la passada Junta General :

- Proposta contribució a les despeses de manteniment de la depuradora per part dels comuners que es beneficien del servei . Aprovació , si escau.

b . Situació Pla de millora urbana de Santa Maria de Llorell .

c . Torres de Telefónica i Vodafone . Canvi de condicions econòmiques per part dels arrendataris . Obligació fiscal . Aprovació , si escau.

d. Proposta reclamació per prescripció adquisitiva a favor de la Comunitat de les places de pàrquing sense titular . Aprovació , si escau

e . Disminució ingressos extraordinaris per arrendament i Can Vilas . Depuradora .

f . Conveniència que , a curt termini i per obsolets i / o millorables en alguns aspectes , s'abordi la modificació dels estatuts comunitaris .

Obre la sessió la presidenta , la Sra Elvira Lardies Romeo , agraint l'assistència dels presents , i presentant als diferents membres que integren la Junta Directiva , així com a la Sra Mònica Díez Cunill , llicenciada en dret i administradora de finques col · legiada , al Sr Miquel Díez , economista i que compta amb una àmplia i dilatada experiència en l'administració pública , i al Sr Joan Lluís Gómez Portell , advocat , tots ells en representació de Costa Brava Administracions SL , així mateix anuncia que la Il · lustre Sra alcaldessa de Tossa de Mar , la Sra Gisela Saladich i Parès , es sumarà a l'Assemblea una mica més tard atenent a causes sobrevingudes que li han impedit estar des de l'inici .

**1r Formació del llistat de propietaris presents i representats .**

**Assistents:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Propietari** | **Propietat** | **Vots/Punts** | **Carrec en la Junta** |
| INGO,ALBAT  ALBRECHT, EBERHARD FRIEDRICH  ALEPUZ MARIN, ANTONIO  BLEPP, GISELA  CAMPABADAL PONT, MARIA ANTONIETA  BRENNER,CHISTA  BREUER, MARIE LUISE  BRODBECK, DIETER  BUGGLE GÜNTHER, BERND  BUSCA BOSCH, MONTSERRAT  CABALLE TAULATS, JORDI  CAMPI SCHOELLER, SUSANA  CAÑADAS AGUILERA, SALVADOR  CIBIACH FERRER, LLUIS  COLBUS STURMI, OTTO  COLBUS STURMI, OTTO  COMAS FERNANDEZ, FRANCISCO  RODRIGUEZ SOTILLO, DOMINGO JOSE  DRESCHER,REINHARD  MAESTRO CASTILLO, BEATRIZ  FERNANDEZ QUEIPO, ARSENIO  SAIZ MARIN, ESTHER  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA  VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA  VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA  VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA  SANCHEZ IBORRA, MIGUEL  FLORES PERAL, ENRIQUE  FUCHS, RITA  FUENTES RAMON, MANUEL  GARCIA FUENTES, ALBERTO  GARCIA QUESADA, ANTONIO  GEHR, GABRIELE  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  GONZALEZ HERNANDEZ, ANTONIA  GONZALEZ LUNA, FELIPA  GONZALEZ RAMILO, PABLO  GRUCZ, FRANZ  BUSOMS PUJOLS, MARC  INEVA MARTINEZ, MARIA LOURDES  MORENO RUIZ, MANUEL  GURMACHES SUBIRANA, JOAN  HANUS, KARIN  HEISCH, EIKE  HERRERA BERROCAL, JOAQUIN LEONARDO  LARDIES ROMEO, ELVIRA  BENITEZ BERNAL, OSCAR  MONSCHAU, HEINRICH  MONSCHAU, HEINRICH  KUNTE, HANNELORE  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  LANAS GONZALEZ, CARLOS  LOPEZ GONZALEZ, JULIO  MAÑAS ANGOS, ROSARIO  MARTINEZ MICO, JOAQUIN  MARTINEZ MICO, JOAQUIN  MATENCIO CALOMARDE, MANUEL  DELGADO, CHAMORRO OSCAR  LAHOZ CALVO, FRANCESC  BRUNS, KERSTIN  NIEDLICH, WOLF  MUÑOZ OCAZBERRO, JOSE MARIA  OJEDA RODRIGUEZ, CARLOS  ORTLIEB, WERNER  PEREZ CANAL, JAIME  FERNANDEZ DE LA ROSA, MANUEL  FERNANDEZ VILLENA, JESUS  GUTIERREZ, SANTOS, JOSE LUIS  GUTIERREZ, SANTOS, JOSE LUIS  KONDO, YOSHIHIRO  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  SABATE SOLSONA. MARIA DOLORES  CASTELLANO GAMERO, JOAQUIN  MANZANO GARCIA, SANTOS  SATZER, WILHELM  RUIZ CASTE, FRANCISCO  VERRA, RICHARD  PALGEN, JOSEPH  SEGURA JUST, JOSE MIGUEL  SEGURA JUST, JOSE MIGUEL  SEGURA JUST, JOSE MIGUEL  TIEDE, MANFRED  TURU SEGURA, FRANCISCA  VAQUE PIE, ALBERTO  VAQUE PIE, ALBERTO  VILQUIN, JEAN-PHILIPPE  BANACH GIL, JOSE MARIA  INMOINHAR, S.L. | P-113  SP-1.4  SCB-39  P-10  SA-7  P-23.B  S-99  SB-14  P-11-E4  P-166  SCB-19  SA-1  SAQ-4  SDAN-7  P-97  S-106.BIS  P-119  PMOLI-11BIS  P-94-95-95BIS  SDAN-16  SCB-33  SCAN-31  SDAN-24  P-114.A  P-114.B  P-DAN23.LL  P-110  S-9  SDAN-15  PDAN-7-LL  S-100  P-85.A  SCB-44  S-110  PMOLI-11  SALD-10  STERE-1  SDAN-12  SA-3  P-83.4  SB-16  S-35  SCAN-5  P-170.B  SR-7  SCAN-33  S-26  P-67  SALD-15  S-109  PDAN-2.LL  SB-29  SCB-35  P-170.A  SCB-36 Y 37  P-74  P-73  P-84.F  SCB-40  S-105.TR  S-108  P-127  P-118  SCAN-9  SB-8.A  P-DAN1.LL  SCAN-23  SDAN-20  P-138\*  P-152\*  P-83.B  SB-27  P-83-8  P- 49  SDAN-31  P-173.A  P-186  S-83  P-107\*  P-60  P-61  P-201.6  SA-10  P-84.E  S-65  S-64.B  SM-9  P-85.C  S-73 | 3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  4,00000  3,00000  3,00000  4,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  4,00000  3,00000  3,00000  2,00000  8,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  5,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  6,00000  3,00000  2,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  3,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  1,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  5,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  5,00000 | **Vocal**                        **Presidenta**                                **Secretaria-Vicepresidente**                              **Tresorer**  **Vocal** |

**Representats:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Propietari** | **Propietat** | **Vots/Punts** | **Representat per** |
| DECLERCQ ARNAUD, JEAN PHILIPPE  DECLERCQ ARNAUD, JEAN PHILIPPE  DECLERCQ ARNAUD, JEAN PHILIPPE  OLLENBURG, ANNELISE  VON PREISLINGER, WALTER ANTON  EIZENHOFER, VERA  KADE, STEFFEN  KADE, STEFFEN  MARGOLIN, EVGENY  CIBIACH FRIGOLA, GEMMA  JUNG, JEAN LUC  JUNG, JEAN LUC  DELON YOUNG & CIA S.A.  DELON YOUNG & CIA S.A.  DELON YOUNG & CIA S.A.  DELON YOUNG & CIA S.A.  DELON YOUNG & CIA S.A.  DELON YOUNG & CIA S.A.  GREDAL NEGRO S.L  GREDAL NEGRO S.L  GREDAL NEGRO S.L  GREDAL NEGRO S.L  EGEA CARRUESCO, IGNACIO  BOHME,HEINZ  CASTRO RIBERA, DELFIN  RAMOS SEGURA, OSCAR  ENRIQUEZ PEREZ, GIL  PEÑA CASTILLO, RICHARD FREDDY  GUTIERREZ PALMA, JOSE  MATA DONOSO, AGUSTIN  WOODHOUSE,STEVEN  SALGADO SOUTO, HERMINIO  WALSH, HELEN  HORNBERGER, WOLFGANG  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  GUIRADO CEBRIAN, JOAN  RYADS MEDITERRANEO S.L  HASENBECK, KLAUS  HASENBECK, KLAUS  OBERDORFFER, MANFRED  PETZOLD, GERD  CAMPABADAL PONT Mª ANTONIETA  SEACARGO,S.L  BORRAS ESTRADA, LLUIS  BOADA SEGURA, PERE  KEILBACH, RENATE  GUERRERO LOPEZ, MONTSERRAT  RAMIREZ RODRIGUEZ, JOSE  INMO LAS COSTAS CATALANAS S.L  INMO LAS COSTAS CATALANAS S.L  BAHN, JOHANN  BAUMANN, JOSEF  BAUMANN, JOSEF  BECKENBACH, HERBERT  BIERHORST, KONRAD  BOCK-HOVEN, CONSTANTIN  BOETTINGER, KLAUS  ZUR BRUGGE, GERD  BRUNING, JUTTA  WITTECK, WOLFGANG  BUEHN, WALTER  BUMB, MICHAEL  BUTTNER, KAREN  BOLLING, MIRKO  CROTT, ILSE  THAA KLAUS, DIETER  DENEKEN, ULRICH  DERNBACH, HANS JOSEF  DESCH, GISELA  EISENSCHNEIDER, WERNER  EMMERICH, RAINER  EMRICH, BEATRIX  MARISS, RAGNA  GERLACH, KARL  GROSS, EVA  GROSS, EVA  GRUNIG, MATTHIAS  HANEL, KATHARINA  HARTMANN, BEATRIZ  HARTUNG,ELKE GISELA  HASEIDL, WILLI  HEGENLOH, RENATE  HEISEL, ANDREAS  HERBORN, ALOIS JOHANN  HOFSASS,HOLGER Y HEIKE  HOFSASS,HOLGER Y HEIKE  HORN,RAINER DIETRICH  HUNGER, CORINNA  HUSS, MARIANNE  JUNGEL, HILKE MARIA  KEMPF-SCHMITT, BARBARA  KEMPF-SCHMITT, BARBARA  KOCH, EDWIN  KUHNLE, HARTMUT  KUHNLE, HARTMUT  LEIDINGER, KURT AUGUST  LEIDINGER, KURT AUGUST  LEIS-BENDORFF IRENE  LEWOLDSEN, WOLFGANG  LORENZ,JURGEN  MARISS, PETER  MARTENS, JORG RICHARD  MARTINEZ ALMAZAN, ASUNCION  MAYLAND, PETER  MEINECKE, HARTMUT  MIKA, HEINZ  MOENNIG, FRITZ VOLKER  MUNK SMIT, JACQUELINE  NACHRODT, TATJANA  QUINTES, HIDEGARD  RIGAUD, JEAN  RINCKE, IRMGARD  ROSTECK & PESCH  RUPP, HUBERT  RUTHER, MANFRED  SANDMANN WILHEM, HENRICH  SCHACHL, HANS  SCHILLING, HEINZ  SCHMIALEK, MARTIN  SCHMITT, ILSE  SCHNEIDER, KARIN  SCHNEIDER, KARIN  SCHOLER, ANGELIKA  SCHOPP, FERDINAD  SCHROETER, GERHART  SCHUIER, HEIDI  SCHULER, WOLFGANG  SCHWEISSGUT, FRANZ  SCHWEISSGUT, FRANZ  SCHWEMMER, PETRA  SICHERMANN, NORBERT  SIERIG, JORG  PANTIUC, CONSTANTIN  STEINBECK, JOHANN  STEPPUHN, DETLEF  STRAUSS, PAUL  THUMMLER, THOMAS  POHL TOSSMANN, ELVIRA  BARBE MOLA, ENRIC  WALKOWIAK REINHARD, ALBERT  WEBERBARTOLD, GERTA MARIA  WINTER, HORST  WINTER, HORST  ZERBE, BEATE AGNES  ZICH- RHEINEN, UTA  PALOU BARNOLAS, MATILDE  GUIRADO CEBRIAN, OLGA  SILZIE, BRIGITTE  ROCA BALLUS, MERCE  ARNAUDA CASTRO, JESUS  DIEHL, THOMAS  TEBOUL, PROSPER  CENTRO 2.000, S.L.  CENTRO 2.000, S.L.  CENTRO 2.000, S.L.  NAUS COMERCIALS, S.L  SCHOLTEN, TORSTEN  ANTOLIN ANTOLIN, RICARDO  BAQUERO BRIZ, MANUEL  LOPEZ RAMON, FRANCISCO  CLADERA BALLESTER, FRANCISCA | S-19  S-20  S-21  S-45.BIS  SB-25  P-180.A  S-65.B  S-66  SP-6  SDAN-8  P-180.B  P-181A  PMOLI-1\*  PMOLI-12\*  PMOLI-13\*  PMOLI-14\*  PMOLI-2  PMOLI-5B(39,26  P-84.C  P-84.G  P-84.B  P-84.A  P-115  SDAN-1  SCAN-26  SCAN-10  SDAN-19  SDAN-2  SCB-8  SCAN-24  SDAN-25  SCAN-41  SDAN-21  P-DAN5.LL  P-5  P-8  S-47  P-124\*  S-59  P-123\*  SB-28  P-6.A+6.B  SB-15  P-117  P-106\*  P-109  P-105  P-178.B  SA-7  S-87  S-30  S-30 BIS  SB-20  SB-2  SM-3  S-41  S-36+36 BIS  SB-7  P-76  P-75  S-107  P-193.A  S-99 BIS  P-112  SR-5  SM-1  SALD-18  P-182.B  S33-C  P-178.A  P-29.B  SDAN-6  P-181.B  S-5-A  P-DAN12.LL  SCB-26  SDAN- 13  P-DAN11.LL  P-104.BIS  P-140  S-004.BT  S-88  S-88.BIS  SM-2  SM-6  P-11-E5  PDAN-13LL  P-83.2  S-25  P-176  S-54.2 Y 55.3  SB-6  SB.5  SB-18  SALD-12  P-179  S-14.C  SA-4  SA-5  P-83.3  P-121  SALD-16  SDAN-28  P-47  S-5B  P-75.B  SAQ-10  P-139  P-68  PMOLI-7  SA-8  P-158  P-DAN10.LL  S-11.BIS  P-192.A  P-201.4  S-18  P-164  SM-5  S-93.BIS  P-011-E3  P-192.B  SA-2  P-169.A  P-011-E1  P-75.A  S-27  P-77+78  P-79  SB-22  S-52.C  S-72.C  P-201.8  SB-17  P-104  P-103  SDAN-32  S-89-7  S-4A  P-135 Y 136  P-011-E6  P-83.1  P-23.A  SALD-5  P-011-E-7  P-72  PDAN-15.LL  SB-1  S-10  S-11  S-93  P-196.A  P-187  S-89.6  SALD-4  P-165  P-86.A  SDAN-33  P-162  SUPER ( 1 )  SUPER ( 2 )  RESTAURANTE  S-82  SDAN-11  P-103.BIS  P-171.B  SALD-14  P-174 | 4,00000  4,00000  7,00000  5,00000  3,00000  2,00000  3,00000  4,00000  5,00000  2,00000  2,00000  2,00000  1,00000  2,00000  2,00000  2,00000  1,00000  2,00000  1,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  5,00000  3,00000  5,00000  3,00000  3,00000  5,00000  3,00000  4,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  4,00000  3,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  5,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  3,00000  6,00000  3,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  6,00000  2,00000  5,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  4,00000  4,00000  4,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  4,00000  5,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  6,00000  6,00000  3,00000  3,00000  4,00000  6,00000  2,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  5,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  5,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  4,00000  11,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  2,00000 | CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  BRODBECK, DIETER  BUGGLE GÜNTHER, BERND  BUGGLE GÜNTHER, BERND  BUGGLE GÜNTHER, BERND  CALPE, LUISA  CIBIACH FERRER, LLUIS  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  CALPE, LUISA  DRESCHER,REINHARD  DRESCHER,REINHARD  DRESCHER,REINHARD  DRESCHER,REINHARD  CALPE, LUISA  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  FUCHS, RITA  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  HERRERA BERROCAL, JOAQUIN  MARTINEZ SAGASTI, RAFAEL  MARTINEZ SAGASTI, RAFAEL  PEMBERGER, WALTER  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  NAVARRA, MERCE  GUIRADO, ESTHER  GUIRADO, ESTHER  FUSTER, JOSEP  MANZANO GARCIA, SANTOS  MANZANO GARCIA, SANTOS  VERRA, RICHARD  VERRA, RICHARD  VERRA, RICHARD  VERRA, RICHARD  VERRA, RICHARD  FUENTES, MANUEL  DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA  DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA  DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA  DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA |

S'indica que , personalment o mitjançant representació , assisteixen a l'Assemblea **215** propietaris que representen un total de **717 vots / punts** , el que representa prop del **40%** per cent del total de vots / punts existent en el conjunt de l'entitat i que ascendeixen a **1.880 .**

L’Administradora assenyala que les delegacions de vot i representació es posen a disposició dels assistents per al cas que considerin necessària i oportuna alguna comprovació .

S'aprofita l'ocasió per fer una nova crida als propietaris que encara no han optat per autoritzar les notificacions via e - amil amb vista a minimitzar la despesa que es deriva de la remissió de la convocatòria i acta d'una Assemblea , perquè ho facin . Assenyala que a la pàgina web de la urbanització es pot trobar el formulari per poder tramitar **: info@santamariadellorell.eu .**

La presidenta assenyala que no s'ha remès una relació dels saldos individuals per propietari a data 31 desembre 2013 aplicant un necessari criteri de prudència , atès que el Consell Comarcal de la Selva està pendent de liquidar a l'Entitat , aproximadament , uns 12.000 €, de manera que aquesta estaria desvirtuada i alguns propietaris que estan al corrent de pagament apareixerien en la mateixa amb saldos deutors .

**2n Gestions realitzades per la Junta Rectora des de l'anterior Assemblea celebrada el dia 11 de Maig de 2013 a l'àmbit de la Urbanització i exposició per part de la Sra Presidenta de la situació actual de l'entitat .**

La presidenta passa a detallar les gestions més rellevants realitzades durant el ex. 2013:

 S'han canviat totes les bombetes de vapor de sodi de 125 w de la Urbanització per altres de baix consum per tal de reduir despeses . No obstant això, aquesta minoració de la despesa no s'ha vist reflectida en l'exercici 2013, atès que , d'una banda , aquest canvi es va dur a terme en l'últim trimestre de l'exercici . 2013 i , de l'altra , ja que les tarifes elèctriques han registrat increments significatius en els últims mesos . Caldrà veure si durant el ex. 2014 es veu reflectit l'estalvi que perseguia la mesura adoptada .

 S'han instal · lat bústies a l'entrada de la Urbanització , i s'han facilitat les claus a aquelles persones que han abonat la quantia corresponent . Hi ha algunes reserves que encara no s'han abonat , fent especial èmfasi que qualsevol propietari que vulgui comptar amb una bústia al seu nom haurà de comunicar a l'oficina de la Urbanització . En el cas que l'actual bloc instal · lat , que consta de 100 bústies , s'esgotés es demanaria un altre .

 S'està duent a terme el condicionament de l'entrada. S'ha netejat tota la zona de vegetació , s'han substituït els fanals de l'avinguda de l'entrada per fanals dobles , així il · luminen cap als dos carrers . S'ha fixat també un mapa indicatiu de Santa M ª de Llorell . S'estan instal · lant unes jardineres que decoraran amb pedres blanques i plantes . Es col · locarà una panell amb un rètol de Santa M ª de Llorell i unes imatges que s'il · luminaran a la nit .

 S'han netejat algunes zones verdes i donat l'important cost que suposava dur-les a terme en les zones de més difícil accés , es va parlar del tema amb la Sra Alcaldessa de Tossa de Mar , la Sra Gisela Saladich , amb vista a obtenir la seva col · laboració i es compromet a que el cost de l'execució d'aquests treballs aniria a càrrec de l'Ajuntament i que , d'ara endavant , el manteniment d'aquestes zones verdes correria a càrrec d'una brigada municipal .

 S'ha venut la grua que va adquirir l'entitat l'any 2010 per la simple raó que no s'utilitzava . Això suposava una despesa de conservació , d'assegurances , de l'impost municipal de vehicles de tracció mecànica , etc . A part, tenia l'inconvenient que cada any calia anar a Granollers a passar la corresponent ITV . La seva utilització per canviar les bombetes era insatisfactòria . Per fer petites podes , es considera , surt més a compte llogar una en el moment en que es necessiti . Valorant totes aquestes qüestions es va considerar vendre pel preu de 15.730 € IVA inclòs . Aquesta operació no queda reflectida en la comptabilitat de l'exercici . 2013, ja que l'operació es va realitzar a mitjans de gener de 2014 i , per tant , si quedarà reflectida en la corresponent al ex. 2014 .

 S'han realitzat les gestions i tràmits oportuns per sol · licitar una parada d'autobús coberta a l'entrada de la Urbanització , sobretot per protegir els usuaris del vent i de la pluja .

 També , tenint en compte la deficient recepció de l'assenyala de TDT ( Televisió Digital Terrestre ) en algunes zones de la urbanització , durant l'any 2013 s'ha sol · licitat la revisió a la Prefectura Provincial de Telecomunicacions de Girona . Es van presentar tècnics d'aquest organisme i fins i tot d'Abertis . La conclusió a què s'ha arribat és que en la Urbanització es rep el senyal de TV a través del repetidor instal · lat a Santa M ª de Llorell i també a través del repetidor de Tossa de Mar i Lloret de Mar Sembla que el repetidor ubicat a la Urbanització té més potència de cobertura però el senyal és de menys qualitat , contràriament , la cobertura que ofereix el de Tossa de Mar és menys fort però el senyal és de més qualitat Per tant , aquells propietaris des de les cases de la recepció de senyal és insatisfactòria , hauran de contactar amb un instal · lador qualificat amb vista a que orienti l'antena cap al repetidor , segons la ubicació de la casa , més idoni .

 Es va mantenir una conversa amb el Cap dels Mossos d'Esquadra de Blanes - Tossa de Mar, per comunicar-li que es suprimia la vigilància a la barrera d'accés a la Urbanització , durant un període de prova , en el torn de nit . En aquest sentit , va prometre que la presència dels Mossos a l'entitat havia de ser gran i així ha estat , s'han incrementat les rondes de vigilància . Alguns propietaris que resideixen tot l'any a la Urbanització manifesten , contràriament , que a la nit no es produeixen rondes de vigilància dels Mossos d'Esquadra . També s'informa que s'ha creat una patrulla municipal específica per realitzar rondes per les Urbanitzacions de Tossa de Mar

 S'ha continuat amb la tasca de tenir un cens de propietaris actualitzat , agraint la funció i el treball dut a terme a l'efecte per la Sra Jane Gómez . Això s'ha vist reflectit molt positivament en la convocatòria a la present Assemblea atès que s'han produït molt poques devolucions i problemes de lliurament ( via correu certificat o correu electrònic ) . Tanmateix , es demana i agraeix la col · laboració dels propietaris perquè comuniquin qualsevol canvi de titularitat , de domicili o correu electrònic que es puguin produir.

 El passat dia 19 de febrer del 2014 es va celebrar el Judici per la demanda interposada pels hereus del Sr Peces Barba en reclamació de 28.900 € . El presumpte deute reclamat tenia el seu origen en l'any 2005 i igualment es deriva presumptament d'un avançament de diners a l'entitat en concepte de nòmines i assegurances socials dels treballadors i que mai va ser reconeguda per anteriors Juntes Directives . En el judici van actuar com a testimonis el Sr Víctor Camí i el Sr Juan Carlos Leal , antics president i secretari de l'entitat. Tots dos propietaris van actuar en clara defensa de l'Entitat , donant al jutge tots els arguments necessaris perquè fallés a favor dels seus interessos . S'està a l' espera que es comuniqui la resolució judicial .

 Un altre tema que queda pendent és el derivat del procediment contenciós administratiu per la concessió del xiringuito . En l'anterior Junta General Ordinària d' data 11 de maig de 2013 va indicar que s'havien presentat al · legacions , per disconformitat , en relació a les puntuacions atorgades per la Comissió Tècnica de Valoració al projecte presentat per Santa M ª de Llorell interposant , posteriorment , un recurs potestatiu de reposició . La Sra Alcaldessa es va comprometre a revisar amb deteniment el recurs de Santa M ª de Llorell en relació a l'adjudicació del xiringuito i si realment s'havia produït algun error amb el tema de l'assignació dels punts i si les argumentacions exposades eren certes s'atorgaria la concessió a Santa M ª de Llorell . Al cap de pocs dies es va recepcionar un escrit de l' Ajuntament mitjançant el qual s'indicava que no procedia la revisió de la puntuació , davant la qual cosa es va contactar amb un advocat especialitzat en dret administratiu , que a la llum dels arguments que manejava la Urbanització entendre com convenient la interposició del recurs contenciós administratiu en defensa dels seus legítims drets . La sol · licitud de concessió de la guingueta pretenia l'obtenció de , bàsicament , 2 objectius : 1) que l'entitat controlés tot el referent a la instal · lació , a fi de protegir els seus interessos , 2) per procurar un increment d'ingressos a invertir en el manteniment de la Urbanització .

Tant l'any passat com en el present , s'ha instal · lat un xiringuito que difereix amb el que sobre això s'exigia en el plec de condicions tècniques de les bases d'adjudicació del concurs i ha de ser l'Ajuntament el que vetlli perquè les instal · lacions s'ajusten a les prescripcions tècniques recollides en el concurs .

 En l'última Assemblea es va informar que en 1 ª Instància , l'Entitat havia guanyat el judici interposat pel Sr Ribas . Aquest no va interposar recurs d'apel · lació en temps i forma i , per tant , a dia d'avui la sentència ja és ferma . S'està a l' espera del cobrament de les costes . Les últimes notícies que es disposen al respecte són que el jutge ha sol · licitat l'embargament del compte corrent del Sr Ribas però aquest ha recorregut , estant a l'espera de la resolució que s'adopti sobre això i sí , en tot cas, aquesta compte disposa de saldo suficient per fer front a aquest pagament .

 Durant l'exercici 2013 s'ha resolt el conveni subscrit en el seu dia amb el Consell Comarcal de la Selva i , a partir d'aquest exercici, el cobrament en període voluntari el realitzarà l'entitat administradora , Costa Brava Administracions SL, sense que això suposi cap cost algun per a l'Entitat . Tot el contrari , això suposarà l'estalvi del 4% que el Consell Comarcal de la Selva s'aplica sobre els imports recaptats en voluntària , i la quantia resultant era deduïda de les liquidacions mensuals que realitzava . S'ha obert un compte corrent específic a nom de l'entitat per al cobrament dels punts i els diners que es recaptin aniran a parar directament a aquest compte . En període de constrenyiment o executiu s'ha derivat el cobrament al XALOC ( Xarxa Local de Municipis ) .

 Durant l'exercici 2013 s'ha atès els pagaments d'IVA i IRPF que han estat reclamats per Hisenda d'exercicis anteriors , amb els seus respectius interessos i sancions .

S'obre el torn d'intervencions dels propietaris assistents :

- La Sra Jacinta Delgado intervé per assenyalar que un dels punts que més el preocupa és el relacionat amb el XALOC i el cobrament en període voluntari de les quotes de manteniment . Entén que s'hauria d'haver esperat a la present Reunió per adoptar un acord sobre això , considerant que la Junta Directiva s'ha excedit en la presa d'aquesta decisió i dubte que conegui les atribucions que li concedeixen els estatuts de l'Entitat . Entén que durant l'exercici 2013 la Junta Directiva ha pres decisions fora de la seva competència i que sí que ho són de l'Assemblea General , com a òrgan sobirà de l'entitat . Per tant , la Sra Delgado mostra el seu descontentament ja que aquest tema considera s'havia d'haver aprovat en Assemblea i posa en dubte els beneficis econòmics que s'obtindran amb l'aplicació d'aquesta mesura . Assenyala que si tan urgent es considerava el tema s'hauria d'haver convocat una Junta General Extraordinària a l'efecte . Pren la paraula la Sra Mònica Díez per assenyalar que fins al passat dia 31 de desembre de 2013, el Consell Comarcal de la Selva cobrava un 4% de tots els cobraments que realitzava segons el pressupost aprovat per l'Assemblea. Aquest 4% es cobrava tant respecte dels propietaris que abonaven les seves quotes de conservació , segons els punts que els corresponen , durant el període voluntari com en relació als propietaris que pagaven per via executiva , i com a tal despesa quedava reflectit en totes les relacions de despeses presentades fins al dia d'avui. S'ha rescindit el conveni subscrit amb el Consell Comarcal de la Selva , i l'Entitat s'ha adherit al conveni que té subscrit l'Ajuntament de Tossa de Mar amb XALOC mitjançant el qual els cobraments en període voluntari seran gestionats a través de la Costa Brava Administracions SL sense cap cost per a l'Entitat de Conservació , i el cobrament per la via executiva el durà a terme el XALOC . El XALOC aplicarà les mateixes condicions que té subscrites per conveni amb l'Ajuntament de Tossa de Mar d'acord amb el que estableix la " ordenança fiscal reguladora de les Taxes per la prestacions de Serveis encomanats a Xaloc en Matèria de Gestió Tributària i Recaptació " , en concret allò que s'estableix en l'art . 6.2 b ) id ) : el 3,5 % del principal recaptat en període executiu , i l'import equivalent al 100% de la quantia que la legislació vigent determini en cada moment per concepte de recàrrec de constrenyiment . Els interessos recaptats s'abonaran íntegrament a l'entitat delegant .

Amb això s'aconsegueixen les següents avantatges: un menys despesa per a l'Entitat i , a més , el control directe i immediat sobre els cobraments ja que, fins ara , l'Entitat no recuperava els ingressos realitzats pels propietaris fins passats alguns mesos . A tall d'exemple , l'Administradora exposa que , a dia d'avui , encara estan expedients d'abonament , tal com s'ha comentat a l'inici de l'Assemblea i malgrat les nombroses reclamacions realitzades a aquest efecte , una quantia superior als 12.000 € per ingressos efectuats abans del passat dia 31 de desembre de 2013. Aquests diners encara es troba en poder del Consell Comarcal de la Selva , estant a l'espera de la seva liquidació . Torna a intervenir la Sra Delgado per indicar que potser el que el cobrament per via voluntària el realitzi l'entitat administradora suposa l'increment dels seus honoraris per al ex. 2014 . L' Administradora replica que els honoraris proposats per al ex. 2014 són exactament els mateixos que s'haguessin percebut el 2013 si la seva gestió s'hagués iniciat el passat mes de gener de 2013. Els honoraris d'administració que figuren en la relació de despeses només inclouen des del passat mes de febrer de 2013 , moment en que Costa Brava Administracions SL va ser contractada com a nova entitat administradora de l'entitat , al mes de desembre de 2013 , ambdós inclosos Per tant , no s'ha produït cap increment ni tan sols s'han revisat amb l'IPC de l' any 2013 . Quant a que no s'ha tractat aquest assumpte en Assemblea , l'administradora indica que aquest tema estava inclòs en el punt 9 de l'ordre del dia de la passada Junta General Ordinària de data 11 de maig de 2013. Durant el desenvolupament de l'esmentat punt es va explicar , entre d'altres aspectes , la durada del conveni subscrit entre el Consell Comarcal de la Selva i l'entitat, i quins avantatges es considerava suposaria per l'entitat el qual la gestió del cobrament , la del període voluntari , l' realitzés l'entitat administradora . No hi va haver controvèrsies ni discussions al respecte i , finalment , i en conseqüència , considerant-se que tots els presents i representats entenien com a positiu per a l'entitat aquest canvi , es va anunciar que partir del proper dia 1 de gener de 2014, la recaptació de les quotes de conservació , en període voluntari únicament , seria portada a terme per Costa Brava Administracions SL i serien ingressades en el compte corrent de l'entitat , constant així en l'acta dimanant , s'ha d'insistir que sense dir discussió o oposició . L’ Administradora aprofita per comentar que per a la disposició dels fons del compte serà necessària la signatura mancomunada de 2 dels membres integrants de la Junta Directiva . La Sra Delgado comenta , en relació al xiringuito i sobre la necessitat de personal per atendre'l en cas que s'obtingués , que l'any passat l'entitat va perdre un judici per acomiadament de personal . La presidenta , que no entén la relació establerta , contesta la Sra Delgado que no és cert el que diu . En la passada Assemblea Ordinària de data 11 de maig de 2013 ja es va informar que, en relació a l'ajust de les percepcions econòmiques dels treballadors , dos d'ells , van interposar una demanda davant els Jutjats socials de Girona argumentant el que s'havien produït modificacions substancials de les condicions de treball . La demanda va ser per l'indicat no per cap acomiadament . D'altra banda , afegeix la presidenta , sí que és cert que es va acomiadar a un treballador , se li va indemnitzar amb el que li corresponia i l'assumpte va quedar totalment tancat de forma amistosa . La Sra Delgado insisteix en les atribucions de la Junta Directiva i les competències de l'Assemblea General , assenyalant que l'art. 20 dels estatuts de l'Entitat estableix entre les atribucions de la Junta Directiva , en la seva lletra b ) , la realització de tota classe d'actes de gestió , sense excepció, amb les responsabilitats que amb la seva adopció pogués incórrer o es poguessin derivar , òbviament .

Es dóna la benvinguda a la Il · lustre Sra Alcaldessa de Tossa de Mar , la Sra Gisela Saladich i Parès , que s'incorpora a l'Assemblea a partir d'aquest moment saludant als assistents .

- Una propietària que pertanyia a una Junta Directiva anterior sol · licita torn d'intervenció per comentar que , atenent a la difícil situació econòmica en la qual es van trobar , el Consell Comarcal de la Selva va avançar els diners perquè pogués funcionar l'Entitat. La presidenta comenta que entre una gestió , la del Consell Comarcal de la Selva , que té un cost de 9.000 € 10.000 € any i una altra gestió , la que realitzi l'entitat administradora , que és a cost zero , la decisió hauria de ser clara . Afegeix que amb el Consell Comarcal de la Selva es venien tenint problemes , desconeixent com funcionava en altres èpoques , sí que li pot dir com funciona en l'actualitat . Hi havia dificultats perquè facilités llistats , comptes , i sobretot hi havia un 4% que pagaven tots els propietaris que en temps i forma ingressaven les seves quotes de conservació al Consell Comarcal de la Selva .

- Pren la paraula el Sr Santos Manzano per assenyalar que entén que la possibilitat de licitar o no per obtenir la concessió de la guingueta havia d'haver consultat en Assemblea . Quant a la venda del camió grua , tampoc li convencen alguns dels arguments donats per la presidenta . Pregunta , a partir d'ara , com es canviaran les bombetes . La presidenta contesta que s'ha col · locat un dispositiu en el dúmper i s'utilitzarà una escala que anirà encaixada allà, replicant el Sr Manzano que aquest sistema està prohibit i si es produeix algun problema l'entitat ho pagarà , ja que es contravindria la normativa relativa a riscos laborals . La presidenta pregunta al Sr Manzano com es venia fent fins ara , ja que el treballador encarregat d'això es negava a utilitzar la grua perquè li feia por .

- Pren la paraula el Sr Jaume Pérez per comentar, en relació al tema del XALOC i el cobrament dels rebuts en període voluntari a través de l'entitat administradora , que sí que veu una part positiva en que el flux de diners entre diectamente en una compte corrent obert a nom de l'entitat , evitant així el retard en la seva liquidació per part del Consell Comarcal de la Selva , retard segurament incrementat en els últims temps a causa de l'actual situació econòmica . El Sr Pérez pregunta si el paquet de morositat que gestionarà XALOC inclourà als morosos anteriors o només als que es generin a partir d'ara . L’ Administradora assenyala que un dels temes que es va negociar amb XALOC va ser precisament el que assumís tota la morositat anterior . Indica , així mateix , que l'Ajuntament de Tossa de Mar fa anys que treballa amb XALOC i ha manifestat que el seu sistema de cobrament funciona molt bé , corroborant aquesta afirmació l'alcaldessa . Així mateix , l'alcaldessa comenta que si en algun moment l'entitat patís falta de liquiditat i necessités algun avançament , es podria obtenir el mateix tracte que , al seu dia, es va aconseguir al respecte del Consell Comarcal de la Selva . El Sr Miquel Díez considera convenient afegir , a tot el que s'està exposant i en relació a la gestió de cobrament dels propietaris morosos , que la percepció dels interessos de mora és una de les condicions que ha canviat respecte al conveni subscrit amb el Consell Comarcal de la Selva , atès que aquests interessos de demora dels percebrà l'Entitat , amb l'indubtable benefici econòmic que d'aquesta situació es derivarà , i no com fins ara que els feia seus el Consell Comarcal de la Selva .

- El Sr Óscar Benítez demana la possibilitat de tractar ara , aprofitant la presència de l'alcaldessa i ja potser conegui millor el tema que la pròpia Junta Directiva , l'assumpte de la depuradora i també si subscriu les paraules pronunciades per la presidenta en una Reunió Informativa de data 5 d'octubre del 2013 » la barrera està gairebé sentenciada " i "la barrera s’ha d’ eliminar " . La Sra Alcaldessa comenta que quan la Urbanització acabi d'executar el Pla de millora la urbanització serà recepcionada per l'Ajuntament i la barrera , amb tot el que implica , desapareixerà o seguirà estant si la Urbanització decideix prosseguir gestionant com a entitat de conservació . Serà una qüestió que s'ha de plantejar quan hi hagi finalitzat tot el procediment d'execució del Pla de Millora que afecta la urbanització. En tot cas , aquest tema no depèn de l'ens municipal . Haurà de tractar el tema amb el Departament de Costes que és l'organisme que estreny perquè hi hagi lliure accés a totes les platges i els que han de lluitar perquè això no sigui així són els ajuntaments juntament amb les Urbanitzacions . Pel que fa a la depuradora , com ja es va anunciar en la passada Assemblea General Ordinària de data 11 de maig de 2013 el ACA , per raons econòmiques , no es farà càrrec de la construcció de la nova depuradora . Per tant , en l'actualitat , l'entitat no té qui pagui la depuradora i l'Ajuntament de Tossa de Mar està realitzant les gestions oportunes perquè es faci càrrec d'aquest assumpte el Consorci de la Costa Brava ampliant la depuradora de Tossa de Mar, amb el que hi hauria un sol manteniment , eliminant les depuradores existents ( Santa M ª de Llorell , Cala Llevadó , i Martossa ) i eliminant també els costos de manteniment dimanants . Tot assumit des del Consorci amb una deporadora única i amb una estació impulsora a cada urbanització. Dilluns que ve el gerent del Consorci de la Costa Brava per explicar en quin estat es troben les negociacions . El Sr.Óscar Benítez pregunta a l'alcaldessa si en aquest interins , fins al moment en què sigui el Consorci de la Costa Brava qui es faci càrrec d'aquest tema , l'actual depuradora de la urbanització es troba en situació legal o il · legal . La Sra Alcaldessa exposa que el problema són els abocaments a la riera i similars . D'això es deriven multes de Medi Ambient. El Sr Benítez pregunta qui és el responsable de les analítiques que ha de passar la depuradora . La Sra Alcaldessa contesta que és l'entitat qui està obligada a realitzar-les. La presidenta comenta que un tècnic ve cada any , durant l'època estival quan hi ha més afluència de propietaris i usuaris a la Urbanització , per a realitzar l'oportuna analítica . La Presidenta afegeix que posa a disposició del propietari que ho desitgi la documentació relativa a les analítiques efectuades .

- Pren la paraula el Sr Jesús Antonio Fernández per comentar que la depuradora no funciona i contamina . S'està abocant als barrancs i al llac. Entén que no es pot mirar cap a un altre costat. Considera que és una barbaritat pretendre que contribueixin únicament a les despeses de manteniment de la depuradora dels comuners que es beneficien del servei . Sol · licita que consti en acta que en el cas que se sotmeti a votació aquesta opció i s'adopti l'acord recorrerà davant l'organisme competent . La presidenta entén que un cop s'executi el Pla de Millora Urbana , el tema dels abocaments es resoldrà . El Sr Fernández considera que el tema més important de la Urbanització és el de la depuradora i considera s'ha de solucionar i mentre l'execució del Pla de millora urbana no es realitzi , s'ha de mantenir correctament portant a terme totes les actuacions que siguin necessàries per a això ( canvi de motors , canvi de filtres ... ) . Entén que l'Entitat disposa de fons econòmics suficients com perquè la depuradora funcioni bé.

- Un dels assistents comenta que , fins al moment, ja s'ha pagat a ABM la quantia de 300.000 €, per a l'elaboració del projecte , per la reparcel · lació econòmica , per a algunes modificacions del projecte , consultes amb l'ACA ... , preguntant a la Alcaldessa si hi ha la possibilitat que des de l'ens municipal calgui perquè davant la nova proposta que consisteix a connectar Santa M ª de Llorell directament a la depuradora de Tossa de Mar , ABM no cobri cap quantitat més a l'Entitat per a l'estudi i elaboració de l'adequació del projecte . La Sra Alcaldessa comenta que , en principi , l'únic canvi del projecte consistirà en canviar una depuradora per una impulsora , en la canalització que vagi a Tossa de Mar estaran implicades altres urbanitzacions que han de participar també en el seu finançament . Alguns dels assistents manifesten que la depuradora ha de funcionar correctament i que s'han de fer les actuacions de manteniment que siguin necessàries perquè això sigui així .

- El Sr Santos Manzano pregunta a l'alcaldessa que en cas de fructificar l’ampliació de la depuradora de Tosssa de Mar i atès que , per tant , la Urbanització hauria de comptar amb una estació de bombament , qui correria amb les despeses de manteniment de la mateixa . La Sra Alcaldessa comenta que el seu manteniment correria a càrrec de tots els ciutadans de Tossa de Mar

**3r Auditoria realitzada en relació als exercicis 2009-2010-2011 exposada en la passada Assemblea Ordinària de data 11 de maig de 2013. Conclusions i responsabilitats . Aprovació , si escau.**

Pren la paraula el Sr Miquel Díez recordant que a l'Assemblea Ordinària de data 11 de maig de 2013, al punt 5è, es va acordar per majoria de vots desestimar l'aprovació dels comptes corresponents a l'exercici 2011 i l'inici , si escau i després de l'oportú i pertinent estudi de la seva viabilitat , de totes aquelles accions que siguin necessàries per depurar responsabilitats i el rescabalament o compensació pels perjudicis econòmics que puguin derivar-se per l'Entitat de les irregularitats detectades i recollides en l'informe auditoria corresponent als exercicis comptables 2009-2010-2011 .

El Sr Díez comenta que s'ha intentat discernir entre el que eren suposades irregularitats fiscals de les comptables , com una , entre aquestes últimes, que es va ressaltar en la precitada Assemblea per la seva importància econòmica , que corresponia amb una factura presentada en l'exercici 2010 pel Sr JJ Medina Huertas per import de 7.080,00 € , factura que presentava diversos defectes de forma , i de la qual se li van abonar , contràriament , pagaments per valor de 23.887,23 € , restant , per tant , sense justificació documental pagaments per import de 16.807,23 € . En la documentació analitzada s'indicava que aquesta diferència s'havia pagat en B. Afegeix que , a dia d'avui , té alguna informació extraoficial del perquè d'aquesta operació i si aquesta informació hagués estat posada en coneixement de l'auditor potser no s'hagués ressaltat de la manera en què es va fer.

Sol · licita torn d'intervenció el Sr Jaume Pérez , el que va ser tresorer de l'anterior Junta Directiva , per comentar que el pagament per valor de 23.887,23 € al Sr Medina neix de la necessitat d'abordar la renovació del perímetre arran d'una tempesta . Les barres protectores de la tela metàl · lica es van enfonsar , comentán-li al Sr Medina que realitzés un pressupost per a la seva esmena. La factura per import de 7.080,00 € es correspon amb el cost de la compra del material necessari per dur a terme aquesta actuació i la resta corresponia a la mà d'obra . Se li va pagar en xecs que estaven registrats per concepte en les matrius dels talonaris . L'import de la factura més els imports dels xecs que es van alliberar i que , repeteix , es poden comprovar en les matrius dels talonaris sumen el total de 23.887,23 € . El Sr Jaume Pérez manifesta que quan s'estava elaborant l'informe auditoria dels ex. 2009-2010-2011 ningú es va posar en contacte amb ell per fer cap aclariment . La presidenta exposa que quan es van realitzar les reunions d'auditoria no hi havia cap membre de l'anterior Junta Directiva present , cosa que li va estranyar en gran manera . La nova Junta Directiva , que acabava pràcticament de ser escollida , desconeixia , per descomptat, les circumstàncies de cada un dels fets comptables i fiscals que es posaven sobre la taula . Aquestes reunions es van celebrar al despatx de l'ex entitat administradora Ripalta & Associats i en més d'una ocasió li va dir al Sr Ripalta que alguns dels dubtes que plantejava l'auditor segur que podien ser aclarides fàcilment per la Junta Directiva sortint . La presidenta vol deixar molt clar que , en cap moment , l'auditor ni la Junta Directiva entrant manifestar que ningú s'hagués ficat diners a la butxaca . Assenyala que es va escollir l'empresa auditora en consens amb els antics president i secretària de l'anterior Junta Directiva i en aquesta auditoria la funció de la Junta Directiva sortint hauria estat molt important per aclarir moltes coses que , evident , tenen explicació . Entén que tenia menys sentit l'assistència a aquestes reunions dels membres de la Junta Directiva entrant.

De tota manera , considera que la no-liquidació , en temps i forma , d'IVA , IRPF , i el pagament en B de part d'algunes factures s'havia d'haver evitat .

El Sr Jaume Pérez , en relació a les liquidacions d'IVA i IRPF de professionals , indica que era un tema que gestionava l'anterior entitat administradora , assenyalant , per exemple , que la Junta Directiva no tenia coneixement de res pel que fa a la telefonia . Ell com a tresorer únicament puntualitzava algunes partides , cotejaba compte , manifestant que li sembla una mala praxi que no es liquidaran aquests tributs i impostos . Insisteix que sobre els temes fiscals la Junta Directiva anterior desconeixia la seva situació . La presidenta diu al respecte que el Sr Ripalta manifestar que va posar en coneixement de les juntes directives anteriors aquesta circumstància , quedant reflectit , de forma expressa en l'última auditoria . El Sr Pérez reitera que , de cap manera , aquesta situació va ser exposada ni abordada per l'ex entitat administradora a la Junta Directiva a la qual va pertànyer .

El Sr Díez recorda que els comptes del 2011 encara estan pendents d'aprovació , ja que la mateixa va quedar supeditada , després de donar- lectura a l'informe auditoria dels ex. 2009-2010-2011 , a què es valoraran els perjudicis econòmics que havia tingut l'entitat . Entén també que és convenient desencallar la situació ja que està convençut de la bona fe i de la bona voluntat dels propietaris que ostentaven la representació de l'Entitat de forma altruista en les diferents Juntes Directives anteriors . En aquest sentit , comenta que ha realitzat una valoració del que l'Entitat s'ha estalviat amb l'incompliment, voluntari o no voluntari , valorat o no valorat , de les obligacions fiscals durant els anys 2005 , 2006 , 2007 , 2008 , i 2009 , exercicis tots ells ja prescrits a efectes de reclamacions per part d'Hisenda . L'estalvi obtingut ascendiria , aproximadament , uns 4.000 € 5.000 € per exercici , sumant un total , per tant , d'entre 20.000 € -25.000 € . Contràriament , durant el ex. 2013 s'ha realitzat un càlcul i valoració de la quanties a què han ascendit les sancions i recàrrecs de pròrroga que s'han imposat a l'Entitat per la no presentació en els terminis establerts de les autoliquidacions d'IVA , model 347 , IRPF ( model 190 ) sumen un import , llevat que aparegués una altra liquidació provisional, de 4.373,88 € .

En relació al model 184 " Entitats en règim d'atribució de rendes ", mitjançant el qual cada any els propietaris haurien de rebre un certificat de l'entitat que recollís en quina mesura han participat dels ingressos ( de la telefonia i dels interessos bancaris dels dipòsits que té constituïts l'entitat en diverses entitats financeres , i altres ) , i totes les deduccions que s'hagin practicat a l'entitat en la mateixa mesura que cada propietari participa. Per a la presentació de l'esmentat model i l'expedició dels certificats pertinents , cal , amb caràcter previ i donades les característiques singulars d'un gran nombre de propietaris no residents , haver donat compliment a la presentació dels models 216 i 296 en els terminis establerts legalment . Es deixa constància que atenent a la complexitat procedimental i al cost dimanant , encara no s'ha pres cap decisió sobre això. L'Entitat ha estat advertida i sancionada ja per la no presentació d'aquest model per a l'exercici 2012 , sent susceptible de reclamació de l'any 2013 , i aquesta sanció ha estat qualificada com a greu per no contribuir a facilitar la informació requerida a la Hisenda Pública que dificulta el seguiment i control de les obligacions tributàries de les persones o entitats a què es refereixen aquestes dades . Es desconeix , a hores d'ara , si l'obstrucció que s'atribueix a l'Entitat pot tenir o no més conseqüències . El Sr Díez recalca que tots els ingressos que té l'entitat , en definitiva , es contemplen com un menys despesa a l'hora en què es calcula o recalcula el preu punt , i aquests són uns ingressos que han de declarar cadascun dels propietaris en el seu impost sobre la renda .

El Sr Díez , exposa que durant l'exercici 2013 s'ha sol · licitat al despatx d'advocats JDV Valls Advocats , SLP l'elaboració un informe sobre la viabilitat de l'acció de responsabilitat amb reclamació de quantitat davant l'ex administrador de l'entitat per actes en l'exercici de les seves funcions , les conclusions són, en resum , les següents :

“*En primer lugar, debemos partir de la definición de la relación jurídica entre el Administrador y la Comunidad de Propietarios, ya que nos encontramos ante un contrato sui generis o mixto de arrendamiento de servicio y de mandato.*

*El* ***art. 553.18 del CCC*** *regula en su apartado primero las obligaciones mínimas que contrae el Administrador de la Comunidad en el desempeño de su cargo.*

*En el* ***apartado segundo*** *del art.* ***553.18 del CCC*** *se establece: “Los Administradores son responsables de su actuación ante la junta”.*

*En el caso que se nos plantea, es el Administrador el que gestiona las cuentas de la Comunidad. Dentro de sus obligaciones estaría la de declaración de impuestos y, en su caso, liquidación de las retenciones del impuesto o al menos la comunicación de este extremo a la Comunidad para que ella lo efectúe.*

*Ahora bien, derivada de la especial naturaleza de la relación entablada entre las partes, cualquier comunicación por parte de la Comunidad al Administrador en otro sentido le eximiría del cumplimiento de tales obligaciones.*

*No podemos olvidar que la Comunidad manifiesta su voluntad a través de las decisiones tomadas en las respectivas Juntas.*

*Por lo que, si en alguna de las Juntas de la Comunidad, o su Junta Rectora, se indicó al Administrador alguna forma de actuación concreta contraria a la anterior obligación, éste quedaría exonerado de toda responsabilidad en las consecuencias jurídicas que pudiesen derivarse de aquella actuación.*

*Como conclusión señalar, que la acción planteada sólo sería viable si la Comunidad de Propietarios no efectuó indicación alguna al Administrador de que no realizase la retención del IRPF o liquidara el IVA*.”.

En relació al contingut de l' esmentat informe , s'ha de tenir molt en compte , d'una banda , que el Sr Delgado , en l'informe de l'auditoria practicada , ressalta literalment que "segons conversa amb el Sr Ripalta i el Sr Sais , la Junta Directiva era conscient de tots aquests incompliments fiscals i de les seves possibles repercussions . " , i , de l'altra , que en en l'acta que prové de la Junta General Ordinària celebrada amb data 8 de maig de 2010, en el punt 4t que resa " Informe d'Auditoria realitzada per CATAUDIT , SL , dels exercicis 2005 , 2006 , 2007 , i 2008 , de la Comunitat de propietaris i Entitat Urbanística de Conservació i Govern de la Urbanització Santa Maria de Llorell " , es fa constar , literalment , " A continuació pren la paraula el Sr Ripalta , el qual procedeix a donar lectura completa de l'informe d'auditoria realitzat per CATAUDIT , SL dels exercicis 2005 , 2006 , 2007 i 2008 , del qual es desprèn el següent : ( --- ) " . És a dir , es fa constar que es va llegir íntegrament l'esmentat informe d'auditoria , en el qual ja es recollien les irregularitats comptables i fiscals que es realitzaven , encara que en la acta procedent , en el resum de l'informe auditoria que es transcriu , no recull cap d'ells . En aquesta acta tampoc signifiquen controvèrsies o discussions sobre això. Tot això podria ser un important escull i inconvenient en la possible reclamació a cursar o interposar contra Ripalta i Associats SL , havent de ser ponderat , per tant , adequadament .

El pressupost econòmic per l'actuació extrajudicial i / o judicial , amb la intervenció , si escau , d'advocat i procurador , ascendiria a un total de 2.200 euros IVA inclòs .

El Sr Díez aprofitant la presència del president i del tresorer de l'anterior Junta Directiva , que podrien llançar alguna llum sobre això , considera oportú assenyalar que s'han detectat algunes partides i saldos a l'hora d'elaborar el balanç de situació a 31 de desembre de 2013 que provenen , però, de dates en les que encara hi havia la Junta Directiva sortint . En la comptabilitat que facilita l'ex entitat administradora havia un compte denominat imports pendents d'aplicació que estava , i segueix estant , en l'actiu per una quantia total de 4.908,03 € . És a dir , ha sortit diners dels fons de l'entitat però es desconeix la despesa que els ha generat i el tercer que els ha rebut per la suma esmentada. Aquesta quantia global es desglossa en 3.659,03 € a la qual cal afegir dos moviments dels passats dies 16 març 2012 i 24 d'abril de 2012 per imports de 949 € i 300 €, respectivament . A la matriu del talonari de xecs només s'observa el concepte " scriptus and wit " i no hi ha suport comptable . El Sr Jaume Pérez s'ofereix a ajudar intentar aclarir aquest tema .

Un assistent comenta la idoneïtat , en el marc de la voluntat mostrada pels antics membres de la Junta Directiva d'aclarir els dubtes que puguin sorgir en aquest àmbit, que s'expliqués el motiu pel qual entre gener i maig de 2012 els treballadors de la entitat van realitzar suposadament 240 hores extres amb un cost aproximat de 3.600 € , hores extres que no s'han tornat a produir amb posterioritat, qüestionant si la Junta Directiva sortint fiscalitzava o controlava d'alguna manera la forma en què es confeccionaven els quadrants . El Sr Jaume Pérez manifesta que no recorda l'origen o motiu d'aquestes hores extres però assenyala que el que cap a la Junta Directiva era rebre el quadrant confeccionat pel treballador encarregat d'això , traslladant , als efectes oportuns , dit quadrant a l'ex entitat administradora .

Després de tot el que s'ha exposat, el Sr Díez exposa que l'acord que s'adopti avui portarà implícit que s'aprovin o no els comptes del 2011 i que , valorada la seva viabilitat , s'aprovi o no reclamar responsabilitats a l'ex entitat administradora , acordant-se per unanimitat sotmetre a votació aquest assumpte .

Excepte els Srs Francesc Lahoz , Manel Fuentes , Joaquín Herrera en nom i representació de Seacargo SL , Marc Busoms , i Ester Guirado i els propietaris als quals representa que s'oposen a l'aprovació dels comptes de l' ex. 2011 i que serien partidaris de reclamar responsabilitats a l'ex entitat administradora , i els Srs Renate Hegenloh i Ilse Scmitt representats per la Sra Kerstin Bruns que s'abstenen , la resta de propietaris assistents i representats voten a favor de l'aprovació dels comptes de l' ex. 2011 i de desestimar l'inici d'accions tendents a reclamar responsabilitats a l'ex entitat administradora en relació al resultat de l'informe auditoria dels exercicis 2009-2010-2011 .

La Sra Alcaldessa manifesta que ha d'abandonar l'Assemblea per atendre altres compromisos ineludibles , no sense abans comentar que per a la neteja de les zones verdes que queden per arreglar a la urbanització ( les zones de més difícil accés , les més escarpades i aquelles zones en les que hi ha importants abocaments ) s'ha elaborat un pressupost per conèixer el seu cost que ronda els 10.000 €. No pot concretar els terminis d'execució però s'ha de fer quan es pugui aplicar el crèdit per a inversions que ha sol · licitat l'Ajuntament de Tossa de Mar i es disposi de 3 pressupostos equiparables . Aquesta partida figurarà en el pressupost d'inversions . Entén que tot això es posarà en marxa a partir dels pròxims mesos de maig o juny . El manteniment de les zones verdes serà assumit igualment per l'Ajuntament de Tossa de Mar La desbrossada important serà duta a terme per una empresa externa i el manteniment serà assumit per una brigada municipal . Així mateix , anuncia , una rebaixa d'un 10 % en l'Impost de Béns Immobles ( IBI ) .

A preguntes de la Sra Ester Guirado , l'alcaldessa comenta que el nou projecte de POUM , no està ni de bon tros aprovat , es troba en exposició pública ( en l'Ajuntament i en el BOP ) per a la consulta pels ciutadans que estiguin interessats a conèixer el seu contingut . L'exposició pública finalitzarà el proper 4-5 de maig . També es troba en exposició pública el pla de Masias .

La Sra Presidenta agraeix la col · laboració prestada per l'alcaldessa amb el tema de les zones verdes , esperant , des de la cordialitat , que aquesta col · laboració pugui estendre també a altres àmbits d'actuació Els presents agraeixen l'assistència a la present Assemblea de l'alcaldessa , qui s'acomiada dels assistents

**4t . Informe econòmic corresponent a l'exercici que comprèn el període 01/01/2013 al 31/12/13 . Examen i aprovació de l'estat de comptes , si escau. Aprovació i liquidació dels deutes de propietaris al 31-12-2013 . Gestió de cobrament de les mateixes a través de la Recaptació Executiva del Consell Comarcal de la Selva .**

L’ Administradora exposa que juntament amb la convocatòria a la present Junta General Ordinària s'ha remès diversa documentació d'interès comunitari , prèviament visada per la Junta Directiva de l'Entitat:

a) Resum per conceptes de despeses i ingressos ex. 2013 .

b ) Balanç de situació a 31 de desembre de 2013.

c ) Estudi comparatiu entre el pressupost de despeses i ingressos i les despeses i ingressos reals 2013.

d) Proposta de pressupost per al pròxim exercici 2014 .

Així mateix , mostra els suports comptables de les despeses ocasionades durant l'exercici , posant-los a disposició dels presents per poder aclarir , si és el cas , qualsevol dubte que pogués sorgir sobre això , assenyalant que, segons s'advertia en la pròpia convocatòria , aquests suports han estat a disposició dels propietaris , durant els 15 podien anteriors a la celebració d'aquesta Assemblea , a les oficines de l'Administració.

S'exposa que la despesa real de l'exercici ha ascendit a la quantitat de 285.676,61 € mentre que la despesa pressupostada per al mateix període era de 374.380,00 € , existint, per tant , un superàvit xifrat en 88.703,39 € .

D'altra banda , els ingressos previstos per al ex. 2013 ascendien a 57.500,00 € i els realment obtinguts ascendeixen a 76.661,60 € , per això s'han obtingut majors ingressos per import de 19.161,60 € .

Per tant , durant el ex. 2013, ponderant les xifres anteriormete ressenyades , es dedueix que s'ha produït un menys despesa global per import de 107.864,99 € . Aquest import ha incrementat el fons de reserves de l'entitat tal com es pot apreciar en el balanç de situació al tancament de l' exercici 2013 . A data 31 de desembre de 2013 el acumulat del fons de reserves és de 527.958,25 € .

L’Administradora assenyala que el saldo de l' fons de reserves no vol dir que l'Entitat disposi d'aquesta quantia . Si els propietaris deutors que figuren en l'actiu del balanç de situació s'abonaran íntegrament els deutes contrets amb l'Entitat , es produiria un fet permutatiu en el balanç que consistiria a passar tot el saldo del compte de deutors al compte de bancs de la Comunitat , mantenint equilibrat el balanç de situació .

A 31 de desembre de 2013 el saldo en el compte ordinària de l'entitat ascendia a 18.069,87 € i en el compte a terminis de 391.753,09 € . A dia d'avui , el compte ordinària compta amb un saldo de 2.533,27 € i el compte a terminis de 377.500 € .

Es posa a disposició dels propietaris un desglossament detallat de les despeses suportades per l'Entitat durant l' ex. 2013 .

L’ Administradora indica s'aplica , seguint les directrius del Pla General Comptable, el Principi de meritació , principi pel qual l'operació s'ha de registrar en el moment en què es genera el fet econòmic , independentment de si va ser pagat o cobrat . El criteri del l'ex entitat administradora era diferent , l'operació es registrava en el moment del pagament . Per tant i per aquest motiu , durant el ex. 2013 s'han hagut comptabilitzar despeses generades en l' ex. 2012 .

L'exercici 2013 ha suportat 13.274,58 € corresponents a quotes i sancions tributàries derivades de l'incompliment d'obligacions fiscals dels exercicis 2010-2011-2012 , després dels requeriments realitzats per Hisenda . Durant l'exercici 2013 s'han presentat les liquidacions a què resta obligada l'entitat a excepció del model 184 ( entitats en règim d'atribució de rendes ) havent estat requerits , al dia de la data i tal com s'ha comentat anteriorment , per a la presentació del corresponent a l'exercici 2012 .

A continuació , es realitza una lectura de tots i cada un de les partides de despeses i ingressos extraordinaris haguts durant l'exercici, donant-se complertes explicacions respecte dels mateixos i realitzant els aclariments es demanen .

A continuació , es realitza un estudi comparatiu entre la despesa real i el pressupost proposat i aprovat en la passada Junta General Ordinària d' data 11 de maig de 2013:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *ESTUDI COMPARATIU ENTRE LA DESPESA REAL I EL PRSESUPOEST PROPOST (DEL 01-01-2013 AL 31-12-2013)* | | | | |
|
|
| DESPESES | CONCEPTE | DESPESES | PRPTO. | REMANENT |
| 6220001 | CONS. MANTE. CARRERS COL.LECTOR PERIM | 18.139,82 | 20.000,00 | 1.860,18 |
| 6220002 | CONS. MANTE. ENLLUMENAT | 1.034,67 | 10.000,00 | 8.965,33 |
| 6220003 | CONS.CONTENIDOR COMPOS. JARDI. | 1.000,96 | 3.000,00 | 1.999,04 |
| 6220004 | CONS. MANTE. DEPURADORA | 317,70 | 4.000,00 | 3.682,30 |
| 6220005 | CONS. MANTE. VEHICLES MAQUINARIA | 4.798,95 | 4.000,00 | -798,95 |
| 6220006 | CONSERVACIO I REPARACIO INST. | 4.027,47 | 30.000,00 | 25.972,53 |
| 6220007 | MANTENIMENT WEB | 762,50 |  | -762,50 |
| 6230001 | HONORARIS ADMINISTRACIO | 19.965,00 | 21.240,00 | 1.275,00 |
| 6230002 | CORREUS I FOTOCOPIES | 3.770,04 | 4.500,00 | 729,96 |
| 6230004 | AUDITORIA COMPTES | 2.813,25 |  | -2.813,25 |
| 6230005 | VARIS | 1.348,22 | 5.000,00 | 3.651,78 |
| 6230019 | MATERIAL OFICINA | 164,74 | 400,00 | 235,26 |
| 6233002 | ADVOCATS DESPESES COMUNITARIES | 12.274,67 |  | -12.274,67 |
| 6250001 | ASSEG. DE RESPONSABILITAT CIVIL | 3.320,66 | 3.500,00 | 179,34 |
| 6280002 | CONSUM TELEFON, FAX I INTERNET | 1.799,51 | 2.500,00 | 700,49 |
| 6280007 | ELECTRICITAT | 21.798,71 | 20.000,00 | -1.798,71 |
| 6290001 | EMPRESA EXTERNA | 43.802,01 | 25.000,00 | -18.802,01 |
| 6310001 | ALTRES TRIBUTS I IMPOSTS | 19.251,78 | 12.000,00 | -7.251,78 |
| 6400001 | SOUS SALARIS I IRPF PERS. | 80.395,17 | 121.500,00 | 41.104,83 |
| 6420001 | SEG SOC PERSONAL I PREV. RISCOS | 34.672,38 | 33.500,00 | -1.172,38 |
| 6690001 | DESPESES GESTIO CONSELL COMARCAL | 9.772,56 | 10.000,00 | 227,44 |
| 6690002 | COMISSIONS BANCARIES | 445,84 | 1.500,00 | 1.054,16 |
| 6930001 | APORTACIO AL FONS DE RESERVA |  | 42.740,00 | 42.740,00 |
|  | **TOTALS SUBGRUP 1** | **285.676,61** | **374.380,00** | **88.703,39** |
|  |  |  |  |  |
| INGRESSOS | CONCEPTE | INGRES REAL | PRPTO. | REMANENT |
| 7520001 | INGRESSOS PER ARRENDAMENTS |  | -6.000,00 | -6.000,00 |
| 7520006 | INGRESSOS PER OBRES | -27.646,52 | -9.000,00 | 18.646,52 |
| 7520007 | INGRESSOS EXTRAORDINARIS | -1.414,90 |  | 1.414,90 |
| 7630001 | INGRESSOS INTERESSOSS BANCARIS | -5.603,09 | -7.000,00 | -1.396,91 |
| 7780001 | INGRESSOS CONTRACTES TELEFONIA | -26.342,09 | -26.000,00 | 342,09 |
| 7780003 | INGRESSOS CONEXIO CAN VILAS A |  | -1.500,00 | -1.500,00 |
| 7780005 | INGRESSOS ETIQUETES IDENTIFICATIVES | -15.655,00 | -8.000,00 | 7.655,00 |
|  | **TOTALS SUBGRUP 2** | **-76.661,60** | **-57.500,00** | **19.161,60** |
|  |  |  |  |  |
|  | **TOTALS** | **209.015,01** | **316.880,00** | **107.864,99** |

Es presenta el balanç de situació a 31 de desembre de 2013, donant-se lectura i un repàs detallat dels conceptes i saldos que el conformen, i sent transcrit a continuació:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ACTIU |  |  |  |  |  |
| Compte corrent"Bankia" | |  |  |  | 18.069,87 |
| Compte corrent "Caixa Penedés" | |  |  |  | -0,14 |
| Diposit a curt plaç | |  |  |  | 391.753,09 |
| Partides pendents exercico 2012 | | |  |  | 4.908,03 |
| Fons conserges | |  |  |  | 135,00 |
| Caixa |  |  |  |  | 572,62 |
| Deutor: Rafael Martinez Chinchilla | | |  |  | 41.000,00 |
| Deutor: Vodafone (saldo 2012+4º trim 2013) | | | |  | 4.348,32 |
| Propietaris Deutors | | |  |  | 132.388,82 |
| TOTAL ACTIU | |  |  |  | 593.175,61 |
|  |  |  |  |  |  |
| PASSIU |  |  |  |  |  |
| Reserves |  |  | |  | 527.958,25 |
| Resultatss pdts aplicació | |  |  |  | 271.186,43 |
| Reservas año anterior: | |  |  |  | 149.018,22 |
| Superávit exercici 2013 | |  |  |  | 107.864,99 |
| Despesa contra reserves | |  |  |  | -111,39 |
| M. Muñoz |  |  |  |  | 17.276,20 |
| J. Casadella |  |  |  |  | 1.052,12 |
| Provisió anotació marginal reparcelació | | |  |  | 30.000,00 |
| Crediotrs: Ricardo Aparicio Miguel Comesu | | | |  | 131,77 |
| Creditors: Seguretat Social (des 2.823,45€+2.150,15€ 2011) | | | | | 4.973,60 |
| Creditors: 4º trim IVA. Telefonía | | |  |  | 1.382,43 |
| Creditors: (4º trim IRPF 1.723,81€+1.609,01€ 2011) | | | |  | 3.332,82 |
| Creditors: Fercas | |  |  |  | 567,43 |
| Creditors: SVS Electrónica y seguridad | | |  |  | 2.714,70 |
| Creditors: Magin y Bosch | |  |  |  | 1.089,00 |
| Creditors: Costa Brava Administarcions S.L bestretes | | |  |  | 2,88 |
| Creditors: Agrícola Tordera | | |  |  | 30,77 |
| Creditors: Procurador Joaquín Garcés | | |  |  | 90,00 |
| Creditors: Ecomat Lloret | |  |  |  | 487,28 |
| Creditors: Ombuds servicios | | |  |  | 2.086,36 |
| TOTAL PASSIU | |  |  |  | 593.175,61 |

L’ Administradora ressalta el saldo deutors que si bé en el balanç queda fixat en 132.388,82 € cal tenir en compte , tal com s'ha comentat a l'inici de l'Assemblea , que queden pendents de liquidació per part del Consell Comarcal de la Selva , aproximadament , 12.000 €, amb la qual cosa aquest saldo s'ha de reduir en conseqüència un cop siguin aplicats .

La Sra M ª Luisa Calpe planteja la possibilitat de reclamar els saldos de morositat utilitzant el procediment monitori , que podria ser més àgil , consensuant valorar i estudiar aquesta opció per al futur . La Sra Calpe també pregunta que passarà amb el saldo deutor que manté el Sr Rafael Martínez Chinchilla amb l'Entitat per valor de 41.000 € , atès que la finca que hauria pogut i degut servir de garantia va ser subhastada , prèvia acceptació de l'Entitat a través de la seva Junta Directiva del cobrament de 70.000 € per a aixecar l'embargament que figurava inscrit en el Registre de la Propietat . L’Administradora comenta al respecte que aquest saldo figura en l'actiu del balanç de situació però , efectivament , és de dubtós cobrament ja que sembla estar , segons l'opinió generalitzada , en situació d'insolvència .

Sol · licita torn d'intervenció el Sr Jaume Pérez , que ostentava el càrrec de Tresorer en el moment en què es va produir la situació plantejada , assenyalant que la Junta Directiva a la qual pertanyia va tenir coneixement d'un document datat el 2009 mendiante el qual la Caixa Laietana acreditava que exitía un procediment hipotecari en fase d'execució en els jutjats de Blanes per un deute de 181.000 € , aproximadament , més interessos i costes , fruit de l'impagament de les quotes del préstec hipotecari concedit amb garantia de la finca situada a l'Entitat. Posteriorment , va aparèixer una persona interessada en l'adquisició de l'esmentada propietat, la qual després d'haver negociat amb Caixa Laietana que era el primer creditor , va fer una proposta a la Junta Directiva de 70.000 € perquè aquesta aixequés l'embargament que constava inscrit a favor de l'Entitat en el Registre de la Propietat , proposta que finalment va ser acceptada . Han de saber , afegeix el Sr Pérez , que en la tercera subhasta es produeix ja una adjudicació directa en la qual la Caixa Laietana per ser el creditor principal , s'adjudicaria el bé per l'import indicat pel jutge quedant la finca lliure de càrregues , per tant , davant la situació que podia plantejar-se, i que es va considerar més que probable , la Junta Directiva va entendre com una opció beneficiosa per a l'Entitat l'acceptació d'aquesta proposta econòmica . Alguns assistents mostren la seva disconformitat amb la decisió adoptada per l'anterior Junta Directiva al respecte, decisió adoptada a més i per la transcendència econòmica que implicava , sense el coneixement ni l'aprovació de l'Assemblea General . La presidenta indica que respectant la decisió adoptada per l'anterior Junta Directiva en relació a aquest assumpte , si vol deixar clar que aquesta ha suposat , d'una banda , el pagament d'una factura d'honoraris d'advocat expedit per Ripalta & Associats que dimana de la mediació i intervenció en tot aquest procés per valor total de 11.800 € IVA inclòs i , de l'altra, el més que dudos cobrament de la resta del deute contret pel Sr Martínez Chinchilla i que ascendeix als precitats 41.000,00 € . Amb l'agreujant , afegeix, que el Sr Ripalta li va comentar al seu dia que no havien intervingut en absolut en aquest tema .

Davant preguntes d'alguns dels assistents , s'indica que l'entitat administradora sortint no va realitzar rendició de comptes alguna a l'entrant , tal com estableixen les Normes de Transferència del Col · legi d'Administradors de Finques , amb l'evident perjudici que d'aquesta situació s'ha derivat , atenent la desinformació econòmica - comptable en què ha hagut de moure la Junta Directiva i la nova entitat administradora , en el funcionament de l'Entitat. Fins i tot , afegeix la Sra Presidenta , Ripalta & Associats SL va manifestar que l'entitat administradora entrant procedís a refer la comptabilitat de l'exercici . 2012 , agraint a Costa Brava Administracions SL la tasca realitzada per suplir aquesta flagrant manca de col · laboració .

Després de tot el que s'ha exposat , els comptes econòmiques presentades l'ex. 2013 són aprovades per la totalitat dels propietaris presents i representats amb l'excepció de la Sra Ester Guirado i els propietaris als quals representa que s'oposen .

Sol · licita torn d'intervenció un propietari per exposar que, segons té entès , en les comunitats de propietaris no tenen dret de vot dels propietaris que siguin deutors , afegint que no s'ha facilitat el llistat detallat dels propietaris deutors . Abunda en aquesta línia la Sra Jacienta Delgado recalcant que els estatuts de l'Entitat , de cap manera , poden contrariar el que sobre això regula la Llei aplicable , en aquest cas , assenyala , el Codi Civil de Catalunya .

Pren la paraula , per aclarir aquest tema , el Sr Joan Lluís Gómez exposant que s'ha de partir de la base que les entitats urbanístiques col · laboradores tenen naturalesa juridicoadministrativa i segons l'art . 187.4 del vigent Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya " Les entitats urbanístiques col · laboradores es regeixen per la Llei d'Urbanisme , per aquest Reglament , i pels seus estatuts o regles de funcionament , així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col · legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú " , per tant , únicament en defecte de tot l'anterior i només perquè en el cas de la Comunitat de Propietaris i Entitat Urbanística i de Conservació i Govern de la Urbanització Santa Maria de Llorell seus estatuts recullen aquesta remissió, es estaria al que estableix la vigent Llei 5/2006 , de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil de Catalunya .

El precitat Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que "Els estatuts de les entitats urbanístiques col · laboradores poden exigir (per tant té caràcter purament potestatiu - dispositiu ), per a l’exercici del dret de vot , que les persones propietàries estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes , llevat que les hagin impugnat i n'hagin garantit el pagament o bé les hagin consignat notarialment o judicialment . En aquests supòsits ( sol quan els estatuts recullin aquesta exigència ) , l'acta de sessió ha de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot ; tant aquestes persones propietàries com les seves quotes de participació no es computen als efectes d'assolir les majories que es necessitin . " .

L'Entitat no ha inclòs en els seus estatuts una clàusula amb l'exigència d'estar al corrent de pagament per exercir el dret de vot , contràriament en el seu art . 29 es diu de forma expressa que "Tots els socis ( per tant sense aplicar cap excepció en aquest ni en cap altre dels articles que conformen els estatuts de l'entitat) tenen dret d'assistència, amb veu i vot , a les Assemblees Generals i a participar en la forma prevista en aquests estatuts en els òrgans de govern de l'entitat ( ... ) " .

Per tant , atès que el Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix la possibilitat , no l'obligació , que els estatuts de les entitats col · laboradores puguin recollir l'exigència d'estar al corrent de pagament per poder exercir el dret de vot i atès que els estatuts de l'Entitat lluny d'incloure assenyalen de forma expressa que tots els socis tindran dret de vot en les assemblees generals , no pot privar a un propietari morós la possibilitat que pugui exercir aquest dret. En aquest cas , per tant , no es pot aplicar el Llibre V del Codi Civil de Catalunya ja que aquest assumpte ja ve contemplat i regulat en el Reglament que desenvolupa la Llei d'Urbanisme . Tanmateix , seria més que aconsellable la modificació dels estatuts de l'Entitat per tal de introduir aquesta exigència .

**5 . Funcionament de la barrera : eliminació del Servei de Vigilància Nocturn , en període de prova . Ratificació o rectificació , si escau. Altres opcions de funcionament . Aprovació , si escau.**

Pren la paraula la Sra Presidenta exposant que , sense cap dubte , disposar d'una barrera és un privilegi . Suposa , per exemple, que la Urbanització no s'ompli de cotxes amb gent aliena com sí que passa en altres urbanitzacions . Aquesta barrera si està atesa per personal , evidentment , suposa un cost molt important . Per això s'ha de donar un bon servei . Intentant procurar donar aquest bon servei es van implementar unes normes de funcionament . Aquestes normes de funcionament es van publicar a la web de l'Entitat per a coneixement i seguiment dels propietaris i es va facilitar , als mateixos efectes , una còpia d'aquestes normes als treballadors, que van signar la seva recepció . En aquestes normes figurava , per exemple , a qui havien de permetre l'entrada, com havien gestionar el fet que vingués una persona aliena a la Urbanització , com havien atendre una urgència ( si arribava una ambulància acompanyar-la, si hi havia una emergència anar a veure que passava i , si escau , avisar les forces d'ordre públic ... ) . Es va deixar molt clar als treballadors que per al que no podien abandonar la barrera era per atendre assumptes personals ni per tenir atencions amb alguns propietaris que amb altres no tenen . El sou dels treballadors ho paguen tots els propietaris integrants de l'entitat , no només uns quants. Per entendre la reflexió de la Junta Directiva , que segur a uns propietaris agradarà ia altres no , caldria fer un repàs , remuntant uns anys enrere , de com ha evolucionat el cost de personal en la Urbanització . Des de l'any 2006 a l'any 2011 la despesa de personal es va incrementar en més del doble , exactament en un 108% . Es va ampliar el nombre de treballadors , els salaris van augmentar ... Quan va entrar l'actual Junta Directiva el maig de 2012 , va observar que si se seguia amb el mateix ritme el cost anual del personal , en general , ascendiria a 200.000 €. A la Junta Directiva entrant li va semblar que d'un pressupost total d'uns 300.000 € anuals , el que l'Entitat destinés pràcticament 200.000 € al personal era absolutament desproporcionat . Per corregir , el que a l'actual Junta Directiva , li semblava que era una desproporció , es va valorar la conveniència de continuar amb 8 treballadors en plantilla , que va ser el que es va heretar , o tenint una visió de futur relacionada amb l'execució del Pla de millora i la possibilitat de la posterior recepció per part de l'Ajuntament de Tossa de Mar , amb el que això implicaria , es va decidir no renovar el contracte a aquells treballadors als quals se'ls expirava , es va analitzar el salari dels treballadors restants i es va decidir ajustar en alguns casos . Derivat de la decisió adoptada per la Junta Directiva relativa a l' ajust de les percepcions econòmiques dels assalariats , dos dels treballadors van interposar una demanda davant els Jutjats socials de Girona argumentant el que s'havien produït modificacions substancials de les condicions de treball .

Una altra opció que es va estudiar , un cop aplicades i a les mesures anteriorment indicades , va ser la possibilitat de reduir el temps presencial dels treballadors a la barrera . Fins a finals del passat mes d'octubre de 2013, la barrera va estar controlada presencialment per treballadors de l'entitat les 24 hores del dia , i la Junta Directiva va decidir reduir el temps de servei en un període de prova . Després d'adoptar aquesta mesura , s'ha d'insistir que tan sols era una prova , un grup nombrós de propietaris van manifestar el seu desacord . No només van mostrar el seu desacord sinó que van cursar una petició per convocar una assemblea extraordinària a fi de tractar aquest tema . Un cop revisada la documentació aportada a l'efecte , es va observar , però, que no complia amb les condicions legals per a ser convocada a base l'articulat dels Estatuts . La veu d'aquests propietaris no es pot obviar , i prenent bona nota del seu malestar i sobre la qüestió de controvèrsia, s'ha inclòs un punt específic en l'ordre del dia de la present Assemblea perquè sigui aquesta la que , després de la valoració i ponderació oportunes , adopti una decisió definitiva al respecte.

La presidenta considera que la Junta Directiva ha de ser sensible a les opinions de tots els propietaris , les dels que entenen que la barrera ha d'estar atesa presencialment les 24 hores del dia , però també la d'aquells que volen que no hi hagi servei de vigilància presencial , i ha de ser l'Assemblea General la que adopti un acord definitiu sobre això.

L'actual Junta Directiva entén que una part important del pressupost de despeses que aprova l'Entitat hauria d'anar destinat a realitzar obres o actuacions de manteniment o millores per l'Entitat i no per al personal assalariat .

Recollint totes aquestes sensibilitats i opinions traslladades pels propietaris durant aquests últims mesos , la Junta Directiva proposa 4 opcions en relació al servei de vigilància de la barrera , les 4 preveuen que la barrera segueixi estant . El que varia , dins d'aquestes 4 opcions , és el temps presencial de treballadors en la barrera .

La 1 ª opció contemplaria que la barrera estigués assistida per un sistema mecànic , targetes , càmeres de vigilància , etc .

Amb la 2a opció a més d'aquests mitjans mecànics , s'establiria que un treballador estigués en barrera en un torn de màxima afluència a determinar, també depenent de l'època de l'any i incrementant la persencia física a barrera en període estival .

Amb la 3a opció a més d'aquests mitjans mecànics , s'establiria que un treballador estigués en barrera en dos torns de màxima afluència a determinar, també depenent de l'època de l'any

La 4a opció contemplaria que la barrera estigués coberta amb personal les 24 hores del dia els 365 dies l'any.

Es mostra als presents un esquema dels costos de personal que , a títol orientatiu , suposarien les opcions 2a , 3a , i 4a , tant amb personal propi , depenent del salari de cada treballador ( no tots tenen el mateix sou ) i amb la variació que es derivaria en cadascuna de les combinatòries possibles , així com amb una empresa externa .

S'obre un torn d'intervencions entre els assistents :

- Sol · licita torn d'intervenció el Sr Sebastián Rodríguez Félix per exposar als assistents que un grup nombrós de propietaris van presentar una sol · licitud a la Junta Directiva amb vista a la convocatòria d'una Junta General Extraordinària per abordar el tema de la presència de personal a la barrera , ja que els inquietava , en relació a la minoració de seguretat , l'eliminació de la presència nocturna de personal a la barrera . Assenyala que disposa d'un informe del Departament d'Interior de la Generlatitat de Catalunya rubricat pel conseller d'Interior Sr Ramon Espadaler , per tant també Cap dels Mossos d'Esquadra . Aquest informe recull els delictes amb violència i faltes que s'estan cometent a Catalunya i assenyala que l'any 2011 a l'any 2012 s'ha produït un increment en la comissió de delictes penals d'un 69,89% , només a la província de Girona . L'augment de delictes amb violència greu a la província de Girona entre els anys 2011 a l'any 2012 es pot quantificar en un 13,89% . Encara es desconeixen les dades finals de l'increment produït entre els anys 2012 al 2013 . L'efecte dissuasori d'una barrera vigilada presencialment d'una altra que no ho està varia significativament , amb independència, tot això , de les mesures de seguretat que cada un decideixi implementar en casa . Entén que en cap altra urbanització es podria tenir materials d'obra , ni cables , ni tubs de coure al carrer com sí que té Santa M ª de Llorell . El Sr Rodríguez posa a disposició del propietari que ho desitgi les dades exposades . La Presidenta comenta que el Cap dels Mossos d'Esquadra de Blanes - Tossa de Mar li va comentar que, concretament , en l'àmbit de la seva competència aquest increment , afortunadament , era molt poc significatiu . Alguns propietaris assenyalen , sobre això, que fa uns 3 mesos van entrar en 3 o 4 cases de Cala Llevadó , fins i tot amb persones dins , ressaltant el caràcter dissuasori que té el qual la barrera compti amb vigilància presencial .

- El Sr Óscar Benítez pren la paraula per indicar que els números recollits en l'esquema de costos de personal presentat no són correctes , els qualifica de " mentida" . La presidenta contesta que amb l'esquema de costos presentat no pretén dervirtuar res , està basat en el cost real que tenen per a l'Entitat dels 3 treballadors destinats a la barrera més el servei que sobre això presta l'empresa externa , oferint-se a facilitar còpia als propietaris que ho desitgin . Es genera un tens i desordenat intercanvi d'opinions entre alguns dels presents i sense que es respectin els torns d'intervenció , continuant el Sr Benítez qüestionant el contingut dels números presentats per la Sra Presidenta . Prossegueix , així mateix , assenyalant que hauria de realitzar una gestió eficaç dels recursos humans de què disposa l'Entitat que facin innecessari acomiadar cap treballador més , ja que sembla que hi ha algun tipus d'animadversió cap a algun treballador . La presidenta comenta que aquesta és una interpretació molt personal del Sr Benítez que respecta però en absolut comparteix.

Pren la paraula el Sr Santos Manzano assenyalant que , partint de la base que l'Assemblea General és l'òrgan sobirà de l'entitat , en un reunió es va acordar com funcionaria la barrera i la Junta Directiva ha decidit canviar aquest sistema de funcionament i més li ha impedit l'ús , i per tant l' accés a l'interior de la Urbanització , de la targeta tal com s'havia acordat en Assemblea . Des de les 07:00 del matí a les 23.00h de la nit aquesta targeta no és operativa , i pregunta per què la Junta Directiva ha contrariat un acord adoptat en Assemblea General . La presidenta insisteix que el sistema actual de control ho és en període de prova . Simplement es va adoptar aquesta iniciativa per veure com funcionava la barrera sense personal durant la nit . Ja es va dir que aquesta , i no una altra , era la seva naturalesa en una reunió que es va mantenir en l'oficina de l'Entitat amb un grup dels propietaris que havien mostrat la seva inquietud per aquest fet . Seria l'Assemblea General la qual definiria definitivament sobre aquest assumpte i per això figura en un punt específic de la present reunió. Tanmateix , considera oportú recordar , a fi que no es perdi la coherència , que en l' Assemblea General Ordinària de data 22 d'abril de 2006 es va aprovar que la barrera continués comptant amb un sol torn presencial i que la resta de la jornada fos cobert amb càmeres de vigilància , mentre que a la Reunió de data 14 d'abril de 2007, es va informar que si bé s'havien instal · lat aquestes càmeres de vigilància la Junta Directiva havia decidit , amb vista a procurar millorar els serveis de l'Entitat , passar d' 2 treballadors contractats fins llavors a 6 a jornada completa més un altre a mitja jornada . Aquesta decisió , molt més transcendent en termes tant de responsabilitat intrínseca com econòmics , va ser adoptada per la Junta Directiva de llavors i no per l'Assemblea General sense que això generés cap discussió ni controvèrsia a la llum del contingut de l'acta procedent . La presidenta vol deixar molt clar , però, que amb aquest comentari no està qüestionant , ni de bon tros , la tasca realitzada per la Junta Directiva de llavors , tasca que considera ingent i molt positiva per l'entitat , i que va aconseguir que aquesta sortís del pou en què es trobava , sinó simplement per ressaltar la necessitat d'aplicar el principi de coherència , sempre imprescindible a l'hora de valorar les decisions adoptades .

- Pren la paraula la Sra M ª Lourdes Inieva per assenyalar que entén que el cost de mantenir personal les 24 hores al dia els 365 dies a l' any a la barrera tindria un cost d'uns 125.000 € anuals , preguntant el cost del servei que presta l' empresa externa pel temps que es dedica a la vigilància ja que també realitza tasques de manteniment . En aquest sentit , l'administradora assenyala que del cost total de l'empresa externa , uns 30.000 € 35.000 € són els derivats del servei de vigilància . Pren la paraula el Sr Sants Manzano per indicar que , per tant i sumant totes les partides , el cost que té el comptar amb presència a la barrera a temps complet i tot l'any ronda els 115.000 €, sent ratificat aquest extrem per l'Administradora .

- Un assistent dubte de l'eficàcia i la resposta del personal que hi ha a barrera davant d'una emergència de qualsevol tipus . Entén que si el que es busca és incrementar el nivell de seguretat de l'entitat , això passaria per tenir guàrdia de seguretat fent rondes per la Urbanització .

- Un altre assistent considera oportú manifestar que la quota de manteniment o conservació , de pagament obligatori per a tots els propietaris que integren l'Entitat , ha de canalitzar , fonamentalment i com a entitat urbanística que és, a la conservació , manteniment i utilització dels elements i obres comuns i no a altres fins diferents.

- Un propietari comenta que entén que les despeses de Santa M ª de Llorell han de tendir a reduir-se. Considera que un bon nombre de propietaris no pot permetre un increment de les despeses . No considera que la seguretat de la Urbanització depengui del nombre d'hores de presència física del personal en la barrera i creu que s'hauria de modificar el funcionament d'aquesta, reduint el nombre d'empleats destinats a la vigilància . Entén que el valor del punt no només s'hauria de mantenir sinó que s'hauria de reduir .

- Un assistent pregunta si l'opció 4a que contempla el que la barrera estigui coberta per personal les 24 hores del dia els 365 dies de l'any suposaria pagar més per punt . L’ Administradora contesta que no , el preu punt es mantindria . És un tema simplement de proporcionalitat i preferències en la inversió .

Després d'un ampli intercanvi d'opinions sobre tot l'exposat , s'acorda per unanimitat sotmetre a votació les 4 opcions abans exposades , i que es tornen a repetir , en relació a la barrera de l'Entitat:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| OPCIO 1ª | Núm. Propietats | Punts/Vots |
| CROTT, ILSE  FUCHS, RITA  HORNBERGER, WOLFGANG | 1  1  1 | 2,00000  2,00000  2,00000 |
| OPCIO 2ª | Núm. Propietats | Punts/Vots |
| BAHN, JOHANN  BAUMANN, JOSEF  BECKENBACH, HERBERT  BIERHORST, KONRAD  BLEPP, GISELA  BOCK-HOVEN, CONSTANTIN  BOETTINGER, KLAUS  BORRAS ESTRADA, LLUIS  BRENNER,CHISTA  BREUER, MARIE LUISE  ZUR BRUGGE, GERD  BRUNING, JUTTA  WITTECK, WOLFGANG  BUEHN, WALTER  BUGGLE GÜNTHER, BERND  BUMB, MICHAEL  BUTTNER, KAREN  BOADA SEGURA, PERE  CIBIACH FERRER, LLUIS  CIBIACH FRIGOLA, GEMMA  BOLLING, MIRKO  THAA KLAUS, DIETER  DENEKEN, ULRICH  DERNBACH, HANS JOSEF  DESCH, GISELA  DRESCHER,REINHARD  EISENSCHNEIDER, WERNER  EIZENHOFER, VERA  EMMERICH, RAINER  EMRICH, BEATRIX  MARISS, RAGNA  FUENTES RAMON, MANUEL  GEHR, GABRIELE  GERLACH, KARL  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  GONZALEZ LUNA, FELIPA  GREDAL NEGRO S.L  TEBOUL, PROSPER  GROSS, EVA  GRUNIG, MATTHIAS  MORENO RUIZ, MANUEL  HANEL, KATHARINA  HANUS, KARIN  HARTMANN, BEATRIZ  HARTUNG,ELKE GISELA  HASEIDL, WILLI  HASENBECK, KLAUS  HEISCH, EIKE  HEISEL, ANDREAS  HERBORN, ALOIS JOHANN  HOFSASS,HOLGER Y HEIKE  HORN,RAINER DIETRICH  HUNGER, CORINNA  HUSS, MARIANNE  MARTINEZ SAGASTI, RAFAEL  JUNGEL, HILKE MARIA  KADE, STEFFEN  KEMPF-SCHMITT, BARBARA  KOCH, EDWIN  KUHNLE, HARTMUT  KUNTE, HANNELORE  LEIDINGER, KURT AUGUST  LEIS-BENDORFF IRENE  LEWOLDSEN, WOLFGANG  LORENZ,JURGEN  MARISS, PETER  MARTENS, JORG RICHARD  MARTINEZ ALMAZAN, ASUNCION  MAYLAND, PETER  MEINECKE, HARTMUT  MIKA, HEINZ  MOENNIG, FRITZ VOLKER  BRUNS, KERSTIN  MUNK SMIT, JACQUELINE  NACHRODT, TATJANA  NIEDLICH, WOLF  OBERDORFFER, MANFRED  PETZOLD, GERD  QUINTES, HIDEGARD  RIGAUD, JEAN  RINCKE, IRMGARD  ROSTECK & PESCH  RUPP, HUBERT  RUTHER, MANFRED  SANDMANN WILHEM, HENRICH  SATZER, WILHELM  SCHACHL, HANS  SCHILLING, HEINZ  SCHMIALEK, MARTIN  SCHMITT, ILSE  SCHNEIDER, KARIN  VERRA, RICHARD  PALGEN, JOSEPH  SCHOLER, ANGELIKA  SCHOPP, FERDINAD  SCHROETER, GERHART  SCHUIER, HEIDI  SCHULER, WOLFGANG  SCHWEISSGUT, FRANZ  SCHWEMMER, PETRA  SICHERMANN, NORBERT  SIERIG, JORG  PANTIUC, CONSTANTIN  NAUS COMERCIALS, S.L  STEINBECK, JOHANN  STEPPUHN, DETLEF  STRAUSS, PAUL  THUMMLER, THOMAS  POHL TOSSMANN, ELVIRA  BARBE MOLA, ENRIC  VAQUE PIE, ALBERTO  WALKOWIAK REINHARD, ALBERT  WEBERBARTOLD, GERTA MARIA  WINTER, HORST  ZERBE, BEATE AGNES  ZICH- RHEINEN, UTA  CAMPABADAL PONT, Mª ANTONIETA  HAGENLOCH, RENATE  SCHOLTEN, TORSTEN  INMOINHAR, S.L. | 1  2  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  4  1  2  1  1  1  1  1  1  1  2  1  1  1  2  1  1  1  1  1  2  2  1  2  1  2  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  2  1  1  1  1  1  1  1  2  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  2  1  1  2  1  1  1  1  1  1 | 3,00000  5,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  3,00000  4,00000  2,00000  4,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  8,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  5,00000  4,00000  3,00000  2,00000  2,00000  7,00000  4,00000  9,00000  4,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  2,00000  2,00000  5,00000  6,00000  3,00000  2,00000  3,00000  6,00000  3,00000  7,00000  4,00000  2,00000  5,00000  2,00000  6,00000  4,00000  4,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  4,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  5,00000  4,00000  5,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  6,00000  9,00000  5,00000  2,00000  3,00000  4,00000  6,00000  2,00000  3,00000  5,00000  2,00000  2,00000  3,00000  5,00000  11,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  6,00000  2,00000  3,00000  6,00000  3,00000  2,00000  2,00000  6.00000  2,00000  5,00000 |
| OPCIO 3ª | Núm. Propietats | Punts/Vots |
| MONSCHAU, HEINRICH  CENTRO 2000, S.L.  MUÑOZ OZCABERRO, JOSEP | 2  3  1 | 6,00000  8,00000  4,00000 |
| OPCION 4ª | Núm. Propietats | Punts/Vots |
| ALBRECHT, EBERHARD FRIEDRICH  ALEPUZ MARIN, ANTONIO  ANTOLIN ANTOLIN, RICARDO  ARNAUDA CASTRO, JESUS  BAQUERO BRIZ,MANUEL  BOHME,HEINZ  BRODBECK, DIETER  BUSCA BOSCH, MONTSERRAT  CABALLE TAULATS, JORDI  CASTRO RIBERA, DELFIN  COMAS FERNANDEZ, FRANCISCO  JUNG, JEAN LUC  DELON YOUNG & CIA S.A.  RODRIGUEZ SOTILLO, DOMINGO J.  DIEHL, THOMAS  RAMOS SEGURA, OSCAR  EGEA CARRUESCO, IGNACIO  ENRIQUEZ PEREZ, GIL  FERNANDEZ QUEIPO, ARSENIO  SAIZ MARIN, ESTHER  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA  SANCHEZ IBORRA, MIGUEL  FLORES PERAL, ENRIQUE  PEÑA CASTILLO, RICHARD FREDDY  GARCIA FUENTES, ALBERTO  GARCIA QUESADA, ANTONIO  GONZALEZ HERNANDEZ, ANTONIA  BUSOMS PUJOLS, MARC  INEVA MARTINEZ, MARIA LOURDES  GUTIERREZ PALMA, JOSE  GUERRERO LOPEZ, MONTSERRAT  HERRERA BERROCAL, JOAQUIN L.  BENITEZ BERNAL, OSCAR  KEILBACH, RENATE  SEACARGO,S.L  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  LANAS GONZALEZ, CARLOS  LOPEZ GONZALEZ, JULIO  LOPEZ RAMON, FRANCISCO  MAÑAS ANGOS, ROSARIO  MATA DONOSO, AGUSTIN  DELGADO, CHAMORRO OSCAR  LAHOZ CALVO, FRANCESC  ORTLIEB, WERNER  PEREZ CANAL, JAIME  VON PREISLINGER, WALTER ANTON  WOODHOUSE,STEVEN  KONDO, YOSHIHIRO  ROCA BALLUS, MERCE  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  SABATE SOLSONA. MARIA DOLORES  SALGADO SOUTO, HERMINIO  CASTELLANO GAMERO, JOAQUIN  MANZANO GARCIA, SANTOS  CLADERA BALLESTER, FRANCISCA  TIEDE, MANFRED  TURU SEGURA, FRANCISCA  WALSH, HELEN  DECLERCQ ARNAUD, JEAN P.  DELGADO, Mª JACINTA  GUITERREZ SANTOS, JOSE LUIS  MARGOLIN, EVGENY  MATENCIO CALOMARDE, MANUEL  FERNANDEZ VILLENA, JESUS | 1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  2  6  1  1  1  1  1  1  1  1  4  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  3  1  1  2  1  1 | 2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  4,00000  2,00000  2,00000  3,00000  4,00000  10,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  9,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  5,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  15,0000  2,00000  5,00000  10,00000  2,00000  2,00000 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ABSTENCIONS | Núm. Propietats | Punts/Vots |
| GUIRADO CEBRIAN, JOAN  GUIRADO CEBRIAN, OLGA  INMO LAS COSTAS CATALANAS, S.L.  MAESTRO CASTILLO, BEATRIZ  RAMIREZ RODRGIUEZ, JOSE  RYADS MEDITERRANEO, S.L.  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L. | 1  1  2  1  1  1  8 | 3,00000  2,00000  7,00000  2,00000  3,00000  4,00000  30,0000 |

La Sra Esther Guirado i també en nom d'aquells propietaris als quals representa , sol · licita que consti en acta que atès que entre les opcions donades per votar no figurava l'eliminació de la barrera ha optat per abstenir-se. No obstant això , manifesta que la barrera és il · legal i que no és procedent conforme a dret .

Mentre es comptabilitzen els vots , l'administradora planteja continuar la Reunió . Quan es disposi dels resultats definitius es donarà la pertinent lectura dels mateixos . Atès que el punt 6è pogués estar relacionat, en algun dels seus aspectes , amb el resultat que s'obtingui es tractarà un cop es conegui aquest. Per tant , es planteja alterar l'ordre del dia per tractar el punt 7è .

**7 . Propostes de treballs de conservació o millora per al pròxim exercici :**

**- Reparació asfaltat dels carrers .**

**- Entrada accés a la Urbanització en fase d'execució .**

**- Neteja sotabosc en fase d'execució .**

**- Accés a la cala - platja .**

**Presentació de pressupostos . Aprovació , si escau.**

La presidenta comenta que és evident que la Urbanització està deteriorada , carrers , fanals ... És important recordar que queda pendent d'execució el Pla de Millora , depenent de què faci al respecte es podrà planter un tipus d'actuacions o altres , més profundes o més superficials . Santa M ª de Llorell , afegeix, ha de decidir cap a on vol anar amb aquest assumpte . Alguns propietaris s'han dirigit a l'oficina de l'Entitat i li han manifestat que intentar executar el Pla de Millora , en aquests temps de crisi , és un 1 disbarat , altres , contràriament , entenen que hauria de ser una total prioritat . Els carrers , considera , han de reparar perquè la imatge de la Urbanització no es deteriori . Ara bé , aquesta reparació pot incloure només els esvorancs perquè es preveu dur a terme el Pla de Millora, o s'ha d'escometre una reparació de més envergadura ja que es decideix deixar reposar una mica més l'execució de l'esmentat Pla de Millora fins que vinguin temps millors . La Presidenta entén que l'Entitat ha de posicionar al respecte. La Junta Directiva ha confeccionat una petita llista amb actuacions que haurien emprendre , però considera que el tema " carrers " és prioritari . S'han sol · licitat pressupostos per veure quin seria el cost de l'asfaltat dels carrers . Com a preu orientatiu , s'exposa que asfaltar 1m2 de carrer està sobre uns 8 €, al marge dels ajustos que poguessin aconseguir-se mitjançant negociació . Si l'actuació , a més de l'asfaltat , inclou el treball previ de treure arrels i sanejar el paviment , el preu es pot elevar fins als 26 € , aproximadament . L'Entitat disposaria de fons suficients com per dur a terme qualsevol de les dues opcions , però seria convenient conèixer el sentir de la Urbanització en relació al Pla de Millora .

La Sra Ester Guirado intervé comentant que considera necessari que es convoqui una Junta General Extraordinària per tractar de forma específica el tema del Pla de Millora . Considera que el plantejament emprès en el projecte de desenvolupament , a nivell tècnic , no ha estat el més adequat , apuntant , pel que fa al tema de la depuradora , que hauria de valorar i estudiar la possibilitat i viabilitat d'instal · lar les depuradores ecològiques , un sistema que s'està aplicant ja a tot Europa . La Presidenta exposa que , efectivament , s'anava a proposar precisament la convocatòria d'una Assemblea Extraordinària , Assemblea a la qual es convidarà a assistir a les persones que puguin donar resposta a totes les qüestions tècniques , jurídiques i econòmiques es puguin plantejar . S'ha consultat amb un especialista en dret urbanístic i amb el registrador de la Propietat n º 2 de Lloret de Mar , sota l'àmbit d'actuació s'haurà de dur a terme l'execució del Pla de Millora , i han coincidit que , segons la seva opinió i excepte millor interpretació , el plantejament i procés cronològic adoptat en relació a aquest projecte urbanístic no ha estat el més idoni .

S'obre un ampli intercanvi d'opinions en relació al Pla de millora urbana , consensuant , per la seva importància i transcendència , la convenciencia que es convoqui aquesta Assemblea Extraordinària per tractar monogràficament aquest tema .

**8 . Estudi , deliberació i aprovació , si escau , del Pressupost d'Ingressos i Despeses previsible per al present exercici econòmic comprès entre el dia 01/01/2014 al dia 31/12/2014 , i forma d' atendre'l. Gestió de cobrament en període voluntari , realitzat per entitat administradora , Costa Brava Administracions SL Fixació del període de pagament , comprès entre els dies 1 juliol 2014 al 31 d'agost de 2014.**

En funció a les despeses que hi ha hagut durant l'exercici finalitzat , es proposa el següent pressupost ordinari :

|  |
| --- |
| PRESSUPOST DE L’EXERCICI 01/01/2014 al 31/12/2014  -----------------------------------------------------------------------------  Códi Títol Pressupost  -----------------------------------------------------------------------------  GRUP 01 Despeses Generals  ----------  6220001 CONSERVACIO CARRERS 60.000,00  6220002 CONSERVACIO I MANTENIMENT ENLLUMENAT 10.000,00  6220003 CONSERVACIO CONTENIDOR COMPOSTTGE I 3.000,00  JARDINERIA  6220005 CONSERVACIO I REPARACIO VEHÍCLES I 4.000,00  MAQUINARIA  6220006 CONSERVACIO I MANTENIMENT INSTA.LLACIONS 10.000,00  6230001 HONORARIS ADMINISTRACIO 21.780,00  6230002 CORREUS 4.000,00  6230005 VARIS 1.000,00  6230019 MATERIAL OFICINA 300,00  6250001 ASSEG. DE RESPONSABILITAT CIVIL+VEHICLES 3.500,00  6260001 COMISIONS BANCARIES 500,00  6280002 CONSUM TELEFON, FAX E INTERNET 2.000,00  6280018 CONSUM ENLLUMENAT PUBLIC 23.000,00  6290001 SERVEI EXTERN 43.000,00  6310001 ALTRES TRIBUTS I IMPOSTS 6.000,00  6400005 SOUS I SALARIS 100.000,00  6420001 SEGURETAT SOCIAL PERSONAL ASSALARIAT 37.000,00  6930001 APORTACIO AL FONS DE RESERVA 38.300,00  ---------------------------------------------------------------  TOTAL GRUP 367.380,00    GRUP 02 Ingressos  ----------  7630001 INGREsSOS INTERESSOS BANCARIS -5.500,00  7780001 INGRESSOS CONTRACTES TELEFONIA -18.000,00  7780002 INGRESSOS CANON PER OBRES -15.000,00  7780005 INGRESSOS ETIQUETES IDENTIFICATIVES -12.000,00  ---------------------------------------------------------------  -50.500,00  ---------------------------------------------------------------  TOTAL PRESSUPOSTAT 316.880,00 |

**El valor del punt per a l'exercici 2014 es fixa , després de l'oportú consens , en 170 €,** és a dir igual que en els últims exercicis tot i que s'informa que durant el ex. 2013 s'han regularitzat els punts de l'Entitat aplicant els estatuts , passant de 1864-1880 . Amb la còpia de l'acta de la present Assemblea s'adjuntarà relació nominal de propietaris amb indicació de les quotes a pagar corresponents a l' ex. 2014 en funció dels seus punts .

Després d'un breu debat , la totalitat dels propietaris assistents i representats aproven el pressupost proposat per a l'exercici 2014 , amb l'excepció de la Sra Esther Guirado i aquells propietaris als quals representa i el Sr Manuel Fuentes Ramon que s'oposen .

A causa de la controvèrsia plantejada al respecte per algun propietari a l'inici de l'Assemblea, l'administradora mostra especial interès en què es ratifiqui o rectifiqui expressament el qual la gestió del cobrament en període voluntari sigui realitzat per l'entitat administradora Costa Brava Administracions SL, sent aprovada per unanimitat de presents i representats .

A aquest efecte , la gestió del cobrament en període voluntari , el Reglament 260/2012 estableix l'obligatorietat d'unificar el format pels rebuts i pagaments domiciliats substituint la CCC pel IBAN . S'estableix com a data límit l'1 d'agost de 2014 per que els sistemes nacionals de pagament ( rebuts domiciliats i transferències ) siguin reemplaçats pels instruments de cobrament europeus SEPA ( Single Euro Payments Area o Zona Única de Pagaments en Euros ) .

Costa Brava Administracions SL com a entitat emissora de rebuts domiciliats , en nom de l'Entitat de Conservació, ha d'obtenir de cada client una ordre de domiciliació de càrrec directe SEPA . Per això , juntament amb la còpia de l'acta que reculli els acords adoptats en la present Assemblea se'ls adjuntarà un formulari que cada propietari , que opti o hagi optat per la domiciliació bancària dels pagaments , haurà **d'omplir i signar per poder actualitzar adequadament les seves dades** en els nostres arxius informatitzats i que haurà de fer arribar a Costa Brava Administracions SL abans del proper **dia 15 de juny de 2014,** el que permetrà facturar els rebuts corresponents a les quotes de conservació ordinàries i , si escau , extraordinàries , en les dates de facturació i venciment establertes en Junta General , en cas contrari , podrien produir indesitjades devolucions de les mateixes per part de les entitats bancàries amb els perjudicis i molèsties que puguin derivar, sense que Costa Brava Administracions SL pugui assumir cap responsabilitat per això. De no disposar del formulari convenientment emplenat en la data assenyalada , per agilitzar el tràmit , i llevat que es recepcioni una ordre expressa i per escrit en contra , s'utilitzaran les dades bancàries d'aquells propietaris que , al seu dia , se'ls van facilitar a l'entitat i que aquesta va cedir al Consell Comarcal de la Selva per al cobrament de les quotes en període voluntari .

S'indica , a continuació , que el pagament de les quotes s'ha de fer en el compte bancari obert a nom de l'entitat en **BANKIA** :

**N º c / c : 2038-6725-05-6000040181**

Codi Internacional de Compte Bancari **( IBAN )** : **ES8220386725056000040181**

Codi internacional d'identificació bancària **( BIC )** , també anomenat " codi bancari SWIFT " : **CAHMESMMXXX**

**Es recorda que és fonamental indicar el número de la parcel · la, el nom del propietari , i l'any de la quota que ingressen , en cas contrari no es podrà aplicar l'ingrés o transferència i pot comportar l'inici de la via executiva per la seva reclamació amb els perjudicis que d'aquesta situació puguin derivar .**

**S'acorda per unanimitat que el període voluntari de pagament de la quota anual de l'exercici 2014 s'iniciarà el dia 2014.06.01 i finalitzarà el 31-08-2014** .

**9 . Dimissió de la Secretària Sra Ana Rosa Botella durant el ex. 2013 per motius personals , vacant coberta interinament per Josep M. Muñoz . Nou Nomenament . Aprovació , si escau , nova composició Junta Directiva .**

Pren la paraula el Sr Josep M. Muñoz per proposar , per tal de recompondre la Junta Directiva per la dimissió ja enunciada , el qual la Vicepresidència l'ocupi el Sr Joseph Palgen , que abans ocupava el càrrec de vocal , i la vacant en la vocalia que aquest deixaria la ocuparia el Sr Lluís Cibiach . La resta de membres integrants quedaria igual que fins ara

Amb l'oposició expressada pels Srs Sants Manzano , Sebastián Rodríguez Félix i el Sr Enrique Flores Peral , i la Sra Felipa González Luna que s'absté , la resta de propietaris presents i representats aproven la nova composició de la Junta Directiva .

**10 . Assumptes a tractar a proposta de la Junta Directiva :**

**a . - Punts pendents de tractar en la passada Junta General :**

**- Proposta contribució a les despeses de manteniment de la depuradora per part dels comuners que es beneficien del servei . Aprovació , si escau.**

La presidenta assenyala que hi ha un conjunt de cases que connecten a una depuradora i la resta tenen fosses sèptiques i gestionen l'evacuació dels residus de forma individual . De manera que hi ha propietaris que paguen 2 cops , el propi i l'aliè . S'ha fet un càlcul del cost que té mantenir la depuradora , té un cost de personal que controla el seu bon funcionament ( filtres , motor ... ) i del cost del comptador que gestiona el bombament de la depuradora . El cost aproximat per a cada casa , de les connectades a aquesta depuradora , ascendiria a uns 50 € any. A aquesta depuradora no totes les cases tenen accés i , per això , es proposa que aquesta es gestioni de la forma plantejada .

Pren la paraula el Sr Jesús Antonio Fernández assenyalant que hi ha una cosa que potser no se sap , les cases que estan connectades a l'esmentada depuradora també tenen , cadascuna , la seva fossa sèptica que buiden i costegen cadascun dels propietaris d'aquestes cases . Aquestes cases , per tant , també estan suportant el cost de l'evacuació dels seus residus . Afegeix que la depuradora és de Santa M ª de Llorell , no pertany als propietaris que la utilitzen . Reitera que s'ha dit al principi de l'Assemblea, que en el cas que se sotmeti a votació aquesta opció i s'adopti l'acord recorrerà davant l'organisme competent , ja que entén que aniria en contra de la Llei , contravindria el que disposen els estatuts . Insisteix que Santa M ª de Llorell està contaminant i que solucionar aquesta qüestió si hauria de ser una cosa prioritària .

La presidenta recorda que amb data 9 de maig de 2009 es va subscriure un conveni entre l'Ajuntament de Tossa de Mar i la EUC Santa Maria de Llorell mitjançant el qual aquesta cedia a l'ens municipal , que les recepcionaba , l'estació depuradora i instal · lacions complementàries . Tanmateix , l'octubre de 2012 , es va comunicar a la Junta Directiva l'acord de 8 octubre 2012 pres per la Junta de Govern Local pel qual s'acordava l'inici dels tràmits administratius per a deixar sense efecte el Conveni anteriorment esmentat , a causa que no s'havien aconseguit els objectius que eren a la justificació del mateix . L'Entitat va presentar al · legacions en el termini de temps legalment establert, amb data 22 d'octubre de 2012, i transcorreguts els 3 mesos en els quals l' Ajuntament havia , si escau , contestar , sense que això es produís , es va entendre que el silenci administratiu era negatiu , és a dir que l'Ajuntament de Tossa de Mar es ratificava en l'anul · lació del Conveni subscrit en el seu dia . No obstant això, es va mantenir una trobada amb l'alcaldessa , en el qual també va estar present el Sr Narcís Pérez , l'advocat urbanista de l'Entitat, i durant el desenvolupament de la reunió , l'alcaldessa va manifestar que podien estar tranquils que l'acord de Junta de Govern Local quedava sense efecte i que, per tant , el Conveni seguia en vigor . En la passada Assemblea Ordinària de data 11 de maig de 2013, per tal d'aconseguir la seguretat jurídica necessària per a ambdues parts , va sol · licitar públicament a l'alcaldessa que fes arribar per escrit a la Junta Directiva el posicionament de l'Ajuntament sobre aquest tema . La Sra Alcaldessa es va comprometre a solucionar formal i expressament l'assumpte a satisfacció de l'Entitat en els termes en el que al seu dia es va expressar a la presidenta , tot i que, a dia d'avui , aquest escrit no ha estat rebut per la entitat .

L’ Administradora assenyala , tal com ha apuntat el Sr Manuel Fuentes Ramon, que atès que l'art. 4 º C ) dels estatuts assenyala com a objecte i fins de l'entitat, entre d'altres , el manteniment de la xarxa de sanejament i clavegueram i depuració de les aigües residuals on hi hagi aquesta instal · lació i l'art 8è dedicat als elements comuns diu que als efectes de l'art . 4t, es consideren elements comuns les superfícies , instal · lacions i construccions situades a la urbanització , necessàries o convenients per a l'adequat ús i gaudi d'aquest o bé puguin ser utilitzats pels seus habitants quant possibilitin la normal existència , partint de la base que en dret gairebé tot és interpretable i tenint en compte que , al seu dia, es va subscriure un conveni entre l'Ajuntament de Tossa de Mar i la EUC Santa Maria de Llorell , actuant per tant com a titular , mitjançant el qual aquesta cedia a l'ens municipal, que les recepcionaba , l'estació depuradora i instal · lacions complementàries , podria arribar a la conclusió que aquesta depuradora és una element o servei comú . Atès que ni la normativa urbanística ni en els estatuts es realitza cap exclusió a la participació en aquestes despeses , el Codi Civil de Catalunya sí que estableix que la manca d'ús i gaudi d'elements comuns concrets no eximeix de l'obligació de sufragar les despeses que deriven del seu manteniment , llevat que una disposició dels estatuts , que només es pot referir a serveis o elements especificats de manera concreta , estableixi el contrari.

Després tot els exposat , es consensua unànimement no sotmetre aquest assumpte a votació .

**b . Situació Pla de millora urbana de Santa Maria de Llorell .**

Aquest assumpte ja s'ha abordat dins del punt 7 de l'ordre del dia de la present Assemblea .

**c . Torres de Telefónica i Vodafone . Canvi de condicions econòmiques per part dels arrendataris . Obligació fiscal . Aprovació , si escau.**

L’Administradora recorda que l'Entitat té signats uns convenis amb empreses de telefonia que li generen uns ingressos . Aquests ingressos porten implícitament obligacions tributàries per l'Entitat respecte de l'IVA i entitats en règim d'atribució de rendes . No obstant això , durant el present exercici , malgrat que hi havia contractes en vigor , en aplicació d'una clàusula per la qual aquestes empreses poden resoldre en qualsevol moment el contracte sense cap penalització , han presentat una contraoferta econòmica per continuar . Aquesta contraoferta econòmica comporta una disminució d'ingressos , aproximadament, 5.500 € anuals .

La Junta Directiva davant la possibilitat, en cas de rescissió contractual , de pèrdua de cobertura i de senyal telefònica d'aquestes empresa entén que el prudent passa per formular la proposta a l'Assemblea per al seu coneixement i efectes .

Després d'un breu debat , es consensua de forma unànime atorgar potestat a la Junta Directiva a fi que es entauli una negociació amb les empreses de telefonia per obtenir la màxima renda possible , assegurant prioritàriament que no retirin les antenes per evitar els perjudicis que d'aquesta situació es podrien derivar

L’ Administradora anuncia que ja disposa del recompte final de vots i , per tant , dels resultats de la votació derivada de la barrera celebrada durant el desenvolupament del punt 5è de la present Assemblea :

Vots a favor Opció 1 ª : 6 vots

Vots a favor Opció 2 ª : 398 vots

Vots a favor Opció 3 ª : 18 vots

Vots a favor Opció 4a : 194 vots

Abstencions : 51 vots

Atenent al resultat obtingut , per tant , s'aprova per majoria de vots l'opció 2 ª que contemplava el qual la barrera estigués assistida per un sistema mecànic , targetes , càmeres de vigilància , etc . , A més d'aquests mitjans mecànics , s'establirà que un treballador estigui en barrera en un torn de màxima afluència a determinar, també depenent de l'època de l'any i incrementant la persencia física a barrera en període estival .

Alguns propietaris manifesten no estar d'acord amb el resultat assolit qüestionant el sistema de delegació de vot o el que s'hagi votat tenint en compte que menys de la meitat dels propietaris estaven presents o representats . L’ Administradora indica , sobre això, que l'art. 17 dels estatuts estableixen que , en segona convocatòria , són vàlids els acords ( llevat dels regits per quòrum especial , que no és el cas ) sigui quin sigui el nombre de socis presents o representats .

Es genera un intercanvi d'impressions , de nou desordenada i confusa , sobre el resultat aconseguit i les seves conseqüències i després de l'abandonament massiu de l'Assemblea, la presidenta va alçar la sessió , sense tractar els punts de l'ordre del dia restants, quan eren les 15.55 hores del dia al principi indicat , de la qual cosa , jo com a secretari done fe.

Vist i plau EL SECRETARI

LA PRESIDENTA