

# COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN Y GOBIERNO DE LA URBANIZACIÓN SANTA MARIA DE LLORELL DE TOSSA DE MAR

Inscrita en el nº 29 del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Generalitat de Catalunya

## ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA DEL DIA 12 DE ABRIL DE 2014 (sábado)

En Tossa de Mar, a 12 de abril de 2013, en el edificio “La Nau”, sala el Trinquet, sito en la terminal de autobuses, previa convocatoria cursada, en tiempo y forma (según establece el art. 17 de los estatutos), a todos y cada uno de los copropietarios que la integran. La Junta ha sido convocada por el Secretario de la Comunidad de Propietarios y Entidad urbanística de Conservación y Gobierno de Santa Maria de Llorell, el Sr. Josep M<sup>a</sup> Muñoz, por delegación expresa de la Presidenta, la Sra. Elvira Lardies Romeo.

La reunión se celebra a las 10.00 horas en segunda convocatoria, por no haber existido suficiente quórum en la primera, para tratar de los asuntos del siguiente:

### ORDEN DEL DÍA:

1. Formación del listado de propietarios presentes y representados.
2. Gestiones realizadas por la Junta Rectora desde la anterior Asamblea celebrada el día 11 de Mayo de 2013 en el ámbito de la Urbanización y exposición por parte de la Sra. Presidenta de la situación actual de la Entidad.
3. Auditoría realizada en relación a los ejercicios 2009-2010-2011 expuesta en la pasada Asamblea Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013. Conclusiones y responsabilidades. Aprobación, si procede.
4. Informe económico correspondiente al ejercicio que comprende el periodo 01/01/2013 al 31/12/13. Examen y aprobación del estado de cuentas, si procede. Aprobación y liquidación de las deudas de propietarios al 31-12-2013. Gestión de cobro de las mismas a través de la Recaudación Ejecutiva del Consell Comarcal de la Selva.
5. Funcionamiento de la barrera: eliminación del Servicio de Vigilancia Nocturno, en periodo de prueba. Ratificación o rectificación, si procede. Otras opciones de funcionamiento. Aprobación, si procede.
6. Valoración del servicio prestado por el personal asalariado. Costes. Posicionamiento al respecto y toma de decisiones.
7. Propuestas de trabajos de conservación o mejora para el próximo ejercicio:
  - Reparación asfaltado de las calles.
  - Entrada acceso a la Urbanización en fase de ejecución.
  - Limpieza soto-bosque en fase de ejecución.
  - Acceso a la cala-playa.

Presentación de presupuestos. Aprobación, si procede.

8. Estudio, deliberación y aprobación, en su caso, del Presupuesto de Ingresos y Gastos previsible para el presente Ejercicio Económico comprendido entre el día 01/01/2014 al día 31/12/2014, y forma de atenderlo. Gestión de cobro en período voluntario, realizado por entidad administradora, Costa Brava Administracions S.L. Fijación del periodo de pago, comprendido entre los días 1 de Julio de 2014 al 31 de Agosto de 2014.

9. Dimisión de la Secretaria Sra. Ana Rosa Botella durante el ej. 2013 por motivos personales, vacante cubierta interinamente por Sr. Josep M<sup>a</sup> Muñoz. Nuevo Nombramiento. Aprobación, si procede, nueva composición Junta Directiva.

10. Asuntos a tratar a propuesta de la Junta Directiva:

a.- Puntos pendientes de tratar en la pasada Junta General:

- Propuesta contribución a los gastos de mantenimiento de la depuradora por parte de los comuneros que se benefician del servicio. Aprobación, si procede.

- b. Situación Plan de Mejora Urbana de Santa María de Llorell.
- c. Torres de Telefónica y Vodafone. Cambio de condiciones económicas por parte de los arrendatarios. Obligación fiscal. Aprobación, si procede.
- d. Propuesta reclamación por prescripción adquisitiva en favor de la Comunidad de las plazas de parking sin titular. Aprobación, si procede
- e. Disminución ingresos extraordinarios por arrendamiento y Can Vilas. Depuradora.
- f. Conveniencia de que, a corto plazo y por obsoletos y/o mejorables en algunos aspectos, se aborde la modificación de los estatutos comunitarios.

Abre la sesión la Presidenta, la Sra. Elvira Lardies Romeo, agradeciendo la asistencia de los presentes, y presentando a los distintos miembros que integran la Junta Directiva, así como a la Sra. Mònica Díez Cunill, licenciada en derecho y administradora de fincas colegiada, al Sr. Miquel Díez, economista y que cuenta con una amplia y dilatada experiencia en la administración pública, y al Sr. Joan Lluís Gómez Portell, abogado, todos ellos en representación de Costa Brava Administracions S.L, asimismo anuncia que la Ilustre Sra. Alcadesa de Tossa de Mar, la Sra. Gisela Saladich i Parès, se sumará a la Asamblea un poco más tarde atendiendo a causas sobrevenidas que le han impedido estar desde el inicio.

### 1º Formación del listado de propietarios presentes y representados.

#### Asistentes:

Propietario	Propiedad	Votos/Puntos	Cargo en la Junta
INGO ALBAT	P-113	3,00000	
ALBRECHT, EBERHARD FRIEDRICH	SP-1.4	2,00000	
ALEPUZ MARIN, ANTONIO	SCB-39	2,00000	
BLEPP, GISELA	P-10	3,00000	
CAMPABADAL PONT, MARIA ANTONIETA	SA-7	2,00000	
BRENNER, CHISTA	P-23.B	2,00000	
BREUER, MARIE LUISE	S-99	4,00000	
BRODBECK, DIETER	SB-14	3,00000	
BUGGLE GÜNTHER, BERND	P-11-E4	3,00000	
BUSCA BOSCH, MONTSERRAT	P-166	4,00000	
CABALLE TAULATS, JORDI	SCB-19	2,00000	
CAMPI SCHOELLER, SUSANA	SA-1	4,00000	
CAÑADAS AGUILERA, SALVADOR	SAQ-4	2,00000	
CIBIACH FERRER, LLUIS	SDAN-7	2,00000	
COLBUS STURMI, OTTO	P-97	4,00000	
COLBUS STURMI, OTTO	S-106 BIS	3,00000	
COMAS FERNANDEZ, FRANCISCO	P-119	3,00000	
RODRIGUEZ SOTILLO, DOMINGO JOSE	PMOLI-11BIS	2,00000	
DRESCHER, REINHARD	P-94-95-95BIS	8,00000	
MAESTRO CASTILLO, BEATRIZ	SDAN-16	2,00000	
FERNANDEZ QUEIPO, ARSENIO	SCB-33	2,00000	
SAIZ MARIN, ESTHER	SCAN-31	2,00000	
FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS	SDAN-24	2,00000	
VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA	P-114.A	2,00000	
VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA	P-114.B	2,00000	
VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA	P-DAN23.LL	2,00000	
VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA	P-110	3,00000	
SANCHEZ IBORRA, MIGUEL	S-9	2,00000	
FLORES PERAL, ENRIQUE	SDAN-15	2,00000	
FUCHS, RITA	PDAN-7-LL	2,00000	
FUENTES RAMON, MANUEL	S-100	5,00000	
GARCIA FUENTES, ALBERTO	P-85.A	2,00000	
GARCIA QUESADA, ANTONIO	SCB-44	2,00000	
GEHR, GABRIELE	S-110	4,00000	
GOMEZ ARBOLEDA, JANE	PMOLI-11	2,00000	Vocal
GONZALEZ HERNANDEZ, ANTONIA	SALD-10	2,00000	
GONZALEZ LUNA, FELIPA	STERE-1	2,00000	
GONZALEZ RAMILO, PABLO	SDAN-12	2,00000	
GRUCZ, FRANZ	SA-3	3,00000	
BUSOMS PUJOLS, MARC	P-83.4	2,00000	
INEVA MARTINEZ, MARIA LOURDES	SB-16	3,00000	
MORENO RUIZ, MANUEL	S-35	3,00000	
CURMACHES SUBIRANA, JOAN	SCAN-5	2,00000	
HANUS, KARIN	P-170.B	2,00000	
HEISCH, EIKE	SR-7	2,00000	
HERRERA BERROCAL, JOAQUIN LEONARDO	SCAN-33	2,00000	
LARDIES ROMEO, ELVIRA	S-26	6,00000	Presidenta
BENITEZ BERNAL, OSCAR	P-67	3,00000	
MONSCHAU, HEINRICH	SALD-15	2,00000	
MONSCHAU, HEINRICH	S-109	4,00000	
KUNTE, HANNELORE	PDAN-2.LL	2,00000	
TAMAYO MILLAN, ANTONIO	SB-29	3,00000	
LANAS GONZALEZ, CARLOS	SCB-35	2,00000	
LOPEZ GONZALEZ, JULIO	P-170.A	2,00000	
MAÑAS ANGOS, ROSARIO	SCB-36 Y 37	2,00000	
MARTINEZ MICO, JOAQUIN	P-74	2,00000	
MARTINEZ MICO, JOAQUIN	P-73	3,00000	
MATENCIO CALOMARDE, MANUEL	P-84.F	2,00000	
DELGADO, CHAMORRO OSCAR	SCB-40	2,00000	
LAHOZ CALVO, FRANCESC	S-105 TR	3,00000	
BRUNS, KERSTIN	S-108	3,00000	

NIEDLICH, WOLF	P-127	3,00000	
MUNOZ OCAZBERRO, JOSE MARIA	P-118	4,00000	Secretario-Vicepresidente
OJEDA RODRIGUEZ, CARLOS	SCAN-9	2,00000	
ORTLIEB, WERNER	SB-8 A	3,00000	
PEREZ CANAL, JAIME	P-DAN1.LL	2,00000	
FERNANDEZ DE LA ROSA, MANUEL	SCAN-23	2,00000	
FERNANDEZ VILLENA, JESUS	SDAN-20	2,00000	
GUTIERREZ, SANTOS, JOSE LUIS	P-138*	1,00000	
GUTIERREZ, SANTOS, JOSE LUIS	P-152*	4,00000	
KONDO, YOSHIHIRO	P-83.B	2,00000	
RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN	SB-27	3,00000	
SABATE SOLSONA, MARIA DOLORES	P-83-8	2,00000	
CASTELLANO GAMERO, JOAQUIN	P- 49	3,00000	
MANZANO GARCIA, SANTOS	SDAN-31	2,00000	
SATZER, WILHELM	P-173 A	2,00000	
RUIZ CASTE, FRANCISCO	P-186	3,00000	
VERRA, RICHARD	S-83	5,00000	Tesorero
PALGEN, JOSEPH	P-107*	2,00000	Vocal
SEGURA JUST, JOSE MIGUEL	P-60	2,00000	
SEGURA JUST, JOSE MIGUEL	P-61	2,00000	
SEGURA JUST, JOSE MIGUEL	P-201.6	2,00000	
TIEDE, MANFRED	SA-10	2,00000	
TURU SEGURA, FRANCISCA	P-84 E	2,00000	
VAQUE PIE, ALBERTO	S-65	4,00000	
VAQUE PIE, ALBERTO	S-64 B	2,00000	
VILQUIN, JEAN-PHILIPPE	SM-9	3,00000	
BANACH GIL, JOSE MARIA	P-85 C	2,00000	
INMOINHAR, S.L.	S-73	5,00000	

## Representados:

Propietario	Propiedad	Votos/Puntos	Representado por
DECLERCQ ARNAUD, JEAN PHILIPPE	S-19	4,00000	CALPE, LUISA
DECLERCQ ARNAUD, JEAN PHILIPPE	S-20	4,00000	CALPE, LUISA
DECLERCQ ARNAUD, JEAN PHILIPPE	S-21	7,00000	CALPE, LUISA
OLLENBURG, ANNELEISE	S-45 BIS	5,00000	CALPE, LUISA
VON PREISLINGER, WALTER ANTON	SB-25	3,00000	BRODBECK, DIETER
EIZENHOFER, VERA	P-180.A	2,00000	BUGGLE GUNTHER, BERND
KADE, STEFFEN	S-65 B	3,00000	BUGGLE GUNTHER, BERND
KADE, STEFFEN	S-66	4,00000	BUGGLE GUNTHER, BERND
MARGOLIN, EVGENY	SP-6	5,00000	CALPE, LUISA
CIBIACH FRIGOLA, GEMMA	SDAN-8	2,00000	CIBIACH FERRER, LLUIS
JUNG, JEAN LUC	P-180.B	2,00000	CALPE, LUISA
JUNG, JEAN LUC	P-181A	2,00000	CALPE, LUISA
DELON YOUNG & CIA S A	PMOLI-1*	1,00000	CALPE, LUISA
DELON YOUNG & CIA S A	PMOLI-12*	2,00000	CALPE, LUISA
DELON YOUNG & CIA S A	PMOLI-13*	2,00000	CALPE, LUISA
DELON YOUNG & CIA S A	PMOLI-14*	2,00000	CALPE, LUISA
DELON YOUNG & CIA S A	PMOLI-2	1,00000	CALPE, LUISA
DELON YOUNG & CIA S A	PMOLI-5B(39,26	2,00000	CALPE, LUISA
GREDEL NEGRO S.L	P-84 C	1,00000	DRESCHER,REINHARD
GREDEL NEGRO S.L	P-84.G	2,00000	DRESCHER,REINHARD
GREDEL NEGRO S.L	P-84 B	2,00000	DRESCHER,REINHARD
GREDEL NEGRO S.L	P-84 A	2,00000	DRESCHER,REINHARD
EGEA CARRUESCO, IGNACIO	P-115	3,00000	CALPE, LUISA
BOHME,HEINZ	SDAN-1	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
CASTRO RIBERA, DELFIN	SCAN-26	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
RAMOS SEGURA, OSCAR	SCAN-10	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
ENRIQUEZ PEREZ, GIL	SDAN-19	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
PEÑA CASTILLO RICHARD FREDDY	SDAN-2	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
GUTIERREZ PALMA, JOSE	SCB-8	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
MATA DONOSO, AGUSTIN	SCAN-24	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
WOODHOUSE,STEVEN	SDAN-25	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
SALGADO SOUTO, HERMINIO	SCAN-41	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
WALSH, HELEN	SDAN-21	2,00000	FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
HORNBERGER, WOLFGANG	P-DAN5.LL	2,00000	FUCHS, RITA
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	P-5	4,00000	GUIRADO, ESTHER
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	P-8	2,00000	GUIRADO, ESTHER
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	S-47	5,00000	GUIRADO, ESTHER
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	P-124*	3,00000	GUIRADO, ESTHER
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	S-59	5,00000	GUIRADO, ESTHER
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	P-123*	3,00000	GUIRADO, ESTHER
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	SB-28	3,00000	GUIRADO, ESTHER
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	P-6 A+6 B	5,00000	GUIRADO, ESTHER
GUIRADO CEBRIAN, JOAN	SB-15	3,00000	GUIRADO, ESTHER
RYADS MEDITERRANEO S.L	P-117	4,00000	GUIRADO, ESTHER
HASENBECK, KLAUS	P-106*	3,00000	GOMEZ ARBOLEDA, JANE
HASENBECK, KLAUS	P-109	2,00000	GOMEZ ARBOLEDA, JANE
OBERDORFFER, MANFRED	P-105	3,00000	GOMEZ ARBOLEDA, JANE
PETZOLD, GERD	P-178 B	2,00000	GOMEZ ARBOLEDA, JANE
CAMPABADAL PONT Mª ANTONIETA	SA-7	2,00000	GOMEZ ARBOLEDA, JANE
SEACARGO S.L	S-87	5,00000	HERRERA BERROCAL, JOAQUIN
BORRAS ESTRADA, LLUIS	S-30	4,00000	MARTINEZ SAGASTI, RAFAEL
BOADA SEGURA, PERE	S-30 BIS	3,00000	MARTINEZ SAGASTI, RAFAEL
KEILBACH, RENATE	SB-20	3,00000	PEMBERGER, WALTER
GUERRERO LOPEZ, MONTSERRAT	SB-2	3,00000	TAMAYO MILLAN, ANTONIO
RAMIREZ RODRIGUEZ, JOSE	SM-3	3,00000	GUIRADO, ESTHER
INMO LAS COSTAS CATALANAS S.L	S-41	2,00000	GUIRADO, ESTHER
INMO LAS COSTAS CATALANAS S.L	S-36+36 BIS	5,00000	GUIRADO, ESTHER
BAHN, JOHANN	SB-7	3,00000	BRUNS, KERSTIN
BAUMANN, JOSEF	P-76	2,00000	BRUNS, KERSTIN
BAUMANN, JOSEF	P-75	3,00000	BRUNS, KERSTIN
BECKENBACH, HERBERT	S-107	3,00000	BRUNS, KERSTIN
BIERHORST, KONRAD	P-193.A	2,00000	BRUNS, KERSTIN
BOCK-HOVEN, CONSTANTIN	S-99 BIS	3,00000	BRUNS, KERSTIN
BOETTINGER, KLAUS	P-112	3,00000	BRUNS, KERSTIN
ZUR BRUGGE GERD	SR-5	3,00000	BRUNS, KERSTIN
BRUNING JUTTA	SM-1	3,00000	BRUNS, KERSTIN
WITTECK, WOLFGANG	SALD-18	2,00000	BRUNS, KERSTIN

BUEHN, WALTER	P-182.B	2,00000	BRUNS, KERSTIN
BUMB, MICHAEL	S33-C	3,00000	BRUNS, KERSTIN
BUTTNER, KAREN	P-178.A	2,00000	BRUNS, KERSTIN
BOLLING, MIRKO	P-29.B	2,00000	BRUNS, KERSTIN
CROTT, ILSE	SDAN-6	2,00000	BRUNS, KERSTIN
THAA KLAUS, DIETER	P-181.B	2,00000	BRUNS, KERSTIN
DENEKEN, ULRICH	S-5.A	4,00000	BRUNS, KERSTIN
DERNBACH, HANS JOSEF	P-DAN12.LL	2,00000	BRUNS, KERSTIN
DESCH, GISELA	SCB-26	2,00000	BRUNS, KERSTIN
EISENSCHNEIDER, WERNER	SDAN- 13	2,00000	BRUNS, KERSTIN
EMMERICH, RAINER	P-DAN11,LL	2,00000	BRUNS, KERSTIN
EMRICH, BEATRIX	P-104.BIS	3,00000	BRUNS, KERSTIN
MARISS, RAGNA	P-140	2,00000	BRUNS, KERSTIN
GERLACH, KARL	S-004.BT	3,00000	BRUNS, KERSTIN
GROSS, EVA	S-88	6,00000	BRUNS, KERSTIN
GROSS, EVA	S-88.BIS	3,00000	BRUNS, KERSTIN
GRUNIG, MATTHIAS	SM-2	4,00000	BRUNS, KERSTIN
HANEL, KATHARINA	SM-6	2,00000	BRUNS, KERSTIN
HARTMANN, BEATRIZ	P-11-E5	3,00000	BRUNS, KERSTIN
HARTUNG, ELKE GISELA	PDAN-13LL	2,00000	BRUNS, KERSTIN
HASEIDL, WILLI	P-83.2	2,00000	BRUNS, KERSTIN
HEGENLOH, RENATE	S-25	6,00000	BRUNS, KERSTIN
HEISEL, ANDREAS	P-176	2,00000	BRUNS, KERSTIN
HERBORN, ALOIS JOHANN	S-54.2 Y 55.3	5,00000	BRUNS, KERSTIN
HOFSSASS, HOLGER Y HEIKE	SB-6	3,00000	BRUNS, KERSTIN
HOFSSASS, HOLGER Y HEIKE	SB.5	3,00000	BRUNS, KERSTIN
HORN, RAINER DIETRICH	SB-18	3,00000	BRUNS, KERSTIN
HUNGER, CORINNA	SALD-12	2,00000	BRUNS, KERSTIN
HUSS, MARIANNE	P-179	3,00000	BRUNS, KERSTIN
JUNDEL, HILKE MARIA	S-14.C	3,00000	BRUNS, KERSTIN
KEMPF-SCHMITT, BARBARA	SA-4	2,00000	BRUNS, KERSTIN
KEMPF-SCHMITT, BARBARA	SA-5	2,00000	BRUNS, KERSTIN
KOCH, EDWIN	P-83.3	2,00000	BRUNS, KERSTIN
KUHNLE, HARTMUT	P-121	3,00000	BRUNS, KERSTIN
KUHNLE, HARTMUT	SALD-16	2,00000	BRUNS, KERSTIN
LEIDINGER, KURT AUGUST	SDAN-28	2,00000	BRUNS, KERSTIN
LEIDINGER, KURT AUGUST	P-47	4,00000	BRUNS, KERSTIN
LEIS-BENDORFF IRENE	S-5B	4,00000	BRUNS, KERSTIN
LEWOLDSEN, WOLFGANG	P-75.B	4,00000	BRUNS, KERSTIN
LORENZ, JURGEN	SAQ-10	2,00000	BRUNS, KERSTIN
MARISS, PETER	P-139	2,00000	BRUNS, KERSTIN
MARTENS, JORG RICHARD	P-68	3,00000	BRUNS, KERSTIN
MARTINEZ ALMAZAN, ASUNCION	PMOLI-7	3,00000	BRUNS, KERSTIN
MAYLAND, PETER	SA-8	2,00000	BRUNS, KERSTIN
MEINECKE, HARTMUT	P-158	4,00000	BRUNS, KERSTIN
MIKA, HEINZ	P-DAN10.LL	2,00000	BRUNS, KERSTIN
MOENNIG, FRITZ VOLKER	S-11.BIS	3,00000	BRUNS, KERSTIN
MUNK SMIT, JACQUELINE	P-192.A	2,00000	BRUNS, KERSTIN
NACHRODT, TATJANA	P-201.4	2,00000	BRUNS, KERSTIN
QUINTES, HIDEGARD	S-18	5,00000	BRUNS, KERSTIN
RIGAUD, JEAN	P-164	4,00000	BRUNS, KERSTIN
RINCKE, IRMGARD	SM-5	5,00000	BRUNS, KERSTIN
ROSTECK & PESCH	S-93.BIS	3,00000	BRUNS, KERSTIN
RUPP, HUBERT	P-011-E3	2,00000	BRUNS, KERSTIN
RUTHER, MANFRED	P-192.B	2,00000	BRUNS, KERSTIN
SANDMANN WILHEM, HENRICH	SA-2	2,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHACHL, HANS	P-169.A	2,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHILLING, HEINZ	P-011-E1	2,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHMIALEK, MARTIN	P-75.A	3,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHMITT, ILSE	S-27	6,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHNEIDER, KARIN	P-77+78	6,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHNEIDER, KARIN	P-79	3,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHOLER, ANGELIKA	SB-22	3,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHOPP, FERDINAD	S-52.C	4,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHROETER, GERHART	S-72.C	6,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHUIER, HEIDI	P-201.8	2,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHULER, WOLFGANG	SB-17	3,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHWEISSGUT, FRANZ	P-104	2,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHWEISSGUT, FRANZ	P-103	3,00000	BRUNS, KERSTIN
SCHWEMMER, PETRA	SDAN-32	2,00000	BRUNS, KERSTIN
SICHERMANN, NORBERT	S-89-7	2,00000	BRUNS, KERSTIN
SIERIG, JORG	S-4A	3,00000	BRUNS, KERSTIN
PANTIUC, CONSTANTIN	P-135.Y.136	5,00000	BRUNS, KERSTIN
STEINBECK, JOHANN	P-011-E6	2,00000	BRUNS, KERSTIN
STEUPEHN, DETLEF	P-83.1	2,00000	BRUNS, KERSTIN
STRAUSS, PAUL	P-23.A	2,00000	BRUNS, KERSTIN
THUMMLER, THOMAS	SALD-5	2,00000	BRUNS, KERSTIN
POHL TOSSMANN, ELVIRA	P-011-E-7	2,00000	BRUNS, KERSTIN
BARBE MOLA, ENRIC	P-72	2,00000	BRUNS, KERSTIN
WALKOWIAK REINHARD, ALBERT	PDAN-15.LL	2,00000	BRUNS, KERSTIN
WEBERBARTOLD, GERTA MARIA	SB-1	3,00000	BRUNS, KERSTIN
WINTER, HORST	S-10	3,00000	BRUNS, KERSTIN
WINTER, HORST	S-11	3,00000	BRUNS, KERSTIN
ZERBE, BEATE AGNES	S-93	3,00000	BRUNS, KERSTIN
ZICH- RHEINEN, UTA	P-196.A	2,00000	BRUNS, KERSTIN
PALOU BARNOLAS, MATILDE	P-187	2,00000	NAVARRA, MERCE
GUIRADO CEBRIAN, OLGA	S-89.6	2,00000	GUIRADO, ESTHER
SILZIE, BRIGITTE	SALD-4	2,00000	GUIRADO, ESTHER
ROCA BALLUS, MERCE	P-165	5,00000	FUSTER, JOSEP
ARNAUDA CASTRO, JESUS	P-86.A	2,00000	MANZANO GARCIA, SANTOS
DIEHL, THOMAS	SDAN-33	2,00000	MANZANO GARCIA, SANTOS
TEBOUL, PROSPER	P-162	4,00000	VERRA, RICHARD
CENTRO 2.000, S.L.	SUPER ( 1 )	2,00000	VERRA, RICHARD
CENTRO 2.000, S.L.	SUPER ( 2 )	2,00000	VERRA, RICHARD
CENTRO 2.000, S.L.	RESTAURANTE	4,00000	VERRA, RICHARD
NAUS COMERCIALS, S.L.	S-82	11,00000	VERRA, RICHARD
SCHOLTEN, TORSTEN	SDAN-11	2,00000	FUENTES, MANUEL
ANTOLIN ANTOLIN, RICARDO	P-103.BIS	4,00000	DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA
BAQUERO BRIZ, MANUEL	P-171.B	2,00000	DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA
LOPEZ RAMON, FRANCISCO	SALD-14	2,00000	DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA
CLADERA BALLESTER, FRANCISCA	P-174	2,00000	DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA

Se indica que, personalmente o mediante representación, asisten a la Asamblea 215 propietarios que representan un total de 717 votos/puntos, lo que representa cerca del 40% por ciento del total de votos/puntos existente en el conjunto de la entidad y que ascienden a 1.880.

La Administradora señala que las delegaciones de voto y representación se ponen a disposición de los asistentes para el caso que consideren necesaria y oportuna alguna comprobación.

Se aprovecha la ocasión para hacer un nuevo llamamiento a los propietarios que todavía no han optado por autorizar las notificaciones vía e-mail en orden a minimizar el gasto que se deriva de la remisión de la convocatoria y acta de una Asamblea, para que lo hagan. Señala que en la página Web de la urbanización se puede encontrar el formulario para poder tramitarlo: [info@santamariadellorell.eu](mailto:info@santamariadellorell.eu).

La Sra. Presidenta señala que no se ha remitido una relación de los saldos individuales por propietario a fecha 31 de diciembre de 2013 aplicando un necesario criterio de prudencia, toda vez que el Consell Comarcal de la Selva está pendiente de liquidar a la Entidad, aproximadamente, unos 12.000€, por lo que ésta estaría desvirtuada y algunos propietarios que están al corriente de pago aparecerían en la misma con saldos deudores.

## **2º Gestiones realizadas por la Junta Rectora desde la anterior Asamblea celebrada el día 11 de Mayo de 2013 en el ámbito de la Urbanización y exposición por parte de la Sra. Presidenta de la situación actual de la Entidad.**

La Sra. Presidenta pasa a detallar las gestiones más relevantes realizadas durante el ej. 2013:

- ✓ Se han cambiado todas las bombillas de vapor de sodio de 125 w de la Urbanización por otras de bajo consumo en aras a reducir gastos. No obstante, dicha aminoración del gasto no se ha visto reflejada en el ejercicio 2013, toda vez que, por un lado, dicho cambio se llevó a cabo en el último trimestre del ej. 2013 y, por otro, por cuanto las tarifas eléctricas han registrado incrementos significativos en los últimos meses. Habrá que ver si durante el ej. 2014 se ve reflejado el ahorro que perseguía la medida adoptada.
- ✓ Se han instalado buzones en la entrada de la Urbanización, y se han facilitado las llaves a aquellas personas que han abonado la cuantía correspondiente. Hay algunas reservas que todavía no se han abonado, haciéndose especial hincapié en que cualquier propietario que desee contar con un buzón a su nombre deberá comunicarlo en la oficina de la Urbanización. En el caso que el actual bloque instalado, que consta de 100 buzones, se agotara se pediría otro.
- ✓ Se está llevando a cabo el acondicionamiento de la entrada. Se ha limpiado toda la zona de vegetación, se han sustituido las farolas de la avenida de la entrada por farolas dobles, así iluminan hacia las dos calles. Se ha fijado también un mapa indicativo de Santa Mª de Llorell. Se están instalando unas jardineras que se decorarán con piedras blancas y plantas. Se colocará una panel con un letrero de Santa Mª de Llorell y unas imágenes que se iluminarán por la noche.
- ✓ Se han limpiado algunas zonas verdes y dado el importante coste que suponía llevarlas a cabo en las zonas de más difícil acceso, se habló del tema con la Sra. Alcaldesa de Tossa de Mar, la Sra. Gisela Saladich, en orden a obtener su colaboración, comprometiéndose a que el coste de la ejecución de dichos trabajos iría a cargo del Ayuntamiento y que, en lo sucesivo, el mantenimiento de estas zonas verdes correría a cargo de una brigada municipal.
- ✓ Se ha vendido la grúa que adquirió la Entidad en el año 2010 por la simple razón de que no se utilizaba. Esto suponía un gasto de conservación, de seguros, del impuesto municipal de vehículos de tracción mecánica, etc. Aparte, tenía el inconveniente de que cada año había que ir a Granollers a pasar la correspondiente ITV. Su utilización para cambiar las bombillas era insatisfactoria. Para hacer pequeñas podas, se considera, sale más a cuenta alquilar una en el momento en que se necesite. Valorando todas estas cuestiones se consideró venderla por el precio de 15.730€ IVA incluido. Esta operación no queda reflejada en la contabilidad del ej. 2013, por cuanto la operación se realizó a mediados de enero de 2014 y, por tanto, sí quedará reflejada en la correspondiente al ej. 2014.
- ✓ Se han realizado las gestiones y trámites oportunos para solicitar una parada de autobús cubierta en la entrada de la Urbanización, sobre todo para proteger a los usuarios del viento y de la lluvia.
- ✓ También, habida cuenta de la deficiente recepción de la señal de TDT (Televisión Digital Terrestre) en algunas zonas de la urbanización, durante el año 2013 se ha solicitado la revisión a la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones de Girona. Se personaron técnicos de dicho organismo e incluso de Abertis. La conclusión a que se ha llegado es que en la Urbanización se recibe la señal de Tv a través del repetidor instalado en Santa Mª de Llorell y también a través del repetidor de Tossa de Mar y

Lloret de Mar. Parece ser que el repetidor ubicado en la Urbanización tiene más potencia de cobertura pero la señal es de menos calidad, contrariamente, la cobertura que ofrece el de Tossa de Mar es menos fuerte pero la señal es de más calidad. Por tanto, aquellos propietarios desde cuyas casas la recepción de señal es insatisfactoria, deberán contactar con un instalador cualificado en orden a que oriente la antena hacia el repetidor, según la ubicación de la casa, más idóneo.

- ✓ Se mantuvo una conversación con el Cap de los Mossos d'Esquadra de Blanes-Tossa de Mar, para comunicarle que se suprimía la vigilancia en la barrera de acceso a la Urbanización, durante un periodo de prueba, en el turno de noche. En este sentido, prometió que la presencia de los Mossos en la Entidad iba a ser mayor y así ha sido, se han incrementado las rondas de vigilancia. Algunos propietarios que residen todo el año en la Urbanización manifiestan, contrariamente, que por la noche no se producen rondas de vigilancia de los Mossos d'Esquadra. También se informa que se ha creado una patrulla municipal específica para realizar rondas por las Urbanizaciones de Tossa de Mar.
- ✓ Se ha continuado con la labor de tener un censo de propietarios actualizado, agradeciendo la función y el trabajo llevado a cabo al efecto por la Sra. Jane Gómez. Esto se ha visto reflejado muy positivamente en la convocatoria a la presente Asamblea toda vez que se han producido muy pocas devoluciones y problemas de entrega (vía correo certificado o e-mail). No obstante, se solicita y agradece la colaboración de los propietarios para que comuniquen cualquier cambio de titularidad, de domicilio o e-mail que puedan producirse.
- ✓ El pasado día 19 de febrero de 2014 se celebró el Juicio por la demanda interpuesta por los herederos del Sr. Peces Barba en reclamación de 28.900€. La presunta deuda reclamada tenía su origen en el año 2005 e igualmente se deriva presuntamente de un adelanto de dinero a la Entidad en concepto de nóminas y seguros sociales de los trabajadores y que nunca fue reconocida por anteriores Juntas Directivas. En el juicio actuaron como testigos el Sr. Víctor Camí y el Sr Juan Carlos Leal, antiguos Presidente y Secretario de la entidad. Ambos propietarios actuaron en clara defensa de la Entidad, dando al Juez todos los argumentos necesarios para que fallara a favor de sus intereses. Se está a la espera que se comunique la resolución judicial.
- ✓ Otro tema que queda pendiente es el derivado del procedimiento contencioso administrativo por la concesión del chiringuito. En la anterior Junta General Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013 se indicó que se habían presentado alegaciones, por disconformidad, en relación a las puntuaciones otorgadas por la Comisión Técnica de Valoración al proyecto presentado por Santa M<sup>a</sup> de Llorell interponiéndose, posteriormente, un recurso potestativo de reposición. La Sra. Alcaldesa se comprometió a revisar con detenimiento el recurso de Santa M<sup>a</sup> de Llorell en relación a la adjudicación del chiringuito y si realmente se había producido algún error con el tema de la asignación de los puntos y si las argumentaciones expuestas eran ciertas se otorgaría la concesión a Santa M<sup>a</sup> de Llorell. A los pocos días se recepcionó un escrito del Ayuntamiento mediante el cual se indicaba que no procedía la revisión de la puntuación, ante lo cual se contactó con un abogado especializado en derecho administrativo, quien a la luz de los argumentos que manejaba la Urbanización entendió como conveniente la interposición del recurso contencioso administrativo en defensa de sus legítimos derechos. La solicitud de concesión del chiringuito pretendía la obtención de, básicamente, 2 objetivos: 1) que la Entidad controlara todo lo referente a dicha instalación, en aras a proteger sus intereses, 2) para procurar un incremento de ingresos a invertir en el mantenimiento de la Urbanización.

Tanto el año pasado como en el presente, se ha instalado un chiringuito que difiere con lo que al respecto se exigía en el pliego de condiciones técnicas de las bases de adjudicación del concurso y debe ser el Ayuntamiento el que vele por que las instalaciones se ajusten a las prescripciones técnicas recogidas en el concurso.

- ✓ En la última Asamblea se informó que en 1<sup>a</sup> Instancia, la Entidad había ganado el juicio interpuesto por el Sr. Ribas. Éste no interpuso recurso de apelación en tiempo y forma y, por tanto, a día de hoy la sentencia ya es firme. Se está a la espera del cobro de las costas. Las últimas noticias de que se disponen al respecto son que el Juez ha solicitado el embargo de la cuenta corriente del Sr. Ribas pero éste ha recurrido, estándose a la espera de la resolución que se adopte al respecto y sí, en todo caso, dicha cuenta dispone de saldo suficiente como para hacer frente a dicho pago.
- ✓ Durante el ejercicio 2013 se ha resuelto el convenio suscrito en su día con el Consell Comarcal de la Selva y, a partir de este ejercicio, el cobro en periodo voluntario lo realizará la entidad administradora, Costa Brava Administracions S.L, sin que ello suponga coste alguno para la Entidad. Todo lo contrario, esto va a suponer el ahorro del 4% que el Consell Comarcal de la Selva aplica sobre los importes recaudados en voluntaria, y cuya cuantía resultante era deducida de las liquidaciones mensuales que realizaba. Se ha abierto una cuenta corriente específica a nombre de la Entidad para el cobro de los puntos y el dinero que se recaude irá a parar directamente a dicha cuenta. En periodo de apremio o ejecutivo se ha derivado el cobro al XALOC (Xarxa Local de Municipis).

- ✓ Durante el ejercicio 2013 se ha atendido a los pagos de IVA e IRPF que han sido reclamados por Hacienda de ejercicios anteriores, con sus respectivos intereses y sanciones.

Se abre el turno de intervenciones de los propietarios asistentes:

- La Sra. Jacinta Delgado interviene para señalar que uno de los puntos que más le preocupa es el relacionado con el XALOC y el cobro en periodo voluntario de las cuotas de mantenimiento. Entiende que debería haberse esperado a la presente Reunión para adoptar un acuerdo al respecto, considerando que la Junta Directiva se ha excedido en la toma de esta decisión y duda que conozca las atribuciones que le conceden los estatutos de la Entidad. Entiende que durante el ejercicio 2013 la Junta Directiva ha tomado decisiones fuera de su competencia y que sí lo son de la Asamblea General, como órgano soberano de la Entidad. Por lo tanto, la Sra. Delgado muestra su descontento por cuanto este tema considera debía haberse aprobado en Asamblea y pone en duda los beneficios económicos que se obtendrán con la aplicación de dicha medida. Señala que sí tan urgente se consideraba el tema debiera haberse convocado una Junta General Extraordinaria al efecto. Toma la palabra la Sra. Mònica Díez para señalar que hasta el pasado día 31 de diciembre de 2013, el Consell Comarcal de la Selva cobraba un 4% de todos los cobros que realizaba según el presupuesto aprobado por la Asamblea. Este 4% se cobraba tanto respecto de los propietarios que abonaban sus cuotas de conservación, según los puntos que les corresponden, durante el periodo voluntario como en relación a los propietarios que pagaban por vía ejecutiva, y como tal gasto quedaba reflejado en todas las relaciones de gastos presentadas hasta el día de hoy. Se ha rescindido el convenio suscrito con el Consell Comarcal de la Selva, y la Entidad se ha adherido al convenio que tiene suscrito el Ayuntamiento de Tossa de Mar con XALOC mediante el cual los cobros en periodo voluntario serán gestionados a través de Costa Brava Administracions S.L sin ningún coste para la Entidad de Conservación, y el cobro por la vía ejecutiva lo llevará a cabo el XALOC. El XALOC aplicará las mismas condiciones que tiene suscritas por convenio con el Ayuntamiento de Tossa de Mar de acuerdo con lo que establece la "*ordenança fiscal reguladora de les taxes per la prestació de serveis encomanats a Xaloc en matèria de gestió tributària i recaptació*", en concreto aquello que se establece en el art. 6.2 b) y d): el 3,5% del principal recaudado en período ejecutivo, y el importe equivalente al 100% de la cuantía que la legislación vigente determine en cada momento por concepto de recargo de apremio. Los intereses recaudados se abonarán íntegramente a la entidad delegante.

Con esto se consiguen las siguientes ventajas: un menos gasto para la Entidad y, además, el control directo e inmediato sobre dichos cobros por cuanto, hasta ahora, la Entidad no recuperaba los ingresos realizados por los propietarios hasta pasados algunos meses. A modo de ejemplo, la Administradora expone que, a día de hoy, todavía están pendientes de abono, tal y como se ha comentado al inicio de la Asamblea y pese a las numerosas reclamaciones realizadas al efecto, una cuantía superior a los 12.000€ por ingresos efectuados antes del pasado día 31 de diciembre de 2013. Este dinero todavía se encuentra en poder del Consell Comarcal de la Selva, estándose a la espera de su liquidación. Vuelve a intervenir la Sra. Delgado para indicar que quizá el que el cobro por vía voluntaria lo realice la entidad administradora supone el incremento de sus honorarios para el ej. 2014. La Administradora replica que los honorarios propuestos para el ej. 2014 son exactamente los mismos que se hubieran percibido en el 2013 si su gestión se hubiera iniciado el pasado mes de enero de 2013. Los honorarios de administración que figuran en la relación de gastos sólo incluyen desde el pasado mes de febrero de 2013, momento en que Costa Brava Administracions S.L fue contratada como nueva entidad administradora de la Entidad, al mes de diciembre de 2013, ambos inclusive. Por tanto, no se ha producido incremento alguno ni tan siquiera se han revisado con el IPC del año 2013. En cuanto a que no se ha tratado este asunto en Asamblea, la Administradora indica que este tema estaba incluido en el punto 9º del orden del día de la pasada Junta General Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013. Durante el desarrollo del mencionado punto se explicó, entre otros aspectos, la duración del convenio suscrito entre el Consell Comarcal de la Selva y la Entidad, y qué ventajas se consideraba supondría para la Entidad el que la gestión del cobro, la del periodo voluntario, la realizara la entidad administradora. No hubo controversias ni discusiones al respecto y, finalmente, y en consecuencia, considerándose que todos los presentes y representados entendían como positivo para la Entidad dicho cambio, se anunció que partir del próximo día 1 de enero de 2014, la recaudación de las cuotas de conservación, en periodo voluntario únicamente, sería llevada a cabo por Costa Brava Administracions S.L y serían ingresadas en la cuenta corriente de la entidad, constando así en el acta dimanante, debe insistirse que sin mediar discusión u oposición alguna. La Administradora aprovecha para comentar que para la disposición de los fondos de dicha cuenta será necesaria la firma mancomunada de 2 de los miembros integrantes de la Junta Directiva. La Sra. Delgado comenta, en relación al chiringuito y sobre la necesidad de personal para atenderlo en caso de que se obtuviera, que el año pasado la Entidad perdió un juicio por despido

de personal. La Sra. Presidenta, que no entiende la relación establecida, contesta a la Sra. Delgado que no es cierto lo que dice. En la pasada Asamblea Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013 ya se informó que, en relación al ajuste de las percepciones económicas de los trabajadores, dos de ellos, interpusieron una demanda ante los Juzgados de lo Social de Girona argumentando el que se habían producido modificaciones sustanciales de las condiciones de trabajo. La demanda fue por lo indicado no por ningún despido. Por otra parte, añade la Sra. Presidenta, sí es cierto que se despidió a un trabajador, se le indemnizó con lo que le correspondía y el asunto quedó totalmente zanjado de forma amistosa. La Sra. Delgado insiste en las atribuciones de la Junta Directiva y las competencias de la Asamblea General, señalándosele que el art. 20 de los estatutos de la Entidad establece entre las atribuciones de la Junta Directiva, en su letra b), la realización de toda clase de actos de gestión, sin excepción alguna, con las responsabilidades que con su adopción pudiera incurrir o se pudieran derivar, obviamente.

Se da la bienvenida a la Ilustre Sra. Alcaldesa de Tossa de Mar, la Sra. Gisela Saladich i Parès, que se incorpora a la Asamblea a partir de este momento saludando a los asistentes.

- Una propietaria que había pertenecido a una Junta Directiva anterior solicita turno de intervención para comentar que, atendiendo a la difícil situación económica en la que se la encontraron, el Consell Comarcal de la Selva adelantó el dinero para que pudiera funcionar la Entidad. La Sra. Presidenta comenta que entre una gestión, la del Consell Comarcal de la Selva, que tiene un coste de 9.000€-10.000€ año y otra gestión, la que realice la entidad administradora, que es a coste cero, la decisión debería ser clara. Añade que con el Consell Comarcal de la Selva se venían teniendo problemas, desconociendo cómo funcionaba en otras épocas, sí le puede decir como funciona en la actualidad. Había dificultades para que facilitara listados, cuentas, y sobre todo había un 4% que pagaban todos los propietarios que en tiempo y forma ingresaban sus cuotas de conservación en el Consell Comarcal de la Selva.
- Toma la palabra el Sr. Santos Manzano para señalar que entiende que la posibilidad de licitar o no para obtener la concesión del chiringuito debía haberse consultado en Asamblea. En cuanto a la venta del camión grúa, tampoco le convencen algunos de los argumentos dados por la Presidenta. Pregunta, a partir de ahora, cómo se van a cambiar las bombillas. La Sra. Presidenta contesta que se ha colocado un dispositivo en el dumper y se utilizará una escalera que irá encajada allí, replicando el Sr. Manzano que dicho sistema está prohibido y si se produce algún problema la Entidad lo pagará, por cuanto se contravendría la normativa relativa a riesgos laborales. La Sra. Presidenta pregunta al Sr. Manzano cómo se venía haciendo hasta ahora, por cuanto el trabajador encargado de ello se negaba a utilizar la grúa porque le daba miedo.
- Toma la palabra el Sr. Jaume Pérez para comentar, en relación al tema del XALOC y el cobro de los recibos en periodo voluntario a través de la entidad administradora, que sí ve una parte positiva en que el flujo de dinero entre directamente en una cuenta corriente abierta a nombre de la Entidad, evitando así el retraso en su liquidación por parte del Consell Comarcal de la Selva, retraso seguramente incrementado en los últimos tiempos debido a la actual situación económica. El Sr. Pérez pregunta si el paquete de morosidad que gestionará XALOC incluirá a los morosos anteriores o sólo a los que se generen a partir de ahora. La Administradora señala que uno de los temas que se negoció con XALOC fue precisamente el que asumiera toda la morosidad anterior. Indica, asimismo, que el Ayuntamiento de Tossa de Mar hace años que trabaja con XALOC y ha manifestado que su sistema de cobro funciona muy bien, corroborando dicha afirmación la Sra. Alcaldesa. Asimismo, la Sra. Alcaldesa comenta que si en algún momento la Entidad padeciera falta de liquidez y necesitara algún adelanto, se podría obtener el mismo trato que, en su día, se consiguió al respecto del Consell Comarcal de la Selva. El Sr. Miquel Díez considera conveniente añadir, a todo lo que se está exponiendo y en relación a la gestión de cobro de los propietarios morosos, que la percepción de los intereses de mora es una de las condiciones que se ha cambiado con respecto al convenio suscrito con el Consell Comarcal de la Selva, toda vez que dichos intereses de demora los va a percibir la Entidad, con el indudable beneficio económico que de esta situación se derivará, y no como hasta ahora que los hacía suyos el Consell Comarcal de la Selva.
- El Sr. Óscar Benitez solicita la posibilidad de tratar ahora, aprovechando la presencia de la Sra. Alcaldesa y por cuanto quizá conozca mejor el tema que la propia Junta Directiva, el asunto de la depuradora y también si suscribe las palabras pronunciadas por la Presidenta en una Reunión Informativa de fecha 5 de octubre de 2013 *“la barrera está casi sentenciada”* y *“la barrera se va a eliminar”*. La Sra. Alcaldesa comenta que cuando la Urbanización acabe de ejecutar el Plan de Mejora la Urbanización será recepcionada por el Ayuntamiento y la barrera, con todo lo que implica, desaparecerá o seguirá estando si la Urbanización decide proseguir gestionándose como entidad de

conservación. Será una cuestión que deberá plantearse cuando haya finalizado todo el procedimiento de ejecución del Plan de Mejora que afecta a la Urbanización. En todo caso, este tema no depende del ente municipal. Deberá tratarse el tema con el Departamento de Costas que es el organismo que aprieta para que exista libre acceso a todas las playas y quienes deben luchar para que eso no sea así son los Ayuntamientos junto con las Urbanizaciones. En cuanto a la depuradora, como ya se anunció en la pasada Asamblea General Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013 el ACA, por razones económicas, no se hará cargo de la construcción de la nueva depuradora. Por tanto, en la actualidad, la Entidad no tiene quién pague la depuradora y el Ayuntamiento de Tossa de Mar está realizando las gestiones oportunas para que se haga cargo de este asunto el Consorcio de la Costa Brava ampliando la depuradora de Tossa de Mar, con lo que habría un solo mantenimiento, eliminando las depuradoras existentes (Santa M<sup>a</sup> de Llorell, Cala Llevadó, y Martossa) y eliminando también los costes de mantenimiento dimanantes. Todo asumido desde el Consorcio con una depuradora única y con una estación impulsora en cada Urbanización. El próximo lunes viene el gerente del Consorcio de la Costa Brava para explicar en qué estado se encuentran las negociaciones. El Sr. Óscar Benítez pregunta a la Sra. Alcaldesa si en este interin, hasta el momento en qué sea el Consorcio de la Costa Brava quien se haga cargo de este tema, la actual depuradora de la Urbanización se encuentra en situación legal o ilegal. La Sra. Alcaldesa expone que el problema son los vertidos a torrente y similares. De esto se derivan multas de Medi Ambient. El Sr. Benítez pregunta quién es el responsable de las analíticas que debe pasar la depuradora. La Sra. Alcaldesa contesta que es la Entidad quien está obligada a realizarlas. La Sra. Presidenta comenta que un técnico viene cada año, durante la época estival cuando hay más afluencia de propietarios y usuarios a la Urbanización, para realizar la oportuna analítica. La Presidenta añade que pone a disposición del propietario que lo desee la documentación relativa a las analíticas efectuadas.

- Toma la palabra el Sr. Jesús Antonio Fernández para comentar que la depuradora no funciona y contamina. Se está vertiendo a los barrancos y al lago. Entiende que no se puede mirar hacia otro lado. Considera que es una barbaridad pretender que contribuyan únicamente a los gastos de mantenimiento de la depuradora los comuneros que se benefician del servicio. Solicita que conste en acta que en el caso de que se someta a votación esta opción y se adopte dicho acuerdo recurrirá ante el organismo competente. La Sra. Presidenta entiende que una vez se ejecute el Plan de Millora Urbana, el tema de los vertidos se resolverá. El Sr. Fernández considera que el tema más importante de la Urbanización es el de la depuradora y considera debe solucionarse y mientras la ejecución del Plan de Mejora Urbana no se realice, debe mantenerse correctamente llevando a cabo todas las actuaciones que sean necesarias para ello (cambio de motores, cambio de filtros...). Entiende que la Entidad dispone de fondos económicos suficientes como para que la depuradora funcione bien.
- Uno de los asistentes comenta que, hasta el momento, ya se ha pagado a ABM la cuantía de 300.000€, para la elaboración del proyecto, para la reparcelación económica, para algunas modificaciones del proyecto, consultas con el ACA..., preguntando a la Sra. Alcaldesa si existe la posibilidad que desde el ente municipal se tercie para que ante la nueva propuesta que consiste en conectar Santa M<sup>a</sup> de Llorell directamente a la depuradora de Tossa de Mar, ABM no cobre cantidad alguna más a la Entidad para el estudio y elaboración de la adecuación del proyecto. La Sra. Alcaldesa comenta que, en principio, el único cambio del proyecto consistirá en cambiar una depuradora por una impulsora, en la canalización que vaya a Tossa de Mar estarán implicadas otras urbanizaciones que deberán participar también en su financiación. Algunos de los asistentes manifiestan que la depuradora debe funcionar correctamente y que deben realizarse la actuaciones de mantenimiento que sean necesarias para que ello sea así.
- El Sr. Santos Manzano pregunta a la Sra. Alcaldesa que en caso de fructificar la ampliación de la depuradora de Tossa de Mar y toda vez que, por tanto, la Urbanización debería contar con una estación de bombeo, quién correría con los gastos de mantenimiento de la misma. La Sra. Alcaldesa comenta que su mantenimiento correría a cargo de todos los ciudadanos de Tossa de Mar.

### **3º Auditoría realizada en relación a los ejercicios 2009-2010-2011 expuesta en la pasada Asamblea Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013. Conclusiones y responsabilidades. Aprobación, si procede.**

Toma la palabra el Sr. Miquel Díez recordando que en la Asamblea Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013, en su punto 5º, se acordó por mayoría de votos desestimar la aprobación de las cuentas correspondientes al ejercicio 2011 y el inicio, en su caso y tras el oportuno y pertinente estudio de su viabilidad, de todas aquellas acciones que fueran necesarias para depurar responsabilidades y el resarcimiento o compensación por los perjuicios económicos que pudieran derivarse para la Entidad de las irregularidades detectadas y recogidas en el informe auditoría correspondiente a los ejercicios contables 2009-2010-2011.

El Sr. Díez comenta que se ha intentado discernir entre lo que eran supuestas irregularidades fiscales de las contables, como una, entre éstas últimas, que se resaltó en la precitada Asamblea por su importancia económica, que correspondía con una factura presentada en el ejercicio 2010 por el Sr. J.J Medina Huertas por importe de 7.080,00€, factura que presentaba varios defectos de forma, y de la que se le abonaron, contrariamente, pagos por valor de 23.887,23€, restando, por tanto, sin justificación documental pagos por importe de 16.807,23€. En la documentación analizada se indicaba que esa diferencia se había pagado en B. Añade que, a día de hoy, tiene alguna información extraoficial del porqué de esa operación y si esa información hubiera sido puesta en conocimiento del auditor quizá no se hubiera resaltado de la manera en que se hizo.

Solicita turno de intervención el Sr. Jaume Pérez, el que fuera tesorero de la anterior Junta Directiva, para comentar que el pago por valor de 23.887,23€ al Sr. Medina nace de la necesidad de abordar la renovación del perímetro a raíz de una tormenta. Las barras protectoras de la tela metálica se vinieron abajo, comentándosele al Sr. Medina que realizara un presupuesto para su subsanación. La factura por importe de 7.080,00€ se corresponde con el coste de la compra del material necesario para llevar a cabo dicha actuación y el resto correspondía a la mano de obra. Se le pagó en cheques que estaban registrados por concepto en las matrices de los talonarios. El importe de la factura más los importes de los cheques que se liberaron y que, repite, se pueden comprobar en las matrices de los talonarios suman el total de 23.887,23€. El Sr. Jaume Pérez manifiesta que cuando se estaba elaborando el informe auditoría de los ej. 2009-2010-2011 nadie se puso en contacto con él para realizar aclaración alguna. La Sra. Presidenta expone que cuando se realizaron las reuniones de auditoría no había ningún miembro de la anterior Junta Directiva presente, cosa que le extrañó sobremanera. La nueva Junta Directiva, que acababa prácticamente de ser escogida, desconocía, por supuesto, las circunstancias de cada uno de los hechos contables y fiscales que se ponían sobre la mesa. Esas reuniones se celebraron en el despacho de la ex entidad administradora Ripalta & Associats y en más de una ocasión le dijo al Sr. Ripalta que algunas de las dudas que planteaba el auditor seguro que podían ser aclaradas fácilmente por la Junta Directiva saliente. La Sra. Presidenta quiere dejar muy claro que, en ningún momento, el auditor ni la Junta Directiva entrante manifestaron que nadie se hubiera metido dinero en el bolsillo. Señala que se escogió la empresa auditora en consenso con los antiguos Presidente y Secretaria de la anterior Junta Directiva y en esa auditoría la función de la Junta Directiva saliente hubiera sido muy importante para aclarar muchas cosas que, evidente, tienen explicación. Entiende que tenía menos sentido la asistencia a dichas reuniones de los miembros de la Junta Directiva entrante. De todas formas, considera que la no liquidación, en tiempo y forma, de IVA, IRPF, y el pago en B de parte de algunas facturas debía haberse evitado.

El Sr. Jaume Pérez, en relación a las liquidaciones de IVA e IRPF de profesionales, indica que era un tema que gestionaba la anterior entidad administradora, señalando, por ejemplo, que la Junta Directiva no tenía conocimiento de nada de lo referente a la telefonía. Él como tesorero únicamente puntualizaba algunas partidas, cotejaba la cuenta, manifestando que le parece una mala praxis que no se liquidaran dichos tributos e impuestos. Insiste que sobre los temas fiscales la Junta Directiva anterior desconocía su situación. La Sra. Presidenta dice al respecto que el Sr. Ripalta manifestó que puso en conocimiento de las Juntas Directivas anteriores dicha circunstancia, quedando reflejado, de forma expresa en la última auditoría. El Sr. Pérez reitera que, en modo alguno, dicha situación fue expuesta ni abordada por la ex entidad administradora a la Junta Directiva a la que perteneció.

El Sr. Díez recuerda que las cuentas del 2011 todavía están pendientes de aprobación, por cuanto la misma quedó supeditada, tras darse lectura al informe auditoría de los ej. 2009-2010-2011, a que se valoraran los perjuicios económicos que había tenido la Entidad. Entiende, asimismo, que es conveniente desatascar la situación por cuanto está convencido de la buena fe y de la buena voluntad de los propietarios que ostentaban la representación de la Entidad de forma altruista en las diferentes Juntas Directivas anteriores. En este sentido, comenta que ha realizado una valoración de lo que la Entidad se ha ahorrado con el incumplimiento, voluntario o no voluntario, valorado o no valorado, de las obligaciones fiscales durante los años 2005, 2006, 2007, 2008, y 2009, ejercicios todos ellos ya prescritos a efectos de reclamaciones por parte de Hacienda. El ahorro obtenido ascendería, aproximadamente, a unos 4.000€-5.000€ por ejercicio, sumando un total, por tanto, de entre 20.000€-25.000€. Contrariamente, durante el ej. 2013 se ha realizado un cálculo y valoración de la cuantías a la que han ascendido las sanciones y recargos de prórroga que se han impuesto a la Entidad por la no presentación en los plazos establecidos de las autoliquidaciones de IVA, modelo 347, I.R.P.F (modelo 190) suman un importe, salvo que apareciera otra liquidación provisional, de 4.373,88€.

En relación al modelo 184 “Entidades en régimen de atribución de rentas”, mediante el cuál cada año los propietarios deberían recibir un certificado de la Entidad que recogiera en qué medida han participado de los ingresos (de la telefonía y de los intereses bancarios de los depósitos que tiene constituidos la entidad en diversas entidades financieras, y otros), y todas las deducciones que se hayan practicado a la Entidad en la

misma medida en que cada propietario participa. Para la presentación del mencionado modelo y la expedición de los certificados pertinentes, es necesario, con carácter previo y dadas las características singulares de un gran número de propietarios no residentes, haber dado cumplimiento a la presentación de los modelos 216 y 296 en los plazos establecidos legalmente. Se deja constancia que atendiendo a la complejidad procedimental y al coste dimanante, todavía no se ha tomado decisión alguna al respecto. La Entidad ha sido apercibida y sancionada ya por la no presentación de dicho modelo para el ejercicio 2012, siendo susceptible de reclamación del año 2013, y dicha sanción ha sido calificada como grave por no contribuir a facilitar la información requerida a la Hacienda Pública lo que dificulta el seguimiento y control de las obligaciones tributarias de las personas o entidades a que se refieren estos datos. Se desconoce, a día de hoy, si la obstrucción que se atribuye a la Entidad puede tener o no más consecuencias. El Sr. Díez recalca que todos los ingresos que tiene la entidad, en definitiva, se contemplan como un menos gasto a la hora en que se calcula o recalcula el precio punto, y estos son unos ingresos que tienen que declarar cada uno de los propietarios en su impuesto sobre la renta.

El Sr. Díez, expone que durante el ejercicio 2013 se ha solicitado al despacho de abogados J.D.V. Valls Abogados, S.L.P la elaboración un informe sobre la viabilidad de la acción de Responsabilidad con reclamación de cantidad frente al ex Administrador de la Entidad por actos en el desempeño de sus funciones, cuyas conclusiones son, en resumen, las siguientes:

*“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 relación al contenido del precitado informe, debe tenerse muy en cuenta, por un lado, que el Sr. Delgado, en el informe de la auditoría practicada, resalta literalmente que “según conversación con el Sr. Ripalta y el Sr. Sais, la Junta Directiva era consciente de todos estos incumplimientos fiscales y de sus posibles repercusiones.”, y, por otro, que en el acta dimanante de la Junta General Ordinaria celebrada con fecha 8 de mayo de 2010, en el punto 4º que reza “Informe de Auditoría realizada por CATAUDIT, S.L, de los ejercicios 2005, 2006, 2007, y 2008, de la Comunidad de propietarios y Entidad Urbanística de Conservación y Gobierno de la Urbanización Santa Maria de Llorell”, se hace constar, literalmente, “A continuación toma la palabra el Sr. Ripalta, el cual procede a dar lectura completa del informe de Auditoría realizado por CATAUDIT, S.L de los ejercicios 2005, 2006, 2007 y 2008, del cual se desprende lo siguiente: (---)”. Es decir, se hace constar que se leyó íntegramente el mencionado informe de auditoría, en el cuál ya se recogían las irregularidades contables y fiscales que se venían realizando, aunque en la acta dimanante, en el resumen del informe auditoría que se transcribe, no se recoge ninguno de ellos. En dicha acta tampoco se significan controversias o discusiones al respecto. Todo ello podría ser un importante escollo e inconveniente en la posible reclamación a cursar o interponer contra Ripalta y Associats S.L, debiendo ser ponderado, por tanto, adecuadamente.

El presupuesto económico por la actuación extrajudicial y/o judicial, con la intervención, en su caso, de abogado y procurador, ascendería a un total de 2.200 euros IVA incluido.

El Sr. Díez aprovechando la presencia del Presidente y del Tesorero de la anterior Junta Directiva, que podrían arrojar alguna luz al respecto, considera oportuno señalar que se han detectado algunas partidas y saldos a la hora de elaborar el balance de situación a 31 de diciembre de 2013 que provienen, no obstante, de fechas en las que todavía estaba la Junta Directiva saliente. En la contabilidad que facilita la ex entidad administradora había una cuenta denominada importes pendientes de aplicación que estaba, y sigue estando, en el activo por una cuantía total de 4.908,03€. Es decir, ha salido dinero de los fondos de la Entidad pero se desconoce el gasto que los ha generado y el tercero que los ha recibido por la suma mencionada. Dicha cuantía global se desglosa en 3.659,03€ a la que cabe añadir sendos movimientos de los pasados días 16 de marzo de 2012 y 24 de abril de 2012 por importes de 949€ y 300€, respectivamente. En la matriz del talonario de cheques solo se observa el concepto “*scriptus and wit*” y no existe soporte contable. El Sr. Jaume Pérez se ofrece a ayudar a intentar aclarar este tema.

Un asistente comenta la idoneidad, en el marco de la voluntad mostrada por los antiguos miembros de la Junta Directiva de aclarar las dudas que puedan surgir en este ámbito, que se explicara el motivo por el cual entre enero y mayo de 2012 los trabajadores de la Entidad realizaron supuestamente 240 horas extras con un coste aproximado de 3.600€, horas extras que no se han vuelto a producir con posterioridad, cuestionando si la Junta Directiva saliente fiscalizaba o controlaba de alguna manera la forma en que se confeccionaban los cuadrantes. El Sr. Jaume Pérez manifiesta que no recuerda el origen o motivo de dichas horas extras pero señala que lo que hacía la Junta Directiva era recepcionar el cuadrante confeccionado por el trabajador encargado de ello, trasladando, a los efectos oportunos, dicho cuadrante a la ex entidad administradora.

Tras todo lo expuesto, el Sr. Díez expone que el acuerdo que se adopte hoy llevará implícito que se aprueben o no las cuentas del 2011 y que, valorada su viabilidad, se apruebe o no reclamar responsabilidades a la ex entidad administradora, acordándose por unanimidad someter a votación este asunto.

Excepto los Sres. Francesc Lahoz, Manel Fuentes, Joaquín Herrera en nombre y representación de Seacargo S.L, Marc Busoms, y Ester Guirado y los propietarios a los que representa que se oponen a la aprobación de las cuentas del ej. 2011 y que serían partidarios de reclamar responsabilidades a la ex entidad administradora, y los Sres Renate Hegenloh e Ilse Scmitt representados por la Sra. Kerstin Bruns que se abstienen, el resto de propietarios asistentes y representados votan a favor de la aprobación de las cuentas del ej. 2011 y de desestimar el inicio de acciones tendentes a reclamar responsabilidades a la ex entidad administradora en relación al resultado del informe auditoría de los ejercicios 2009-2010-2011.

La Sra. Alcaldesa manifiesta que debe abandonar la Asamblea para atender otros compromisos ineludibles, no sin antes comentar que para la limpieza de las zonas verdes que quedan por adecentar en la Urbanización (las zonas de más difícil acceso, las más escarpadas y aquellas zonas en las que hay importantes vertidos) se ha elaborado un presupuesto para conocer su coste que ronda los 10.000€. No puede concretar los plazos de ejecución pero se realizará cuando se pueda aplicar el crédito para inversiones que ha solicitado el Ayuntamiento de Tossa de Mar y se disponga de 3 presupuestos equiparables. Dicha partida figurará en el presupuesto de inversiones. Entiende que todo ello se pondrá en marcha a partir de los próximos meses de mayo o junio. El mantenimiento de las zonas verdes será asumido igualmente por el Ayuntamiento de Tossa de Mar. La desbrozada importante será llevada a cabo por una empresa externa y el mantenimiento será asumido por una brigada municipal. Asimismo, anuncia, una rebaja de un 10% en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

A preguntas de la Sra. Ester Guirado, la Sra. Alcaldesa comenta que el nuevo proyecto de POUM, no está ni mucho menos aprobado, se encuentra en exposición pública (en el Ayuntamiento y en el BOP) para su consulta por los ciudadanos que estén interesados en conocer su contenido. La exposición pública finalizará el próximo 4-5 de mayo. También se encuentra en exposición pública el plan de Masias.

La Sra. Presienta agradece la colaboración prestada por la Sra. Alcaldesa con el tema de las zonas verdes, esperando, desde la cordialidad, que dicha colaboración pueda extenderse también a otros ámbitos de actuación. Los presentes agradecen la asistencia a la presente Asamblea de la Sra. Alcaldesa, quien se despide de los asistentes.

**4º. Informe económico correspondiente al ejercicio que comprende el periodo 01/01/2013 al 31/12/13. Examen y aprobación del estado de cuentas, si procede. Aprobación y liquidación de las deudas de**

**propietarios al 31-12-2013. Gestión de cobro de las mismas a través de la Recaudación Ejecutiva del Consell Comarcal de la Selva.**

La Administradora expone que juntamente con la convocatoria a la presente Junta General Ordinaria se ha remitido diversa documentación de interés comunitario, previamente visada por la Junta Directiva de la Entidad:

- a) Resumen por conceptos de gastos e Ingresos ej. 2013.
- b) Balance de Situación a 31 de diciembre de 2013.
- c) Estudio comparativo entre el presupuesto de gastos e ingresos y los gastos e ingresos reales 2013.
- d) Propuesta de presupuesto para el próximo ejercicio 2014.

Asimismo, muestra los soportes contables de los gastos ocasionados durante el ejercicio, poniéndolos a disposición de los presentes para poder aclarar, en su caso, cualquier duda que pudiera surgir al respecto, señalándose que, según se advertía en la propia convocatoria, dichos soportes han estado a disposición de los propietarios, durante los 15 días anteriores a la celebración de la presente Asamblea, en las oficinas de la Administración.

Se expone que el gasto real del ejercicio ha ascendido a la cantidad de 285.676,61€ mientras que el gasto presupuestado para el mismo periodo era de 374.380,00€, existiendo, por tanto, un superávit cifrado en 88.703,39€.

Por otra parte, los ingresos previstos para el ej. 2013 ascendían a 57.500,00€ y los realmente obtenidos ascienden a 76.661,60€, por ello se han obtenido mayores ingresos por importe de 19.161,60€.

Por tanto, durante el ej. 2013, ponderando las cifras anteriormente reseñadas, se colige que se ha producido un menor gasto global por importe de 107.864,99€. Este importe ha incrementado el fondo de reservas de la Entidad tal y como se puede apreciar en el balance de situación a cierre del ejercicio 2013. A fecha 31 de diciembre de 2013 el acumulado del fondo de reservas asciende a 527.958,25€.

La Administradora señala que el saldo del fondos de reservas no significa que la Entidad disponga de dicha cuantía. Si los propietarios deudores que figuran en el activo del balance de situación abonaran íntegramente las deudas contraídas con la Entidad, se produciría un hecho permutativo en el balance que consistiría en pasar todo el saldo de la cuenta de deudores a la cuenta de bancos de la Comunidad, manteniéndose equilibrado el balance de situación.

A 31 de diciembre de 2013 el saldo en la cuenta ordinaria de la Entidad ascendía a 18.069,87€ y en la cuenta a plazos de 391.753,09€. A día de hoy, la cuenta ordinaria cuenta con un saldo de 2.533,27€ y la cuenta a plazos de 377.500€.

Se pone a disposición de los propietarios un desglose detallado de los gastos soportados por la Entidad durante el ej. 2013.

La Administradora indica se aplica, siguiendo las directrices del Plan General Contable, el Principio de devengo, principio por el cual la operación se debe registrar en el momento en que se genera el hecho económico, con independencia de si fue pagado o cobrado. El criterio de la ex entidad administradora era distinto, la operación se registraba en el momento del pago. Por tanto y por dicho motivo, durante el ej. 2013 se han debido contabilizar gastos generados en el ej. 2012.

El ejercicio 2013 ha soportado 13.274,58€ correspondientes a cuotas y sanciones tributarias derivadas del incumplimiento de obligaciones fiscales de los ejercicios 2010-2011-2012, tras los requerimientos realizados por Hacienda. Durante el ejercicio 2013 se han presentado las liquidaciones a las que queda obligada la Entidad a excepción del modelo 184 (entidades en régimen de atribución de rentas) habiendo sido requeridos, al día de la fecha y tal como se ha comentado con anterioridad, para la presentación del correspondiente al ejercicio 2012.

A continuación, se realiza una lectura de todos y cada uno de las partidas de gastos e ingresos extraordinarios habidos durante el ejercicio, dándose cumplidas explicaciones respecto de los mismos y realizándose cuantas aclaraciones se solicitan.

A continuación, se realiza un estudio comparativo entre el gasto real y el presupuesto propuesto y aprobado en la pasada Junta General Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013:

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE EL GASTO REAL Y EL PRESUPUESTO PROPUESTO (DEL 01-01-2013 AL 31-12-2013)

GASTOS	CONCEPTO	GASTOS	PRPTO.	REMANENTE
6220001	CONS. MANTE. CALLES COLECTOR PERIM	18.139,82	20.000,00	1.860,18
6220002	CONS. MANTE. ALUMBRADO	1.034,67	10.000,00	8.965,33
6220003	CONS. CONTENEDOR COMPOS. JARDIN.	1.000,96	3.000,00	1.999,04
6220004	CONS. MANTE. DEPURADORA	317,70	4.000,00	3.682,30
6220005	CONS. MANTE. VEHICULOS MAQUINARIA	4.798,95	4.000,00	-798,95
6220006	CONSERVACION Y REPARACION INST.	4.027,47	30.000,00	25.972,53
6220007	MANTENIMIENTO WEB	762,50		-762,50
6230001	HONORARIOS ADMINISTRACION	19.965,00	21.240,00	1.275,00
6230002	CORREOS Y FOTOCOPIAS	3.770,04	4.500,00	729,96
6230004	AUDITORIA CUENTAS	2.813,25		-2.813,25
6230005	VARIOS	1.348,22	5.000,00	3.651,78
6230019	MATERIAL OFICINA	164,74	400,00	235,26
6233002	ABOGADOS GASTOS COMUNITARIOS	12.274,67		-12.274,67
6250001	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	3.320,66	3.500,00	179,34
6280002	CONSUMO TELEFONO, FAX E INTERNET	1.799,51	2.500,00	700,49
6280007	ELECTRICIDAD	21.798,71	20.000,00	-1.798,71
6290001	EMPRESA EXTERNA	43.802,01	25.000,00	-18.802,01
6310001	OTROS TRIBUTOS E IMPUESTOS	19.251,78	12.000,00	-7.251,78
6400001	SUELDOS SALARIOS Y IRPF PERS.	80.395,17	121.500,00	41.104,83
6420001	SEG SOC PERSONAL Y PREV. RIESGOS	34.672,38	33.500,00	-1.172,38
6690001	GASTOS GESTION CONSELL COMARCAL	9.772,56	10.000,00	227,44
6690002	COMISIONES BANCARIAS	445,84	1.500,00	1.054,16
6930001	APORTACION AL FONDO DE RESERVA		42.740,00	42.740,00
	<b>TOTALES SUBGRUPO 1</b>	<b>285.676,61</b>	<b>374.380,00</b>	<b>88.703,39</b>

INGRESOS	CONCEPTO	INGRESO REAL	PRPTO.	REMANENTE
7520001	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS		-6.000,00	-6.000,00
7520006	INGRESOS POR OBRAS	-27.646,52	-9.000,00	18.646,52
7520007	INGRESOS EXTRAORDINARIOS	-1.414,90		1.414,90
7630001	INGRESOS INTERESES BANCARIOS	-5.603,09	-7.000,00	-1.396,91
7780001	INGRESOS CONTRATOS TELEFONIA	-26.342,09	-26.000,00	342,09
7780003	INGRESOS CONEXION CAN VILAS A		-1.500,00	-1.500,00
7780005	INGRESOS ETIQUETAS IDENTIFICATIVAS	-15.655,00	-8.000,00	7.655,00
	<b>TOTALES SUBGRUPO 2</b>	<b>-76.661,60</b>	<b>-57.500,00</b>	<b>19.161,60</b>

<b>TOTALES</b>	<b>209.015,01</b>	<b>316.880,00</b>	<b>107.864,99</b>
----------------	-------------------	-------------------	-------------------

Se presenta el balance de situación a 31 de diciembre de 2013, dándose lectura y un repaso pormenorizado de los conceptos y saldos que lo conforman, y siendo transcrito a continuación:

ACTIVO	
Cuenta corriente "Bankia"	18.069,87
Cuenta corriente "Caixa Penedés"	-0,14
Depósito a corto plazo	391.753,09
Partidas pendientes ejercicio 2012	4.908,03
Fondo conserjes	135,00
Caja	572,62
Deudor: Rafael Martínez Chinchilla	41.000,00
Deudor: Vodafone (saldo 2012+4º trim 2013)	4.348,32
<b>Propietarios Deudores</b>	<b>132.388,82</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>593.175,61</b>

PASIVO	
Reservas	527.958,25
Resultados pdtes aplicación	271.186,43
Reservas año anterior:	149.018,22
Superávit ejercicio 2013	107.864,99
Gasto contra reservas	-111,39
M. Muñoz	17.276,20
J. Casadella	1.052,12
Provisión anotación marginal reparcelación	30.000,00
Acreedores: Ricardo Aparicio Miguel Comesu	131,77
Acreedores: Seguridad Social (dic 2.823,45€+2.150,15€ 2011)	4.973,60
Acreedores: 4º trim IVA. Telefonía	1.382,43
Acreedores: (4º trim IRPF 1.723,81€+1.609,01€ 2011)	3.332,82
Acreedores: Fercas	567,43
Acreedores: SVS Electrónica y seguridad	2.714,70
Acreedores: Magin y Bosch	1.089,00
Acreedores: Costa Brava Administracions S.L suplidos	2,88
Acreedores: Agrícola Tordera	30,77
Acreedores: Procurador Joaquín Garcés	90,00
Acreedores: Ecomat Lloret	487,28
Acreedores: Ombuds servicios	2.086,36
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>593.175,61</b>

La Administradora resalta el saldo deudores que si bien en el balance queda fijado en 132.388,82€ debe tenerse en cuenta, tal y como se ha comentado al inicio de la Asamblea, que quedan pendientes de liquidación por parte del Consell Comarcal de la Selva, aproximadamente, 12.000€, con lo cuál dicho saldo deberá reducirse consecuentemente una vez sean aplicados.

La Sra. M<sup>a</sup> Luisa Calpe plantea la posibilidad de reclamar los saldos de morosidad utilizando el procedimiento monitorio, que podría ser más ágil, consensuándose valorar y estudiar dicha opción para el futuro. La Sra. Calpe también pregunta que va a ocurrir con el saldo deudor que mantiene el Sr. Rafael Martínez Chinchilla con la Entidad por valor de 41.000€, toda vez que la finca que hubiera podido y debido servir de garantía fue subastada, previa aceptación de la Entidad a través de su Junta Directiva del cobro de 70.000€ para levantar el embargo que figuraba inscrito en el Registro de la Propiedad. La Administradora comenta al respecto que dicho saldo figura en el activo del balance de situación pero, efectivamente, es de dudoso cobro por cuanto parece estar, según opinión generalizada, en situación de insolvencia.

Solicita turno de intervención el Sr. Jaume Pérez, que ostentaba el cargo de Tesorero en el momento en que se produjo la situación planteada, señalando que la Junta Directiva a la que pertenecía tuvo conocimiento de un documento datado en 2009 mediante el cuál la Caixa Laietana acreditaba que existía un procedimiento hipotecario en fase de ejecución en los Juzgados de Blanes por una deuda de 181.000€, aproximadamente, más intereses y costas, fruto del impago de las cuotas del préstamo hipotecario concedido con garantía de la finca sita en la Entidad. Con posterioridad, apareció una persona interesada en la adquisición de la mencionada propiedad, la cual después de haber negociado con Caixa Laietana que era el primer acreedor, hizo una

propuesta a la Junta Directiva de 70.000€ para que ésta levantara el embargo que constaba inscrito a favor de la Entidad en el Registro de la Propiedad, propuesta que finalmente fue aceptada. Deben saber, añade el Sr. Pérez, que en la tercera subasta se produce ya una adjudicación directa en la que la Caixa Laietana por ser el acreedor principal, se adjudicaría el bien por el importe indicado por el Juez quedando la finca libre de cargas, por tanto, ante la situación que podía plantearse, y que se consideró más que probable, la Junta Directiva entendió como una opción beneficiosa para la Entidad la aceptación de dicha propuesta económica. Algunos asistentes muestran su disconformidad con la decisión adoptada por la anterior Junta Directiva al respecto, decisión adoptada además y por la trascendencia económica que implicaba, sin el conocimiento ni la aprobación de la Asamblea General. La Sra. Presidenta indica que respetando la decisión adoptada por la anterior Junta Directiva en relación a este asunto, sí quiere dejar claro que la misma ha supuesto, por un lado, el pago de una factura de honorarios de abogado expedida por Ripalta & Associats que dimana de la mediación e intervención en todo este proceso por valor total de 11.800€ IVA incluido y, por otro, el más que dudoso cobro del resto de la deuda contraída por el Sr. Martínez Chinchilla y que asciende a los precitados 41.000,00€. Con el agravante, añade, que el Sr. Ripalta le comentó en su día que no habían intervenido en absoluto en este tema.

Ante preguntas de algunos de los asistentes, se indica que la entidad administradora saliente no realizó rendición de cuentas alguna a la entrante, tal y como establecen la Normas de Transferencia del Colegio de Administradores de Fincas, con el evidente perjuicio que de esta situación se ha derivado, atendiendo a la desinformación económica-contable en la que ha debido moverse la Junta Directiva y la nueva entidad administradora, en el funcionamiento de la Entidad. Incluso, añade la Sra. Presidenta, Ripalta & Associats S.L. manifestó que la entidad administradora entrante procediera a rehacer la contabilidad del ej. 2012, agradeciendo a Costa Brava Administracions S.L la labor realizada para suplir esta flagrante falta de colaboración.

Tras todo lo expuesto, las cuentas económicas presentadas del ej. 2013 son aprobadas por la totalidad de los propietarios presentes y representados con la excepción de la Sra. Ester Guirado y los propietarios a los que representa que se oponen.

Solicita turno de intervención un propietario para exponer que, según tiene entendido, en las comunidades de propietarios no tienen derecho de voto los propietarios que sean deudores, añadiendo que no se ha facilitado el listado detallado de los propietarios deudores. Abunda en esta línea la Sra. Jacienta Delgado recalcando que los estatutos de la Entidad, en modo alguno, pueden contrariar lo que al respecto regula la Ley aplicable, en este caso, señala, el Código Civil de Catalunya.

Toma la palabra, para aclarar este tema, el Sr. Joan Lluís Gómez exponiendo que debe partirse de la base que que las entidades urbanísticas colaboradoras tienen naturaleza jurídico-administrativa y según el art. 187.4 del vigente Reglamento de la Ley de Urbanismo de Catalunya “*Las entidades urbanísticas colaboradoras se rigen por la Ley de Urbanismo, por este Reglamento, y por sus estatutos o reglas de funcionamiento, así como por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados contenidas en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común*”, por tanto, únicamente en defecto de todo lo anterior y solo porque en el caso de la Comunidad de Propietarios y Entidad Urbanística y de Conservación y Gobierno de la Urbanización Santa María de Llorell sus estatutos recogen dicha remisión, se estaría a lo que establece la vigente Llei 5/2006, de 10 de mayo, del Libro V del Código Civil de Catalunya.

El precitado Reglamento de la Ley de Urbanismo de Catalunya establece que “*Los estatutos de las entidades urbanísticas colaboradoras pueden exigir (por tanto tiene carácter puramente potestativo-dispositivo), para el ejercicio del derecho de voto, que las personas propietarias estén al corriente en el pago de la cuotas vencidas, salvo que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago o bien las hayan consignado notarialmente o judicialmente. En estos supuestos (solo cuando los estatutos recojan esta exigencia), el acta de sesión ha de reflejar las personas propietarias privadas del derecho de voto; tanto estas personas propietarias como sus cuotas de participación no se computan a los efectos de alcanzar las mayorías que se necesiten.*”.

La Entidad no ha incluido en sus estatutos una cláusula con la exigencia de estar al corriente de pago para ejercer el derecho de voto, contrariamente en su art. 29 se dice de forma expresa que “**Todos los socios (por tanto sin aplicar ninguna excepción en éste ni en ningún otro de los artículos que conforman los estatutos de la Entidad) tienen derecho de asistencia, con voz y voto, a las Asambleas Generales y a participar en la forma prevista en estos estatutos en los órganos de gobierno de la entidad (...).**”.

Por tanto, dado que el Reglamento de la Ley de Urbanismo establece la posibilidad, no la obligación, de que los estatutos de las entidades colaboradoras puedan recoger la exigencia de estar al corriente de pago para poder

ejercer el derecho de voto y toda vez que los estatutos de la Entidad lejos de incluirla señalan de forma expresa que todos los socios tendrán derecho de voto en las Asambleas Generales, no puede privarse a un propietario moroso la posibilidad de que pueda ejercer tal derecho. En este caso, por tanto, no cabe aplicar el Libro V del Código Civil de Catalunya por cuanto este asunto ya viene contemplado y regulado en el Reglamento que desarrolla la Ley de Urbanismo. No obstante, sería más que aconsejable la modificación de los estatutos de la Entidad en aras a introducir esta exigencia.

**5. Funcionamiento de la barrera: eliminación del Servicio de Vigilancia Nocturno, en periodo de prueba. Ratificación o rectificación, si procede. Otras opciones de funcionamiento. Aprobación, si procede.**

Toma la palabra la Sra. Presidenta exponiendo que, sin lugar a dudas, disponer de una barrera es un privilegio. Supone, por ejemplo, que la Urbanización no se llene de coches con gente ajena como sí ocurre en otras urbanizaciones. Esta barrera si está atendida por personal, evidentemente, supone un coste muy importante. Por eso debe darse un buen servicio. Intentando procurar este dar buen servicio se implementaron unas normas de funcionamiento. Estas normas de funcionamiento se publicaron en la Web de la Entidad para conocimiento y seguimiento de los propietarios y se facilitó, a los mismos efectos, una copia de estas normas a los trabajadores, quienes firmaron su recepción. En estas normas figuraba, por ejemplo, a quién debían permitir la entrada, cómo debían gestionar el hecho que viniera una persona ajena a la Urbanización, cómo debían atender una urgencia (si llegaba una ambulancia acompañarla, si había una emergencia ir a ver que pasaba y, en su caso, avisar a las fuerzas de orden público...). Se dejó muy claro a los trabajadores que para lo que no podían abandonar la barrera era para atender asuntos personales ni para tener atenciones con algunos propietarios que con otros no tienen. El sueldo de los trabajadores lo pagan todos los propietarios integrantes de la Entidad, no sólo unos cuantos. Para entender la reflexión de la Junta Directiva, que seguro a unos propietarios gustará y a otros no, haría falta hacer un repaso, remontándonos unos años atrás, de cómo ha evolucionado el coste de personal en la Urbanización. Desde el año 2006 al año 2011 el gasto de personal se incrementó en más del doble, exactamente en un 108%. Se amplió el número de trabajadores, los salarios aumentaron... Cuando entró la actual Junta Directiva en mayo de 2012, observó que si se seguía con el mismo ritmo el coste anual del personal, en general, ascendería a 200.000€. A la Junta Directiva entrante le pareció que de un presupuesto total de unos 300.000€ anuales, el que la Entidad destinara prácticamente 200.000€ al personal era absolutamente desproporcionado. Para corregir, lo que a la actual Junta Directiva, le parecía que era una desproporción, se valoró la conveniencia de continuar con 8 trabajadores en plantilla, que fue lo que se heredó, o teniendo una visión de futuro relacionada con la ejecución del Plan de Mejora y la posibilidad de la posterior recepción por parte del Ayuntamiento de Tossa de Mar, con lo que ello implicaría, se decidió no renovar el contrato a aquellos trabajadores a los que se les expiraba, se analizó el salario de los trabajadores restantes y se decidió ajustarlos en algunos casos. Derivado de la decisión adoptada por la Junta Directiva relativa al ajuste de las percepciones económicas de los asalariados, dos de los trabajadores interpusieron una demanda ante los Juzgados de lo Social de Girona argumentando el que se habían producido modificaciones sustanciales de las condiciones de trabajo.

Otra opción que se barajó, una vez aplicadas ya las medidas anteriormente indicadas, fue la posibilidad de reducir el tiempo presencial de los trabajadores en la barrera. Hasta finales del pasado mes de octubre de 2013, la barrera estuvo controlada presencialmente por trabajadores de la Entidad las 24 horas del día, y la Junta Directiva decidió reducir el tiempo de servicio en un periodo de prueba. Tras adoptarse esta medida, debe insistirse que tan solo era una prueba, un grupo numeroso de propietarios manifestaron su desacuerdo. No sólo mostraron su desacuerdo sino que cursaron una petición para convocar una asamblea extraordinaria al objeto de tratar este tema. Una vez revisada la documentación aportada al efecto, se observó, no obstante, que no cumplía con las condiciones legales para ser convocada en base al articulado de los Estatutos. La voz de estos propietarios no se puede obviar, y tomando buena nota de su malestar y sobre la cuestión de controversia, se ha incluido un punto específico en el orden del día de la presente Asamblea para que sea ésta la que, tras la valoración y ponderación oportunas, adopte una decisión definitiva al respecto.

La Sra. Presidenta considera que la Junta Directiva debe ser sensible a las opiniones de todos los propietarios, las de los que entienden que la barrera debe estar atendida presencialmente las 24 horas del día, pero también la de aquellos que quieren que no haya servicio de vigilancia presencial, y debe ser la Asamblea General la que adopte un acuerdo definitivo al respecto.

La actual Junta Directiva entiende que una parte importante del presupuesto de gastos que aprueba la Entidad debería ir destinado a realizar obras o actuaciones de mantenimiento o mejoras para la Entidad y no para el personal asalariado.

Recogiendo todas estas sensibilidades y opiniones trasladadas por los propietarios durante estos últimos meses, la Junta Directiva propone 4 opciones en relación al servicio de vigilancia de la barrera, las 4 contemplan que la barrera siga estando. Lo que varía, dentro de estas 4 opciones, es el tiempo presencial de trabajadores en la barrera.

La 1ª opción contemplaría que la barrera estuviera asistida por un sistema mecánico, tarjetas, cámaras de vigilancia, etc.

Con la 2ª opción además de estos medios mecánicos, se establecería que un trabajador estuviera en barrera en un turno de máxima afluencia a determinar, también dependiendo de la época del año e incrementándose la presencia física en barrera en periodo estival.

Con la 3ª opción además de estos medios mecánicos, se establecería que un trabajador estuviera en barrera en dos turnos de máxima afluencia a determinar, también dependiendo de la época del año

La 4ª opción contemplaría que la barrera estuviera cubierta con personal las 24 horas del día los 365 días al año.

Se muestra a los presentes un esquema de los costes de personal que, a título orientativo, supondrían las opciones 2ª, 3ª, y 4ª, tanto con personal propio, dependiendo del salario de cada trabajador (no todos tienen el mismo sueldo) y con la variación que se derivaría en cada una de las combinatorias posibles, así como con una empresa externa.

Se abre un turno de intervenciones entre los asistentes:

- Solicita turno de intervención el Sr. Sebastián Rodríguez Félix para exponer a los asistentes que un grupo numeroso de propietarios presentaron una solicitud a la Junta Directiva en orden a la convocatoria de una Junta General Extraordinaria para abordar el tema de la presencia de personal en la barrera, por cuanto les inquietaba, en relación a la aminoración de seguridad, la eliminación de la presencia nocturna de personal en la barrera. Señala que dispone de un informe del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya rubricado por el Conseller d'Interior el Sr. Ramón Espadaler, por lo tanto también Cap de los Mossos d'Esquadra. Este informe recoge los delitos con violencia y faltas que se están cometiendo en Catalunya y señala que del año 2011 al año 2012 se ha producido un incremento en la comisión de delitos penales de un 69,89%, sólo en la provincia de Girona. El aumento de delitos con violencia grave en la provincia de Girona entre los años 2011 al año 2012 se puede cuantificar en un 13,89%. Todavía se desconocen los datos finales del incremento producido entre los años 2012 al 2013. El efecto disuasorio de una barrera vigilada presencialmente de otra que no lo está varía significativamente, con independencia, todo ello, de las medidas de seguridad que cada uno decida implementar en su casa. Entiende que en ninguna otra urbanización se podría tener materiales de obra, ni cables, ni tubos de cobre en la calle como sí tiene Santa Mª de Llorell. El Sr. Rodríguez pone a disposición del propietario que lo desee los datos expuestos. La Sra. Presidenta comenta que el Cap de los Mossos d'Esquadra de Blanes-Tossa de Mar le comentó que, concretamente, en el ámbito de su competencia este incremento, afortunadamente, era muy poco significativo. Algunos propietarios señalan, al respecto, que hace unos 3 meses entraron en 3 o 4 casas de Cala Llevadó, incluso con personas dentro, resaltándose el carácter disuasorio que tiene el que la barrera cuente con vigilancia presencial.
- El Sr. Óscar Benítez toma la palabra para indicar que los números recogidos en el esquema de costes de personal presentado no son correctos, los califica de "*mentira*". La Sra. Presidenta contesta que con el esquema de costes presentado no se pretende dervirtuar nada, está basado en el coste real que tienen para la Entidad los 3 trabajadores destinados a la barrera más el servicio que al respecto presta la empresa externa, ofreciéndose a facilitar copia a los propietarios que lo deseen. Se genera un tenso y desordenado intercambio de opiniones entre algunos de los presentes y sin que se respeten los turnos de intervención, continuando el Sr. Benítez cuestionando el contenido de los números presentados por la Sra. Presidenta. Prosigue, asimismo, señalando que debería realizarse una gestión eficaz de los recursos humanos de los que dispone la Entidad que hagan innecesario despedir a ningún trabajador más, por cuanto parece que existe algún tipo de animadversión hacia algún trabajador. La Sra. Presidenta comenta que esa es una interpretación muy personal del Sr. Benítez que respeta pero en absoluto comparte.

- Toma la palabra el Sr. Santos Manzano señalando que, partiendo de la base que la Asamblea General es el órgano soberano de la Entidad, en un Reunión se acordó cómo funcionaría la barrera y la Junta Directiva ha decidido cambiar ese sistema de funcionamiento y además le ha impedido el uso, y por tanto el acceso al interior de la Urbanización, de la tarjeta tal y como se había acordado en Asamblea. Desde las 07.00h de la mañana a las 23.00h de la noche esa tarjeta no es operativa, y pregunta el porqué la Junta Directiva ha contrariado un acuerdo adoptado en Asamblea General. La Sra. Presidenta insiste en que el sistema actual de control lo es en periodo de prueba. Simplemente se adoptó esa iniciativa para ver cómo funcionaba la barrera sin personal durante la noche. Ya se dijo que esa, y no otra, era su naturaleza en una reunión que se mantuvo en la oficina de la Entidad con un grupo de los propietarios que habían mostrado su inquietud por este hecho. Sería la Asamblea General la que se definiría definitivamente sobre este asunto y por eso figura en un punto específico de la presente Reunión. No obstante, considera oportuno recordar, en aras a que no se pierda la coherencia, que en la Asamblea General Ordinaria de fecha 22 de abril de 2006 se aprobó que la barrera continuara contando con un solo turno presencial y que el resto de la jornada fuera cubierto con cámaras de vigilancia, mientras que en la Reunión de fecha 14 de abril de 2007, se informó que si bien se habían instalado dichas cámaras de vigilancia la Junta Directiva había decidido, en orden a procurar mejorar los servicios de la Entidad, pasar de los 2 trabajadores contratados hasta entonces a 6 a jornada completa más otro a media jornada. Esa decisión, mucho más trascendente en términos tanto de responsabilidad intrínseca como económicos, fue adoptada por la Junta Directiva de entonces y no por la Asamblea General sin que ello generara ninguna discusión ni controversia a la luz del contenido del acta dimanante. La Sra. Presidenta quiere dejar muy claro, no obstante, que con este comentario no está cuestionando, ni mucho menos, la labor realizada por la Junta Directiva de entonces, labor que considera ingente y muy positiva para la Entidad, y que consiguió que ésta saliera del pozo en el que se hallaba, sino simplemente para resaltar la necesidad de aplicar el principio de coherencia, siempre imprescindible a la hora de valorar las decisiones adoptadas.
- Toma la palabra la Sra. M<sup>a</sup> Lourdes Inieva para señalar que entiende que el coste de mantener personal las 24 horas al día los 365 días al año en la barrera tendría un coste de unos 125.000€ anuales, preguntando el coste del servicio que presta la empresa externa por el tiempo que se dedica a la vigilancia por cuanto también realiza labores de mantenimiento. En este sentido, la Administradora señala que del coste total de la empresa externa, unos 30.000€-35.000€ son los derivados del servicio de vigilancia. Toma la palabra el Sr. Santos Manzano para indicar que, por tanto y sumando todas las partidas, el coste que tiene el contar con presencia en la barrera a tiempo completo y todo el año ronda los 115.000€, siendo ratificado dicho extremo por la Administradora.
- Un asistente duda de la eficacia y la respuesta del personal que hay en barrera ante una emergencia de cualquier tipo. Entiende que si lo que se busca es incrementar el nivel de seguridad de la Entidad, eso pasaría por tener guardia de seguridad haciendo rondas por la Urbanización.
- Otro asistente considera oportuno manifestar que la cuota de mantenimiento o conservación, de pago obligatorio para todos los propietarios que integran la Entidad, debe encauzarse, fundamentalmente y como entidad urbanística que es, a la conservación, mantenimiento y utilización de los elementos y obras comunes y no a otros fines distintos.
- Un propietario comenta que entiende que los gastos de Santa M<sup>a</sup> de Llorell deben tender a reducirse. Considera que un buen número de propietarios no puede permitirse un incremento de los gastos. No considera que la seguridad de la Urbanización dependa del número de horas de presencia física del personal en la barrera y cree que debería modificarse el funcionamiento de ésta, reduciendo el número de empleados destinados a la vigilancia. Entiende que el valor del punto no sólo se tendría que mantener sino que debería reducirse.
- Un asistente pregunta si la opción 4<sup>a</sup> que contempla el que la barrera esté cubierta por personal las 24 horas del día los 365 días del año supondría pagar más por punto. La Administradora contesta que no, el precio punto se mantendría. Es un tema simplemente de proporcionalidad y preferencias en la inversión.

Tras un amplio intercambio de opiniones sobre todo lo expuesto, se acuerda por unanimidad someter a votación las 4 opciones antes expuestas, y que se vuelven a repetir, en relación a la barrera de la Entidad:

OPCION 1ª	Núm. Propiedades	Puntos/Vots
CROTT, ILSE	1	2,00000
FUCHS, RITA	1	2,00000
HORNBERGER, WOLFGANG	1	2,00000
OPCION 2ª	Núm. Propiedades	Puntos/Vots
BAHN, JOHANN	1	3,00000
BAUMANN, JOSEF	2	5,00000
BECKENBACH, HERBERT	1	3,00000
BIERHORST, KONRAD	1	2,00000
BLEPP, GISELA	1	3,00000
BOCK-HOVEN, CONSTANTIN	1	3,00000
BOETTINGER, KLAUS	1	3,00000
BORRAS ESTRADA, LLUIS	1	4,00000
BRENNER, CHISTA	1	2,00000
BREUER, MARIE LUISE	1	4,00000
ZUR BRUGGE, GERD	1	3,00000
BRUNING, JUTTA	1	3,00000
WITTECK, WOLFGANG	1	2,00000
BUEHN, WALTER	1	2,00000
BUGGLE GÜNTHER, BERND	1	3,00000
BUMB, MICHAEL	1	3,00000
BUTTNER, KAREN	1	2,00000
BOADA SEGURA, PERE	1	3,00000
CIBIACH FERRER, LLUIS	1	2,00000
CIBIACH FRIGOLA, GEMMA	1	2,00000
BOLLING, MIRKO	1	2,00000
THAA KLAUS, DIETER	1	2,00000
DENEKEN, ULRICH	1	4,00000
DERNBACH, HANS JOSEF	1	2,00000
DESCH, GISELA	1	2,00000
DRESCHER, REINHARD	1	8,00000
EISENSCHNEIDER, WERNER	1	2,00000
EIZENHOFER, VERA	1	2,00000
EMMERICH, RAINER	1	2,00000
EMRICH, BEATRIX	1	3,00000
MARISS, RAGNA	1	2,00000
FUENTES RAMON, MANUEL	1	5,00000
GEHR, GABRIELE	1	4,00000
GERLACH, KARL	1	3,00000
GOMEZ ARBOLEDA, JANE	1	2,00000
GONZALEZ LUNA, FELIPA	1	2,00000
GREDEL NEGRO S.L	4	7,00000
TEBOUL, PROSPER	1	4,00000
GROSS, EVA	2	9,00000
GRUNIG, MATTHIAS	1	4,00000
MORENO RUIZ, MANUEL	1	3,00000
HANEL, KATHARINA	1	2,00000
HANUS, KARIN	1	2,00000
HARTMANN, BEATRIZ	1	3,00000
HARTUNG, ELKE GISELA	1	2,00000
HASEIDL, WILLI	1	2,00000
HASENBECK, KLAUS	2	5,00000
HEISCH, EIKE	1	2,00000
HEISEL, ANDREAS	1	2,00000
HERBORN, ALOIS JOHANN	1	5,00000
HOFSSASS, HOLGER Y HEIKE	2	6,00000
HORN, RAINER DIETRICH	1	3,00000
HUNGER, CORINNA	1	2,00000
HUSS, MARIANNE	1	3,00000
MARTINEZ SAGASTI, RAFAEL	1	6,00000
JUNDEL, HILKE MARIA	1	3,00000
KADE, STEFFEN	2	7,00000
KEMPF-SCHMITT, BARBARA	2	4,00000
KOCH, EDWIN	1	2,00000
KUHNLE, HARTMUT	2	5,00000
KUNTE, HANNELORE	1	2,00000
LEIDINGER, KURT AUGUST	2	6,00000
LEIS-BENDORFF IRENE	1	4,00000
LEWOLDSSEN, WOLFGANG	1	4,00000
LORENZ, JURGEN	1	2,00000
MARISS, PETER	1	2,00000
MARTENS, JORG RICHARD	1	3,00000
MARTINEZ ALMAZAN, ASUNCION	1	3,00000
MAYLAND, PETER	1	2,00000
MEINECKE, HARTMUT	1	4,00000
MIKA, HEINZ	1	2,00000
MOENNIG, FRITZ VOLKER	1	3,00000
BRUNS, KERSTIN	1	3,00000
MUNK SMIT, JACQUELINE	1	2,00000
NACHRODT, TATJANA	1	2,00000
NIEDLICH, WOLF	1	3,00000
OBERDORFFER, MANFRED	1	3,00000
PETZOLD, GERD	1	2,00000
QUINTES, HIDEGARD	1	5,00000

RIGAUD, JEAN	1	4,00000
RINCKE, IRMGARD	1	5,00000
ROSTECK & PESCH	1	3,00000
RUPP, HUBERT	1	2,00000
RUTHER, MANFRED	1	2,00000
SANDMANN WILHEM, HENRICH	1	2,00000
SATZER, WILHELM	1	2,00000
SCHACHL, HANS	1	2,00000
SCHILLING, HEINZ	1	2,00000
SCHMIALEK, MARTIN	1	3,00000
SCHMITT, ILSE	1	6,00000
SCHNEIDER, KARIN	2	9,00000
VERRA, RICHARD	1	5,00000
PALGEN, JOSEPH	1	2,00000
SCHOLER, ANGELIKA	1	3,00000
SCHOPP, FERDINAD	1	4,00000
SCHROETER, GERHART	1	6,00000
SCHUIER, HEIDI	1	2,00000
SCHULER, WOLFGANG	1	3,00000
SCHWEISSGUT, FRANZ	2	5,00000
SCHWEMMER, PETRA	1	2,00000
SICHERMANN, NORBERT	1	2,00000
SIERIG, JORG	1	3,00000
PANTIUC, CONSTANTIN	1	5,00000
NAUS COMERCIALS, S.L	1	11,00000
STEINBECK, JOHANN	1	2,00000
STEPPUHN, DETLEF	1	2,00000
STRAUSS, PAUL	1	2,00000
THUMMLER, THOMAS	1	2,00000
POHL TOSSMANN, ELVIRA	1	2,00000
BARBE MOLA, ENRIC	1	2,00000
VAQUE PIE, ALBERTO	2	6,00000
WALKOWIAK REINHARD, ALBERT	1	2,00000
WEBERBARTOLD, GERTA MARIA	1	3,00000
WINTER, HORST	2	6,00000
ZERBE, BEATE AGNES	1	3,00000
ZICH- RHEINEN, UTA	1	2,00000
CAMPABADAL PONT, Mª ANTONIETA	1	2,00000
HAGENLOCH, RENATE	1	6,00000
SCHOLTEN, TORSTEN	1	2,00000
INMOINHAR, S.L.	1	5,00000
OPCION 3ª	Núm. Propiedades	Puntos/Vots
MONSCHAU, HEINRICH	2	6,00000
CENTRO 2000, S.L.	3	8,00000
MUÑOZ OZCABERRO, JOSEP	1	4,00000
OPCION 4ª	Núm. Propiedades	Puntos/Vots
ALBRECHT, EBERHARD FRIEDRICH	1	2,00000
ALEPUZ MARIN, ANTONIO	1	2,00000
ANTOLIN ANTOLIN, RICARDO	1	4,00000
ARNAUDA CASTRO, JESUS	1	2,00000
BAQUERO BRIZ, MANUEL	1	2,00000
BOHME, HEINZ	1	2,00000
BRODBECK, DIETER	1	3,00000
BUSCA BOSCH, MONTSERRAT	1	4,00000
CABALLE Taulats, JORDI	1	2,00000
CASTRO RIBERA, DELFIN	1	2,00000
COMAS FERNANDEZ, FRANCISCO	1	3,00000
JUNG, JEAN LUC	2	4,00000
DELON YOUNG & CIA S.A.	6	10,00000
RODRIGUEZ SOTILLO, DOMINGO J.	1	2,00000
DIEHL, THOMAS	1	2,00000
RAMOS SEGURA, OSCAR	1	2,00000
EGEA CARRUESCO, IGNACIO	1	3,00000
ENRIQUEZ PEREZ, GIL	1	2,00000
FERNANDEZ QUEIPO, ARSENIO	1	2,00000
SAIZ MARIN, ESTHER	1	2,00000
FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS	1	2,00000
VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA	4	9,00000
SANCHEZ IBORRA, MIGUEL	1	2,00000
FLORES PERAL, ENRIQUE	1	2,00000
PEÑA CASTILLO, RICHARD FREDDY	1	2,00000
GARCIA FUENTES, ALBERTO	1	2,00000
GARCIA QUESADA, ANTONIO	1	2,00000
GONZALEZ HERNANDEZ, ANTONIA	1	2,00000
BUSOMS PUJOLS, MARC	1	2,00000
INEVA MARTINEZ, MARIA LOURDES	1	3,00000
GUTIERREZ PALMA, JOSE	1	2,00000
GUERRERO LOPEZ, MONTSERRAT	1	3,00000
HERRERA BERROCAL, JOAQUIN L.	1	2,00000
BENITEZ BERNAL, OSCAR	1	3,00000
KEILBACH, RENATE	1	3,00000
SEACARGO, S.L	1	5,00000
TAMAYO MILLAN, ANTONIO	1	3,00000
LANAS GONZALEZ, CARLOS	1	2,00000

LOPEZ GONZALEZ, JULIO	1	2,00000
LOPEZ RAMON, FRANCISCO	1	2,00000
MAÑAS ANGOS, ROSARIO	1	2,00000
MATA DONOSO, AGUSTIN	1	2,00000
DELGADO, CHAMORRO OSCAR	1	2,00000
LAHOZ CALVO, FRANCESC	1	3,00000
ORTLIEB, WERNER	1	3,00000
PEREZ CANAL, JAIME	1	2,00000
VON PREISLINGER, WALTER ANTON	1	3,00000
WOODHOUSE, STEVEN	1	2,00000
KONDO, YOSHIHIRO	1	2,00000
ROCA BALLUS, MERCE	1	5,00000
RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN	1	3,00000
SABATE SOLSONA. MARIA DOLORES	1	2,00000
SALGADO SOUTO, HERMINIO	1	2,00000
CASTELLANO GAMERO, JOAQUIN	1	3,00000
MANZANO GARCIA, SANTOS	1	2,00000
CLADERA BALLESTER, FRANCISCA	1	2,00000
TIEDE, MANFRED	1	2,00000
TURU SEGURA, FRANCISCA	1	2,00000
WALSH, HELEN	1	2,00000
DECLERCQ ARNAUD, JEAN P.	3	15,00000
DELGADO, M <sup>a</sup> JACINTA	1	2,00000
GUITERREZ SANTOS, JOSE LUIS	1	5,00000
MARGOLIN, EVGENY	2	10,00000
MATENCIO CALOMARDE, MANUEL	1	2,00000
FERNANDEZ VILLENA, JESUS	1	2,00000

ABSTENCIONES	Núm. Propiedades	Puntos/Vots
GUIRADO CEBRIAN, JOAN	1	3,00000
GUIRADO CEBRIAN, OLGA	1	2,00000
INMO LAS COSTAS CATALANAS, S.L.	2	7,00000
MAESTRO CASTILLO, BEATRIZ	1	2,00000
RAMIREZ RODRIGUEZ, JOSE	1	3,00000
RYADS MEDITERRANEO, S.L.	1	4,00000
SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.	8	30,00000

La Sra. Esther Guirado y también en nombre de aquellos propietarios a los que representa, solicita que conste en acta que toda vez que entre las opciones dadas para votar no figuraba la eliminación de la barrera ha optado por abstenerse. No obstante, manifiesta que la barrera es ilegal y que no procede conforme a derecho.

Mientras se contabilizan los votos, la Administradora plantea proseguir la Reunión. Cuando se disponga de los resultados definitivos se dará la pertinente lectura de los mismos. Toda vez que el punto 6º pudiera estar relacionado, en alguno de sus aspectos, con el resultado que se obtenga se tratará una vez se conozca éste. Por tanto, se plantea alterar el orden del día para tratar el punto 7º.

#### 7. Propuestas de trabajos de conservación o mejora para el próximo ejercicio:

- Reparación asfaltado de las calles.
- Entrada acceso a la Urbanización en fase de ejecución.
- Limpieza soto-bosque en fase de ejecución.
- Acceso a la cala-playa.

#### Presentación de presupuestos. Aprobación, si procede.

La Sra. Presidenta comenta que es evidente que la Urbanización está deteriorada, calles, farolas...Es importante recordar que queda pendiente de ejecución el Plan de Mejora, dependiendo de qué se haga al respecto se va a poder planter un tipo de actuaciones u otras, más profundas o más superficiales. Santa M<sup>a</sup> de Llorell, añade, debe decidir hacia dónde quiere ir con este asunto. Algunos propietarios se han dirigido a la oficina de la Entidad y le han manifestado que intentar ejecutar el Plan de Mejora, en estos tiempos de crisis, es un un desatino, otros, contrariamente, entienden que debería ser una total prioridad. Las calles, considera, deben de repararse para que la imagen de la Urbanización no se deteriore. Ahora bien, esa reparación puede incluir sólo los socavones por que se prevé llevar a cabo el Plan de Mejora, o debe acometerse una reparación de más envergadura por cuanto se decide dejar reposar un poco más la ejecución del mencionado Plan de Mejora hasta que vengan tiempos mejores. La Sra. Presidenta entiende que la Entidad debe posicionarse al respecto. La Junta Directiva ha confeccionado una pequeña lista con actuaciones que deberían emprenderse, no obstante considera que el tema "calles" es prioritario. Se han solicitado presupuestos para ver cual sería el coste del asfaltado de las calles. Como precio orientativo, se expone que asfaltar 1m2 de calle está sobre unos 8€, al margen de los ajustes que pudieran conseguirse

mediante negociación. Si la actuación, además del asfaltado, incluye el trabajo previo de sacar raíces y sanear el pavimento, el precio se puede elevar hasta los 26€, aproximadamente. La Entidad dispondría de fondos suficientes como para llevar a cabo cualquiera de ambas opciones, pero sería conveniente conocer el sentir de la Urbanización en relación al Plan de Mejora.

La Sra. Ester Guirado interviene comentando que considera necesario que se convoque una Junta General Extraordinaria para tratar de forma específica el tema del Plan de Mejora. Considera que el planteamiento emprendido en el proyecto de desarrollo, a nivel técnico, no ha sido el más adecuado, apuntando, en cuanto al tema de la depuradora, que debería valorarse y estudiarse la posibilidad y viabilidad de instalar las depuradoras ecológicas, un sistema que se está aplicando ya en toda Europa. La Sra. Presidenta expone que, efectivamente, se iba a proponer precisamente la convocatoria de una Asamblea Extraordinaria, Asamblea a la que se invitará a asistir a las personas que puedan dar respuesta a cuantas cuestiones técnicas, jurídicas y económicas se puedan plantear. Se ha consultado con un especialista en derecho urbanístico y con el Registrador de la Propiedad nº 2 de Lloret de Mar, bajo cuyo ámbito de actuación se deberá llevar a cabo la ejecución del Plan de Mejora, y han coincidido en que, en su opinión y salvo mejor interpretación, el planteamiento y proceso cronológico adoptado en relación a dicho proyecto urbanístico no ha sido el más idóneo.

Se abre un amplio intercambio de opiniones en relación al Plan de Mejora Urbana, consensuándose, por su importancia y trascendencia, la convenciencia de que se convoque dicha Asamblea Extraordinaria para tratar monográficamente este tema.

**8. Estudio, deliberación y aprobación, en su caso, del Presupuesto de Ingresos y Gastos previsible para el presente Ejercicio Económico comprendido entre el día 01/01/2014 al día 31/12/2014, y forma de atenderlo. Gestión de cobro en período voluntario, realizado por entidad administradora, Costa Brava Administracions S.L. Fijación del periodo de pago, comprendido entre los días 1 de Julio de 2014 al 31 de Agosto de 2014.**

En función a los gastos habidos durante el ejercicio finalizado, se propone el siguiente presupuesto ordinario:

PRESUPUESTO DEL EJERCICIO 01/01/2014 al 31/12/2014		
Código	Título	Presupuesto
GRUPO	01 Gastos Generales	
6220001	CONSERVACION CALLES	60.000,00
6220002	CONSERVACION Y MANTENIMIENTO ALUMBRADO	10.000,00
6220003	CONSERVACION CONTENEDOR COMPOSTAJE Y JARDINERIA	3.000,00
6220005	CONSERVACION Y REPARACION VEHICULOS Y MAQUINARIA	4.000,00
6220006	CONSERVACION Y MANTENIMIENTO INSTALACIONES	10.000,00
6230001	HONORARIOS ADMINISTRACION	21.780,00
6230002	CORREOS	4.000,00
6230005	VARIOS	1.000,00
6230019	MATERIAL OFICINA	300,00
6250001	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL+VEHICULOS	3.500,00
6260001	COMISIONES BANCARIAS	500,00
6280002	CONSUMO TELEFONO, FAX E INTERNET	2.000,00
6280018	CONSUMO ALUMBRADO PUBLICO	23.000,00
6290001	SERVICIO EXTERNO	43.000,00
6310001	OTROS TRIBUTOS E IMPUESTOS	6.000,00
6400005	SUELDOS Y SALARIOS	100.000,00
6420001	SEGURIDAD SOCIAL PERSONAL ASALARADO	37.000,00
6930001	AFORTACION AL FONDO DE RESERVA	38.300,00
	TOTAL GRUPO	367.380,00
GRUPO	02 Ingresos	
7630001	INGRESOS INTERESES BANCARIOS	-5.500,00
7780001	INGRESOS CONTRATOS TELEFONIA	-18.000,00
7780002	INGRESOS CANON POR OBRAS	-15.000,00
7780005	INGRESOS ETIQUETAS IDENTIFICATIVAS	-12.000,00
		-50.500,00
	TOTAL PRESUPUESTADO	316.880,00

El valor del punto para el ejercicio 2014 se fija, tras el oportuno consenso, en 170€, es decir igual que en los últimos ejercicios pese a que se informa que durante el ej. 2013 se han regularizado los puntos de la Entidad aplicando los estatutos, pasando de 1.864 a 1.880. Con la copia del acta de la presente Asamblea se adjuntará relación nominal de propietarios con indicación de las cuotas a pagar correspondientes al ej. 2014 en función de sus puntos.

Tras un breve debate, la totalidad de los propietarios asistentes y representados aprueban el presupuesto propuesto para el ejercicio 2014, con la excepción de la Sra. Esther Guirado y aquellos propietarios a los que representa y el Sr. Manuel Fuentes Ramón que se oponen.

Debido a la controversia planteada al respecto por algún propietario al inicio de la Asamblea, la Administradora muestra especial interés en que se ratifique o rectifique expresamente el que la gestión del cobro en periodo voluntario sea realizado por la entidad administradora Costa Brava Administracions S.L, siendo aprobada por unanimidad de presentes y representados.

A tal efecto, la gestión del cobro en periodo voluntario, el Reglamento 260/2012 establece la obligatoriedad de unificar el formato para los recibos y pagos domiciliados sustituyendo la CCC por el IBAN. Se establece como fecha límite el 1 de agosto de 2014 para que los sistemas nacionales de pago (recibos domiciliados y transferencias) sean reemplazados por los instrumentos de cobro europeos SEPA (Single Euro Payments Area o Zona Única de Pagos en Euros ).

Costa Brava Administracions S.L como entidad emisora de recibos domiciliados, en nombre de la Entidad de Conservación, debe obtener de cada cliente una orden de domiciliación de adeudo directo SEPA. Por ello, junto con la copia del acta que recoja los acuerdos adoptados en la presente Asamblea se les adjuntará un formulario que cada propietario, que opte o haya optado por la domiciliación bancaria de los pagos, deberá **cumplimentar y firmar** para poder actualizar adecuadamente sus datos en nuestros archivos informatizados y que deberá hacer llegar a Costa Brava Administracions S.L **antes del próximo día 15 de junio de 2014**, lo que permitirá facturar los recibos correspondientes a las cuotas de conservación ordinarias y, en su caso, extraordinarias, en las fechas de facturación y vencimiento establecidas en Junta General, en caso contrario, podrían producirse indeseadas devoluciones de las mismas por parte de las entidades bancarias con los perjuicios y molestias que pudieran derivarse, sin que Costa Brava Administracions S.L pueda asumir ninguna responsabilidad por ello. De no disponer del formulario convenientemente cumplimentado en la fecha señalada, para agilizar el trámite, **y a no ser que se recepcione una orden expresa y por escrito en contra**, se utilizarán los datos bancarios de aquellos propietarios que, en su día, se los facilitaron a la Entidad y que ésta cedió al Consell Comarcal de la Selva para el cobro de las cuotas en periodo voluntario.

Se indica, a continuación, que el pago de las cuotas deberá ser efectuado en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Entidad en BANKIA:

Nº c/c: 2038-6725-05-6000040181

Código Internacional de Cuenta Bancaria (IBAN): ES8220386725056000040181

Código internacional de identificación bancaria (BIC), también llamado “código bancario SWIFT”:  
**CAHMESMMXXX**

**Se recuerda que es fundamental indicar el número de la parcela, el nombre del propietario, y el año de la cuota que ingresan, en caso contrario no se podrá aplicar el ingreso o transferencia y puede conllevar el inicio de la vía ejecutiva para su reclamación con los perjuicios que de esta situación puedan derivarse.**

**Se acuerda por unanimidad que el periodo voluntario de pago de la cuota anual del ejercicio 2014 se iniciará el día 01-06-2014 y finalizará el 31-08-2014.**

**9. Dimisión de la Secretaria Sra. Ana Rosa Botella durante el ej. 2013 por motivos personales, vacante cubierta interinamente por Sr. Josep M<sup>a</sup> Muñoz. Nuevo Nombramiento. Aprobación, si procede, nueva composición Junta Directiva.**

Toma la palabra el Sr. Josep M<sup>a</sup> Muñoz para proponer, en aras a recomponer la Junta Directiva por la dimisión ya enunciada, el que la Vicepresidencia la ocupe el Sr. Joseph Palgen, que antes ocupaba el cargo de vocal, y la vacante en la vocalía que éste dejaría la ocuparía el Sr. Lluís Cibiach. El resto de miembros integrantes quedaría igual que hasta ahora.

Con la oposición expresada por los Sres. Santos Manzano, Sebastián Rodríguez Félix y el Sr. Enrique Flores Peral, y la Sra. Felipa González Luna que se abstiene, el resto de propietarios presentes y representados aprueban la nueva composición de la Junta Directiva.

#### **10. Asuntos a tratar a propuesta de la Junta Directiva:**

##### **a.- Puntos pendientes de tratar en la pasada Junta**

###### **General:**

**- Propuesta contribución a los gastos de mantenimiento de la depuradora por parte de los comuneros que se benefician del servicio. Aprobación, si procede.**

La Sra. Presidenta señala que hay un conjunto de casas que conectan a una depuradora y el resto tienen fosas sépticas y gestionan la evacuación de los residuos de forma individual. De manera que hay propietarios que pagan 2 veces, lo propio y lo ajeno. Se ha hecho un cálculo del coste que tiene mantener la depuradora, tiene un coste de personal que controla su buen funcionamiento (filtros, motor...) y del coste del contador que gestiona el bombeo de la depuradora. El coste aproximado para cada casa, de las conectadas a esta depuradora, ascendería a unos 50€ año. A esta depuradora no todas las casas tienen acceso y, por ello, se propone que la misma se gestione de la forma planteada.

Toma la palabra el Sr. Jesús Antonio Fernández señalando que hay una cosa que quizá no se sabe, las casas que están conectadas a la mencionada depuradora también tienen, cada una, su fosa séptica que vacían y costean cada uno de los propietarios de dichas casas. Estas casas, por tanto, también están soportando el coste de la evacuación de sus residuos. Añade que la depuradora es de Santa M<sup>a</sup> de Llorell, no pertenece a los propietarios que la utilizan. Reitera lo dicho al principio de la Asamblea, que en el caso de que se someta a votación esta opción y se adopte dicho acuerdo recurrirá ante el organismo competente, por cuanto entiende que iría en contra de la Ley, contravendría lo dispuesto en los estatutos. Insiste en que Santa M<sup>a</sup> de Llorell está contaminando y que solucionar esta cuestión sí debería ser algo prioritario.

La Sra. Presidenta recuerda que con fecha 9 de mayo de 2009 se suscribió un convenio entre el Ayuntamiento de Tossa de Mar y la E.U.C Santa Maria de Llorell mediante el cual ésta cedía al ente municipal, que las recepcionaba, la estación depuradora e instalaciones complementarias. No obstante, en octubre de 2012, se comunicó a la Junta Directiva el acuerdo de 8 de octubre de 2012 tomado por la Junta de Gobierno Local por el cual se acordaba el inicio de los trámites administrativos para dejar sin efecto el Convenio anteriormente referido, debido a que no se habían conseguido los objetivos que estaban en la justificación del mismo. La Entidad presentó alegaciones en el plazo de tiempo legalmente establecido, con fecha 22 de octubre de 2012, y transcurridos los 3 meses en los cuales el Ayuntamiento debía, en su caso, contestar, sin que ello se produjera, se entendió que el silencio administrativo era negativo, es decir que el Ayuntamiento de Tossa de Mar se ratificaba en la anulación del Convenio suscrito en su día. No obstante, se mantuvo un encuentro con la Sra. Alcaldesa, en el que también estuvo presente el Sr. Narcís Pérez, el abogado urbanista de la Entidad, y durante el desarrollo de dicha reunión, la Sra. Alcaldesa manifestó que podían estar tranquilos que el acuerdo de Junta de Gobierno Local quedaba sin efecto y que, por tanto, el Convenio seguía en vigor. En la pasada Asamblea Ordinaria de fecha 11 de mayo de 2013, en aras a conseguir la seguridad jurídica necesaria para ambas partes, solicitó públicamente a la Sra. Alcaldesa que hiciera llegar por escrito a la Junta Directiva el posicionamiento del Ayuntamiento sobre este tema. La Sra. Alcaldesa se comprometió a solucionar formal y expresamente el asunto a satisfacción de la Entidad en los términos en lo que en su día se expresó a la Sra. Presidenta, aunque, a día de hoy, dicho escrito no ha sido recepcionado por la Entidad.

La Administradora señala, tal como ha apuntado el Sr. Manuel Fuentes Ramón, que toda vez que el art. 4º C) de los estatutos señala como objeto y fines de la Entidad, entre otros, **el mantenimiento de la red de saneamiento y alcantarillado y depuración de las aguas residuales donde exista esta instalación** y el art 8º dedicado a los elementos comunes dice que a los efectos del art. 4º, se considerarán elementos comunes aquellas superficies, **instalaciones** y construcciones **sitas en la urbanización, necesarias o convenientes para el adecuado uso y disfrute de éste o bien puedan ser utilizados por sus moradores en cuanto posibiliten la normal existencia**, partiendo de la base de que en derecho casi todo es interpretable y teniendo en cuenta que, en su día, se suscribió un convenio entre el Ayuntamiento de Tossa de Mar y la E.U.C Santa Maria de Llorell, actuando por tanto como titular, mediante el cual ésta cedía al ente municipal, que las recepcionaba, la estación depuradora e instalaciones complementarias, podría llegarse a la conclusión de que dicha depuradora es una elemento o servicio común. Toda vez que ni en la normativa urbanística ni en los estatutos se realiza ninguna exclusión a la participación en dichos gastos, el Código Civil de Catalunya sí establece que la falta de uso y goce de elementos

comunes concretos no exime de la obligación de sufragar los gastos que derivan de su mantenimiento, salvo que una disposición de los estatutos, que solo puede referirse a servicios o elementos especificados de forma concreta, establezca lo contrario.

Tras todo lo expuesto, se consensúa unánimemente no someter este asunto a votación.

**b. Situación Plan de Mejora Urbana de Santa María de Llorell.**

Este asunto ya se ha abordado dentro del punto 7º del orden del día de la presente Asamblea.

**c. Torres de Telefónica y Vodafone. Cambio de condiciones económicas por parte de los arrendatarios. Obligación fiscal. Aprobación, si procede.**

La Administradora recuerda que la Entidad tiene firmados unos convenios con empresas de telefonía que le generan unos ingresos. Estos ingresos llevan implícitamente obligaciones tributarias para la Entidad respecto del IVA y entidades en régimen de atribución de rentas. No obstante, durante el presente ejercicio, pese a que había contratos en vigor, en aplicación de una cláusula por la cual dichas empresas pueden resolver en cualquier momento el contrato sin penalización alguna, han presentado una contraoferta económica para continuar. Esta contraoferta económica comporta una disminución de ingresos, aproximadamente, 5.500€ anuales.

La Junta Directiva ante la posibilidad, en caso de rescisión contractual, de pérdida de cobertura y de señal telefónica de dichas empresa entiende que lo prudente pasa por formular la propuesta a la Asamblea para su conocimiento y efectos.

Tras un breve debate, se consensúa de forma unánime otorgar potestad a la Junta Directiva en aras a que se entable una negociación con las empresas de telefonía para obtener la máxima renta posible, asegurando prioritariamente que no retiren las antenas para evitar los perjuicios que de esta situación se podrían derivar.

La Administradora anuncia que ya dispone del recuento final de votos y, por tanto, de los resultados de la votación derivada de la barrera celebrada durante el desarrollo del punto 5º de la presente Asamblea:

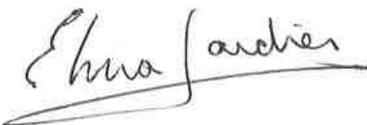
Votos a favor Opción 1ª:	6 votos
Votos a favor Opción 2ª:	398 votos
Votos a favor Opción 3ª:	18 votos
Votos a favor Opción 4ª:	194 votos
Abstenciones:	51 votos

Atendiendo al resultado obtenido, por tanto, se aprueba por mayoría de votos la opción 2ª que contemplaba el que la barrera estuviera asistida por un sistema mecánico, tarjetas, cámaras de vigilancia, etc., además de estos medios mecánicos, se establecerá que un trabajador esté en barrera en un turno de máxima afluencia a determinar, también dependiendo de la época del año e incrementándose la presencia física en barrera en periodo estival.

Algunos propietarios manifiestan no estar de acuerdo con el resultado alcanzado cuestionando el sistema de delegación de voto o el que se haya votado teniendo en cuenta que menos de la mitad de los propietarios estaban presentes o representados. La Administradora indica, al respecto, que el art. 17 de los estatutos establecen que, en segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos (salvo los regidos por quòrum especial, que no es el caso) sea cual sea el número de socios presentes o representados.

Se genera un intercambio de impresiones, de nuevo desordenada y confusa, sobre el resultado alcanzado y sus consecuencias y tras el abandono masivo de la Asamblea, la Sra. Presidenta levantó la sesión, sin tratar los puntos del orden del día restantes, cuando eran las 15.55 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario doy fe.

Vº Bº  
LA PRESIDENTA,



EL SECRETARIO

