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

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

**ACTA JUNTA GENERAL ORDINÀRIA DEL DIA 4 D'ABRIL DE 2015 (dissabte)**

A Tossa de Mar, a 4 d'abril de 2015, a l'edifici “La Nau”, sala el Trinquet, ubicada en la terminal d'autobusos, prèvia convocatòria cursada, dins el termini i la forma escaient (segons estableix l'art. 17 dels estatuts), a tots i cadascun dels copropietaris que la integren. Assenyalant-se, a més a més, que la convocatòria s'ha publicat al tauler d'anuncis de l'Entitat, sita a l'entrada de la Urbanització. La Junta ha estat convocada pel Secretari de la Comunitat de Propietaris i Entitat urbanística de Conservació i Govern de Santa Maria de Llorell, el Sr. Josep Mª Muñoz, per delegació expressa de la Presidenta, la Sra. Elvira Lardies Romeo.

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

ORDRE DEL DIA

1. Formació del llistat de propietaris presents i representats.

2. Gestions realitzades per la Junta Directiva des de l'anterior Assemblea celebrada el dia 12 d'abril de 2014 en l'àmbit de la Urbanització i exposició per part de la Sra. Presidenta de la situació actual de l'Entitat.

3. Informe econòmic corresponent a l'exercici que comprèn el període 01/01/2014 al 31/12/14. Examen i aprovació de l'estat de comptes, si procedeix. Aprovació i liquidació dels deutes de propietaris al 31-12-2014. Gestió de cobrament de les mateixes a través de la Recaptació Executiva del Consell Comarcal del XALOC.

1. Pla de Millora Urbana de Santa Maria de Llorell.

* Exposició i valoració per part d'un advocat urbanista.
* Situació de l'ús de les oficines de la Comunitat, opcions i proposta de cessió en precari per part de la Sra. Palou. Aprovació, si procedeix.
* Previsió fons per a la implantació del Pla de Millora.
* Creació d'una Comissió de seguiment del tema.

1. Estudi, deliberació i aprovació, si escau, del Pressupost d'Ingressos i Despeses previsibles per al present Exercici Econòmic comprès entre el dia 01/01/2015 al dia 31/12/2015, i forma d'atendre'l. Gestió de cobrament en període voluntari, realitzat per entitat administradora, Costa Brava Administracions S.L. Fixació del període de pagament, comprès entre els dies 1 de juny de 2015 al 31 d'agost de 2015.
2. L'actual Junta Directiva pren en consideració el descontentament mostrat per alguns propietaris en relació a la seva gestió. En aplicació d'un necessari principi democràtic, es planteja la possibilitat que es presenti una proposta nova de Junta Directiva amb vista a que el seu projecte pugui ser aprovat per una majoria en l'Assemblea General. En el cas que l'esmentada proposta obtingui un vot favorable majoritari, l'actual Junta Directiva posarà els seus càrrecs a disposició assegurant total disponibilitat per a una cordial transició. En cas contrari, aprovació, si procedeix, de nova composició de l'actual Junta Directiva.
3. Afers d'interès comunitari, precs i preguntes.
4. Proposta realitzada per la Sra. Ester Guirado Cebrián, representant legal de les companyies mercantils Immo Las Costas Catalanas, S.L, Somneresidenz Selvamar i Ryads Mediterrani, S.L en relació a l'ajust de punts de les seves propietats basant-se en mesuraments topogràfics presentats que són discordants amb les superfícies inscrites en el Registre de la Propietat corresponent. Valoració i posicionament de l'Entitat.
5. Construcció de col·lectors, bombes i canalització d'aigües brutes fins a la depuradora de l'Entitat, que no han estat aprovats en l'Assemblea General de l'Entitat, realitzats per propietaris a títol particular. Posicionament Entitat. Responsabilitats. Accions a emprendre per l'Entitat, si escau.

Obre la sessió la Presidenta, la Sra. Elvira Lardies Romeo, agraint l'assistència dels presents, i presentant els diferents membres que integren la Junta Directiva, així com a la Sra. Mònica Díez Cunill, al Sr. Miquel Díez, i al Sr. Joan Lluis Gómez Portell, tots ells en representació de Costa Brava Administracions S.L. També hi son presents els Srs. Miguel Ángel Andújar i Manuel Zanui, enginyers de camins, que intervindran en relació al Pla de Millora Urbana de Santa Mª de Llorell. Així també, s´informa que per causes personals i sobrevingudes el Secretari de l'Entitat, el Sr. Josep Mª Muñoz, no podrà assistir a la present Junta General i, en aplicació de l'art. 24 b) dels estatuts de l'Entitat, la vocal Sra. Jane Gómez, exercirà les funcions de Secretària de Sessió per tal que l'Assemblea pugui constituir-se vàlidament. Per últim, anunciar que la Il·lustre Sra. Alcaldessa de Tossa de Mar, la Sra. Gisela Saladich i Parès, ha excusat la seva assistència a l'Assemblea.

Mentre s'acaba de confeccionar el llistat de propietaris presents i representats, el resultat del qual es donarà compte més tard, i atenent que els tècnics citats anteriorment han sol·licitat poder intervenir a l'inici de l'Assemblea, la Presidenta considera oportú, sent acceptat per tots els propietaris presents, alterar l'ordre del dia a fi a tractar en primer lloc la part del punt 4t per a la qual se'ls ha invitat a assistir a la present Junta General, volent deixar constància que la dita intervenció tindrà caràcter merament informatiu igual que la que protagonitzarà el Titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Lloret de Mar, el Sr. Silvestre Murga, Registre que té competència, sobre Santa Mª de Llorell.

Segurament el tema més important de la història de la Urbanització de Santa Mª de Llorell és el derivat d'afrontar l'execució del Pla de Millora Urbana (PMU) i el pla especial d'infraestructures (PE). La majoria de propietaris entén que dits plans han de dur-se a terme però el problema principal rau en el seu finançament. En el seu dia es va aprovar el projecte d'obres complementàries d'urbanització de Santa Mª de Llorell elaborat per l'enginyeria ABM, amb l'objecte de fer complir el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i resoldre els dèficits en infraestructures del sector. L'actual Junta Directiva ha considerat la idoneïtat que altres tècnics revisessin el mencionat projecte amb una doble finalitat, que es pogués millorar tècnicament i estèticament, i procurar reduir els costos d'execució.

La Sra. Presidenta cedeix la paraula als Srs. Miguel Ángel Andújar i Manuel Zanui, aquest últim representant l'empresa constructora Rogasa S.A.

Pren la paraula, en primer lloc, el Sr. Manuel Zanui exposant que s'ha revisat el projecte aprovat al seu dia, s'han realitzat visites a la urbanització, i s'han mantingut entrevistes amb diferents administracions, i en base això s'han presentat diverses propostes d'optimització i adequació del mateix.

A manera d'exemple, es proposa aprofitar tot el material del subsòl, ja que el terreny és de bona qualitat (sauló) i està consolidat, amb la important minimització consegüent en quant al cost derivat de les excavacions que hauran de realitzar-se. S'ha realitzat una revisió de la xarxa d'aigües pluvials i residuals. Per a la recollida d'aigües pluvials es proposa realitzar-la tota en superficie, proposta que el ACA considera més adequada. Quant a la xarxa de residuals, l'ACA no permet ampliar l'actual depuradora de l'Entitat, no permetran noves connexions a la mateixa. Ens permetrien construir una nova depuradora, encara que la mateixa hauria de disposar d'un emissari de sortida al mar, a uns 400 metres mar a dins. El cost de la construcció de la nova depuradora i del nou emissari es dispararia considerablement. Assenyala que Santa Mª de Llorell està inclosa en el SARU (pla de sanejament d'aigües residuals urbanes) per a l'execució per part de l'ACA de la xarxa principal de recollida d'aigües residuals, però la dita execució no és prioritària. L'ACA aprovarà i emetrà un nou pla de recollides d'aigües residuals per a diferents àmbits de Catalunya, en el que comprèn el període del 2015 al 2021 per a les actuacions prioritàries, i a partir del 2021 per a les actuacions no prioritàries, entre aquestes últimes estaria inclosa Santa Mª de Llorell. Els tècnics proposen dividir la urbanització en 2 conques, construir 2 estacions de bombament i que, posteriorment, l'ACA-Consorci de la Costa Brava construeixi al seu càrrec la línia en alta cap a la depuradora municipal que consideri com a millor opció. Es realitzaria, per tant, la pre-instalació de la xarxa de les aigües residuals, a la que ningú podria connectar-se, a l'espera de l'execució de la xarxa en alta per part de l'ACA-Consorci de la Costa Brava.

Es revisarien també, amb vista a la seva optimització i rebaixa del cost, la xarxa de mitja i baixa tensió, les xarxes de telecomunicacions, i les xarxes d'enllumenat.

A continuació, pren la paraula el Sr. Miguel Ángel Andújar, que compta amb més de 40 anys d'experiència en el sector, mostrant uns plànols de la urbanització, i indicant que aquesta compta amb més de 12 km de carrers. S´ha de partir del projecte existent, que té una part aprofitable, però alguns aspectes i apartats, han quedat fora de la normativa vigent aplicable, circumstància que podria ocasionar que l'Ajuntament, en el seu moment, no recepcionés les obres, altres han quedat obsolets, i en altres és possible reduir els costos pressupostats al seu dia.

Si s'aprofita, en el que sigui factible el material del subsòl, es realitza la recollida d'aigües pluvials en superfície i es redueix la profunditat de les instal·lacions per evitar la roca, s'aconseguiria un menor moviment de terres, amb el consegüent estalvi econòmic.

Quan es disposi del projecte d'urbanització adaptat i actualitzat es presentarà a totes les administracions interessades i competents, ACA, Consorci de la Costa Brava, i l'Ajuntament de Tossa de Mar, havent de ser validat per totes elles. En paral·lel, es negociaria amb Fecsa-Endesa, amb Telefónica, amb Sorea i fins i tot amb Gas Natural, perquè poguessin aprofitar l'obertura de rases per part de l'Entitat per adequar les seves instal·lacions. Si això s'aconseguís, l'estalvi derivat d’aquestes partides que estaven previstes i pressupostades en el projecte d'urbanització aprovat també seria ressenyable.

Després de la licitació de les obres entre les distintes empreses que presentin pressupostos i la ulterior selecció d'aquella que es consideri més beneficiosa per a l'Entitat, s'iniciaran els treballs d'execució del projecte la durada dels quals es veuria disminuïda si s'aconseguís acotar i minimitzar l'abast de les excavacions, tal com s'ha comentat amb anterioritat.

Un vegada finalitzades les obres, l'Entitat haurà de rebre-les i acceptar-les per a posteriorment, i dins els terminis establerts, puguin ser cedides i recepcionades per l'Ajuntament de Tossa de Mar o, si escau, pugui negociar-se amb l'Ajuntament, si és viable i signant el conveni corresponent, el que l'Entitat pugui conservar, si així es decidís en Assemblea, tot o part de l’urbanitzat. En tot cas, el Sr. Andújar assenyala que aquest és un tema eminentment jurídico-legal que s'escapa de les seves competències.

Pren la paraula la Sra. Presidenta a fi a exposar que la intervenció dels dos tècnics ha pretès, simplement, donar informació en relació al projecte realitzat al seu dia per l'Enginyeria ABM, perquè els propietaris coneguin que hi ha alguns aspectes del mateix que han quedat obsolets, altres estan fora de la normativa actual (com a voreres de 1,00 m que ara han de ser de 1,50 m, accessibilitat per a discapacitats…), i que hi ha la possibilitat real d'ajustar econòmicament diverses de les partides incloses. Vol recalcar, així mateix, que la revisió del projecte realitzada pels enginyers que han assistit a la present reunió, així com les reunions mantingudes amb la Junta Directiva i amb l'ACA, i la pròpia assistència a l'Assemblea no han suposat cap cost per a l'Entitat. A partir d'aquí, tocarà continuar mantenint reunions i continuar treballant i aprofuntdint sobre el tema.

En contestació a diverses preguntes que es plantegen en relació a aquest afer, la Presidenta assenyala, com ja s'ha fet amb anterioritat, que una vegada el projecte d'urbanització s'hagi retocat-redifinit en aquells aspectes i partides que es considerin necessaris, i una vegada s'hagi aprovat per l'Entitat i pels organismes oficials competents, s'obrirà el període de concurrència d'ofertes a fi que diverses empreses del sector puguin concursar, basant-se en els mateixos paràmetres tècnics i per tal que els pressupostos puguin ser totalment equiparables, per adjudicar les obres.

El Sr. Andújar comenta que malgrat que, les connexions es realitzin amb posterioritat, si l'Entitat aporta un projecte a l'ACA-Consorci de la Costa Brava perquè el supervisi i li doni el seu vistiplau, és molt probable que tots els passos s'agilitin i que per tant es produeixi un avanç en els terminis d'execució.

La Sra. Presidenta reitera, atenent als comentaris que realitzen alguns propietaris, que la intervenció dels tècnics ha estat purament informativa i que, en el seu moment, serà l'Assemblea la que hagi de decidir si aprova o no la revisió i adaptació del projecte d'urbanització en els aspectes indicats i l'empresa que executi les obres.

S'agraeix l'assistència i explicacions donades pels tècnics que han assistit a l'Assemblea, els quals abandonen la sessió acomiadant-se de tots els presents.

La Presidenta dóna la benvinguda al Sr. Silvestre Murga, Titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Lloret de Mar, a qui agraeix que un dissabte de Setmana Santa hagi tingut la voluntat d’assistir a la present Assemblea. Considera oportú insistir en el fet que la intervenció del Registrador, igual que els tècnics que han participat amb anterioritat, és només informativa i qualsevol decisió que s'hagi d'adoptar en relació a aquest tema ho serà, quan procedeixi, al si d'una Junta General. A continuació, es cedeix la paraula al Sr. Murga.

El Sr. Murga comenta als presents que la seva assistència a l'Assemblea ho és des d'un triple concepte: el d'autoritat pública, el de funcionari, i el de professional del dret. Com a autoritat pública té a càrrec seu la tutela dels interessos immobiliaris que existeixen al seu districte hipotecari, dins el qual s'engloba el de l'Ajuntament de Tossa de Mar i, per tant, també Santa Mª de Llorell. El Registre és una institució molt semblant a la institució judicial, en la qual les decisions són definitives i poden ser objecte de recurs davant els tribunals però han de ser acatades com a tals. La realització d'un projecte de reparcel·lació només acaba quan el mateix ha estat objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat corresponent, i ell com Titular del Registre de la Propietat que té competència sobre Santa Mª de Llorell s'encarregarà de qualificar la legalitat de tots els actes que es facin, fent-ho amb independència i amb imparcialitat. Com a funcionari tutela els interessos públics i els interessos urbanístics de l'Entitat però sobretot tutela els interessos de tots els propietaris que tenen les seves propietats inscrites i que gaudeixen, per tant, de la protecció del Registre i continuaran gaudint de la mateixa al llarg de tot aquest procediment. Com a professional del dret assessorarà en tot el que sigui menester perquè es dugui a terme la reparcel·lació de conformitat amb el que marca la normativa.

La normativa urbanística ha anat canviant amb el temps de manera espectacular. En primer terme estava el pla general de 1986, el qual ja feia referència a la situació de Santa Mª de Llorell, que és una urbanització que data dels anys 70. És necessari, i la normativa urbanística és de compliment obligatori, adaptar-se a les noves normes legals que la regulen i, en aquest sentit, el punt clau va ser l'aprovació del Pla d'Ordenació Municipal (POUM) de Tossa de Mar de 2006, en el qual ja es preveia la necessitat adaptació de determinats aspectes de la urbanització de Santa Mª de Llorell. Precisament per fer complir aquest Pla, per la informació que ha demanat, l'any 2009, la Junta Directiva sol·licita informe per realitzar un projecte d'urbanització a una empresa d'enginyeria, i aquest informe a més a més ha permès que les actuacions del Pla de Millora Urbana actualment en vigor s'hagin adaptat en aquells punts del Pla del 2006 que eren d'impossible compliment i que a més a més eren especialment onerosos per a la urbanització. Això vol dir que aquest projecte d'enginyeria no ha estat inútil. Aquest projecte d'urbanització es va elaborar en un moment determinat i ha servit per a la consecució d'uns fins, però l'Entitat ha de continuar avançant i realitzar les tasques urbanitzadores. Des que es va elaborar el projecte d'urbanització el 2009, la normativa ha canviat tremendament. El 3 d'agost de 2010 s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que és la que té competència en la matèria per sobre de la competència estatal, i aquesta és objecte de desplegament per mitjà del Reglament de 18 de juliol de 2006 però que ha patit nombrosíssimes modificacions posteriors. Això vol dir que atenent a que les actuacions que s'haguessin derivat del projecte d'urbanització del 2009 s'han dilatat tant en el temps, moltes han quedat obsoletes i no s'ajusten a les prescripcions legals. Pel mig, es produeix també, en relació a la previsió urbanística, un canvi per quant en un principi s'anava a desenvolupar com un Pla d'Actuació Urbana (PAU) i després es realitza com un Pla de Millora Urbana (PMU). Això té algunes incidències, més jurídiques que tècniques, i entén que no és el moment d'entrar en elles.

Aquest Pla de Millora Urbana (PMU) implica una sèrie de canvis positius en relació a la situació anterior. En primer terme es realitzen augments d'edificabilitat, hi havia parcel·les que individualment considerades no permetien la seva edificació i ara es preveu la possibilitat que es puguin agrupar, que es pugui establir un accés comú a una sèrie de parcel·les i que, per tant, les mateixes puguin ser objecte de construcció dins el sostre d'edificabilitat que s'estableix i dels volums de habitacionalitat. S'estableixen, així mateix, canvis en les estructures viàries, per quant arran del projecte d'urbanització es veu que algunes de les infraestructures que estaven previstes s'enfrontaven a pendents de més del 100% i, per tant eren de molt difícil o pràcticament impossible execució. Per tant, es parteix sobre la base d'utilitzar les ja existents millorant-les, ampliant-les, però sense necessitat de construir les noves que estaven previstes, entre d'altres les que implicaven la necessitat de destruir la massa forestal de caràcter mediterrani que existeix per connectar amb la urbanització de Martossa i Port Pi. També hi ha algunes modificacions en relació a l'accés al mar. Les platges són béns de domini públic i cal garantir amb una franja de 2 m l'accés a la platja. Això implicava que algunes parcel·les serien afectades per permetre aquest accés. Aquesta situació es soluciona en el PMU permetent que les escales ja existents tinguin la consideració d'espai públic i que, per tant, permetin l'accés dels ciutadans al mar. En relació a les zones verdes, algunes d'elles són modificades establint-se com a espais dotacionals, entre d'altres aquella en què es troben els dipòsits i l'àrea que està al principi de la urbanització de Santa Mª de Llorell on es preveu el manteniment d'aparcaments públics. Al mateix temps, també es preveu la possibilitat d'aparcar als límits de la carretera amb la seva utilització d'aparcament privat la qual cosa resol, en certa manera, el problema endèmic de falta d'aparcament que pateix la urbanització, tenint a més a més en compte que alguns es troben en zona marítim-terrestre i, en principi, incompleixen la normativa urbanística. Finalment i en relació a l'ACA, coneixedor que és un dels temes que més preocupa, abans hi havia una obligació legal claríssima d'haver de bombar totes les aigües residuals des de la part de la platja fins a la carretera per permetre així la seva connexió a la depuradora de Tossa de Mar i això implicava salvar un desnivell de 240 m, calia anar en contra de la gravetat amb sistemes de bombament. El sistema a utilitzar no està previst, depèn de l'aprovació definitiva de l'ACA, però segurament que l'Entitat podrà trobar algun que sigui més favorable que el sistema que inicialment es preveia que era terriblement onerós i de molt difícil compliment.

En quant a la recollida d'aigües residuals de Santa Mª de Llorell, amb independència que sigui considerada una infraestructura prioritària o no, indica que el Pla de Millora Urbana (PMU) es remet, quant a l'execució de les obres, al Pla d'Ordenació Urbana (POUM) de 2006, i en el mateix s'estableix que en el termini de 4 anys les obres han d'estar executades. El termini de 4 anys es compta des del moment de l'aprovació definitiva del PMU, que es va produir el passat dia 12 de març dels corrents i com a tal s'ha publicat en la pàgina web de l'Ajuntament de Tossa de Mar i es publicarà en el Butlletí Ofical de la Província (BOP) o en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC). Des d'aquest moment, el mateix esdevé obligatori, és un acte definitiu. Si l'Entitat no compleix amb l'obligació legal d'executar les obres en el termini de 4 anys, es preveu un sistema supletori per a la seva realització que és el denominat de cooperació. Hi ha 2 vies, bàsicament, per executar les obres d'urbanització. La primera és la compensació bàsica mitjançant la qual la pròpia Entitat, amb un règim de majories del menys el 50%, decideix a quina empresa urbanitzadora es contracta, els moments exactes en els quals, dins el termini legalment establert, es du a terme l'execució i, dins el marc urbanístic establert, com es volen desenvolupar les obres. L'altra via és la denominada de cooperació, en aquesta és l'Ajuntament qui elegeix l'empresa urbanitzadora, qui s'encarrega de supervisar les obres i de decidir com es van a executar, per quant l'Entitat no té participació en aquest tipus d'actuació encara que és la que haurà de costejar l'execució de les obres. El consell jurídic que, per tant, ofereix és el que es realitzi per la via de compensació, per quant l'Entitat podrà adaptar-se millor a les seves necessitats, podran establir millor els criteris de competència entre les distintes empreses urbanitzadores que presentin els seus pressupostos, i, finalment, per quant els propietaris són els que millor coneixen les seves necessitats. Per tant, o és l'Entitat la que executa les obres, amb tot el que implica, o ho fa l'Ajuntament, amb tot el que implica, sempre, això sí, costejada pels propietaris.

Els propietaris han de saber que tenen l'afecció legal dels seus terrenys al pagament de les obres. En el cas que un propietari no el satisfaci voluntàriament es procedeix per via d'embargament o s'adjudica les parcel·les a favor de l'administració actuant, per a la seva posterior venda i entrega del sobrant al propietari deutor.

A preguntes d'una propietària, el Sr. Murga comenta que en el pla de la Urbanització queden delimitades cadascuna de les parcel·les que la integren. Aquest pla, avui en dia, té bastant poc a veure amb la realitat. Hi ha límits que no estan ben posats, hi ha parcel·les que envaeixen parcialment la propietat del veí, hi ha servituds de pas que són obsoletes. D'altra banda i per la via dels fets, alguns camins necessiten accessos i de pas, hi ha els nous límits de la zona marítim-terrestre que afecten les parcel·les més pròximes al mar, hi ha les servituds de torrent i les servituds dels espais viaris de carretera. Com tots aquests elements han canviat, les propietats no es troben ben configurades i en molts supòsits els metres quadrats que consten en el Registre de la Propietat no es corresponen amb la superfície real. En els projectes d'urbanització es parteix de la realitat exacta física que tenen les finques, però la mateixa ha de coordinar-se amb la que produeix efectes legals que és la descripció que consta en el Registre de la Propietat, per tant, això permetrà adequar la situació actual que existeix a la situació que després de la urbanització quedarà en el Registre, de manera que s’adaptaran les propietats a una configuració legal exacta. A més a més la reparcel·lació acabarà amb un plànol que s'arxivarà en el Registre de la Propietat, i aquest disposa dels instruments necessaris per comprovar els mesuraments topogràfics del mateix i a partir del moment en què es realitzi la reparcel·lació les finques no podran ser objecte de variació si no és amb el consentiment de cada propietari, mitjançant la realització d'operacions de segregació, de modificació o realització d'obres noves. La reparcel·lació que ha de realitzar-se és la denominada econòmica, els drets dels propietaris no es veuran afectats, canviaran els volums d'edificabilitat d'aquelles parcel·les que no s'han edificat, però qui tingui la parcel·la edificada, en principi, no es veurà afectat. La reparcel·lació només es referirà a la realització d'espais comuns, infraestructures viàries, infraestructures de sanejament, determinació d'espais lliure i, eventualment, determinades restes de finques que queden a favor de l'Entitat que poden ser objecte d'augments d'edificabilitat que permetrien que la seva venda en el mercat lliure faciliti ingressos que ajudin a finançar l'execució de les obres.

El cost d'execució del Pla de Millora Urbana ascendeix, aproximadament, segons la memòria econòmica de l'Ajuntament a 9.135.000€. Aquests són costos aproximats que realitza l'administració actuant prenent com a referència experiències urbanitzadores prèvies. De segur que es podrà reduir el cost assenyalat negociant amb les empreses constructores oferents.

La compensació bàsica comporta els passos següents:

-La constitució d'una Junta de Compensació que farà possible l'afecció legal dels terrenys al pagament de les obres i que permet interactuar amb l'administració. Aquesta Junta de Compensació podria ser provisional, tal com permet la normativa catalana, el que podria evitar la duplicitat de costos i atorga molta major agilitat procedimental.

-Es parteix de les titularitats que consten inscrites en el Registre de la Propietat. Si s'ha produït una transmissió mitjançant document privat o sobre les parcel·les s'han realitzat obres que no han accedit al Registre, es disposa d'un termini legal per presentar-los enfront de l'administració actuant. En aquest interval de temps, els propietaris es poden anar afegint voluntàriament a la Junta de Compensació. En el cas que algun propietari no s'adhereixi voluntàriament, la Llei preveu bé l'expropiació forçosa dels terrenys bé la possibilitat que la Junta de Compensació els ocupi per realitzar les obres. En tot cas, el no adherir-se a la Junta de Compensació priva els propietaris de facultats decisòries, de facultat de vot, però no els eximeix del pagament de la quota d'urbanització corresponent.

-Contractació del projecte d'execució del Pla de Millora Urbana, amb les solucions tècniques més convenients per als interessos de l'Entitat. Haurà de sotmetre's a l'aprovació de l'administració actuant, que tant en quant compleixi les previsions recollides en el pla no posarà obstacles.

-Execució de les obres. A la seva finalització haurà de tornar a demanar-se l'aprovació de l'administració actuant, inscrivint-se en el Registre la finalització de les obres d'urbanització.

En quant a l'esborrany de projecte de reparcel·lació econòmica que al seu dia es va elaborar, comenta que amb les valoracions que es van realitzar al seu dia i mitjançant les quals cadascun dels propietaris havia de sufragar els costos d'urbanització, tota vegada el temps transcorregut entre el moment en què es va fixar la dita valoració (any 2009) i atès que, a hores d'ara, encara no s'ha produït l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació econòmica (això del 2009 era simplement un esborrany que no va arribar a aprovar-se en Assemblea ni per l'Ajuntament, per tant), les valoracions realitzades ja no són vàlides. En aquest sentit, els tribunals desacrediten aquests valors i, la majoria de casos, acaben per declarar nul·les reparcel·lacions amb valoracions que queden desfasades en el temps, per quant consideren que es produeix una vulneració del principi d'equilibri de beneficis i càrregues que ha de presidir tot el procés reparcel-latori, per entendre que deixa de ser just i equilibrat. Per tant ha de realitzar-se novament la valoració, determinar els coeficients en relació als quals cada propietari pagarà la quota d'urbanització, i els drets que es derivaran de les obres d'urbanització. Al seu dia es van sol·licitar notes informatives en el Registre de la Propietat, però a hores d'ara, les mateixes no serveixen per a res. S'han produït canvis de titularitat i s'han realitzat i declarat obres noves. Només des del moment en què s'hagi constituït la Junta de Compensació i es sol·liciti la certificació del Registre, no n'hi ha prou amb una nota simple com es va fer al seu dia, aquest bloquejarà la situació jurídica de les mateixes, de tota forma que quan algun nou propietari adquireixi resultarà obligat pels acords que la Junta de Compensació hagi pres, per quant des del Registre els hi advertirà, i és de caràcter públic i de caràcter “*erga omnes*”, que hi ha l'inici d'un tràmit reparcel-latori i, al mateix temps, es produirà també l'alliberament d'alguns avals que diversos propietaris han hagut de dipositar per a la realització de determinades obres, en compliment de les normes del planejament.

El Sr. Murga s'ofereix a donar l'assessorament que faci falta, prèvia cita, a qualsevol propietari però sobretot als estrangers per quant poden tenir majors problemes de comprensió. L’esmentat assessorament podria ser en anglès. A més a més, informa que seria totalment gratuït.

Un propietari pregunta si el fet que hagi de constituir-se una Junta de Compensació porta intrínsec el que hagi de dissoldre's l'actual Entitat de Conservació. El Sr. Murga comenta que no és del tot necessari. Caben diferents configuracions i la competència de la Junta de Compensació és l'execució de les obres d'urbanització, no obstant això al dia a dia es pot decidir qui rega els jardins, com es recull les escombraries, o algunes altres actuacions menors que se suscitin. Entén que s'agilitzarien els tràmits en sol·licitar la transformació de Junta de Conservació a Junta de Compensació. Insisteix en la possibilitat d'estudiar la constitució provisional en una Junta de Compensació per quant es bloquejaria la situació jurídica de l'Entitat, mitjançant la certificació del Registre, els propietaris són notificats i es van adherint al nou règim i, posteriorment, es faria la constitució definitiva en Junta de Compensació. En aquest moment és quan es necessiten els estatuts i les bases d'actuació de la Junta de Compensació.

A preguntes d'una propietària, el Sr. Murga es mostra disposat a assistir a una futura Assemblea Extraordinària per tractar en profunditat el tema del Pla de Millora de Santa Mª de Llorell.

A preguntes d'una altra propietària, el Sr. Murga comenta que la primera cosa que es fa quan s'inicia el procediment és certificar a l'Entitat tots els propietaris amb la descripció de les seves finques tal com està configurada legalment, i les càrregues que tenen. És obligatori notificar el procediment de reparcel·lació a titulars de servituds, titulars de drets d'aprofitament, etc. Quan s'expedeix aquesta certificació es practica una nota marginal en la qual el Registre diu que s'ha iniciat la realització d'una reparcel·lació. Això implica que qui compri amb posterioritat, qualsevol creditor, ningú podrà desconèixer l'existència de la reparcel·lació. Aquesta nota l'ha de demanar, si és a través del sistema de compensació bàsica, el President de la Junta de Compensació.

L'Assemblea de la Junta de Compensació ha de prendre l'acord de sol·licitar la iniciació de la fase. És important que aquesta certificació es sol·liciti abans de començar a fer altres actuacions per quant, en cas contrari, les informacions que es subministrin a l'empresa d'enginyeria, a l'empresa urbanitzadora, o als advocats urbanistes, no es correspondrien amb la realitat. Posteriorment, es du a terme l'anotació de càrregues que té com a efectes la publicitat, que tothom es doni per notificat i s'impedeixi l'aparició de tercers que puguin impugnar les actuacions realitzades. Un vegada es faci la reparcel·lació i quan aquesta s'inscrigui, el que el Registre practica és una nota marginal d'afecció a les despeses d'urbanització. Això implica que l'Entitat tingui preferència enfront d'eventuals creditors hipotecaris o fins i tot enfront de possibles compradors de finques. Queda obligat qui sigui propietari de la finca.

En quant a una intervenció realitzada per una propietària relativa al mètode de càlcul que ha d'utilitzar-se en l'elaboració del projecte de reparcel·lació econòmica, el Sr. Murga comenta que els mètodes de càlcul han canviat per quant ha canviat la normativa legal. La informació recollida en l'esborrany de projecte de reparcel·lació econòmica elaborat al seu dia, tal com ha comentat amb anterioritat, ha quedat obsoleta. És per tant, absolutament necessari que es realitzi una nova valoració, i els coeficients que al seu dia es van calcular perquè cada propietari fes front a les despeses d'urbanització, no seran els mateixos que els que resultin amb el nou càlcul, encara que tampoc hauríen de canviar sensiblement. Cal tenir en compte nou factors, com per exemple la susceptibilitat d'edificabilitat que adquireix una parcel·la com a conseqüència de la transformació urbanística.

La mateixa propietària comenta que potser, en comptes de constituir una Junta de Compensació, seria més avantatjós aconseguir ser una entitat municipal descentralitzada. És una modalitat jurídica que dóna autonomia administrativa, el grau d'autonomia és quasi municipal. El President de la Comunitat passa a tenir, pràcticament, la potestat d'alcalde i es gestionen els diners de forma interna i tots els tràmits i procediments són més àgils. És coneixedora que, recentment, s'ha atorgat aquesta figura a un parell d'urbanitzacions de similars característiques a Santa Mª de Llorell. Considera que milloraria moltíssim la gestió de tot. El Sr. Murga dóna la seva opinió envers això, assenyalant que el que proposa és més una modificació administrativa que urbanística, la fórmula proposada és una cosa semblat al que eren les antigues pedanies que hi havia als pobles petits. Aquesta configuració pot comportar avantatges importants, però, a més que és un procés bastant llarg (requereix informes de l'ajuntament, implica el sotmetiment a la voluntat del cos electoral, etc.) no serveix des del punt de vista urbanístic, en sentit estricte. Aquesta figura no està prevista en la normativa urbanística per dur a terme una execució urbanitzadora. En puritat, aquesta fórmula permet regular altres matèries però no és la fórmula, al seu entendre, adequada per a interactuar amb l'administració per executar les obres urbanitzadores. En tot cas s'hauria de superposar una a una altra.

En aclariment a la pregunta realitzada per una propietària, el Sr. Murga comenta que una de les informacions que ha d'aportar la Junta de Compensació com a requisit del projecte de reparcel·lació és la valoració, però és una valoració que ha de tramitar-se i presentar-se de forma global no individual.

EL Sr. Murga acaba la seva intervenció per aclarir, quin criteri ha d'utilitzar-se en cas de possibles discrepàncies de superfícies de parcel·les (registrals, cadastrals, i derivades de mesuraments topogràfics) en l'assignació actual de punts per a la conservació de l'Entitat. En molts casos la superfície real d'una parcel·la no coincideix ni amb la del Registre ni amb la del Cadastre. Quin criteri ha d'utilitzar l'Entitat llavors a l'hora d'assignar punts?. Com s'ha dit anteriorment, ha de partir-se de la superfície real. Ara bé, moltes vegades la superfície que es calcula en un informe o dictamen topogràfic no coincideix tampoc amb la superfície real. La determinació de les propietats la realitza el Registre. Només veient els límits en el Registre i sabent-los interpretar es pot saber si una porció de terreny forma part o no de la superfície de la parcel·la. Un topògraf mesurarà la superfície existent dins 4 punts, però potser aquests 4 punts no són els límits d'aquesta propietat. Considera, per tant, com el més lògic que es parteixi del criteri del Registre de la Propietat. Qui vulgui modificar la seva superfície té un procediment que és el de modificació de superfície, mitjançant el qual s'acudeix al notari (si la diferència de superfície és inferior al 5%, no faria falta acudir al notari ni estaria subjecta al pagament d'impostos i es podria presentar la petició mitjançant instància configurant-se com una operació merament rectificatòria), intervé el topògraf, i el Registre que és el que disposa de les dades de les propietats. El Registrador jutja, per exemple, si el propietari està envaint una part de la parcel·la del veí, si està intentant desfer-se il·legalment d'una part de la seva propietat o si s'està ocupant una servitud o un terreny públic. El criteri legal, per tant, és el de la superfície real però la realitat ha de ser interpretada conforme a les titularitats jurídiques que radiquen en el Registre.

Després de la seva intervenció, el Sr. Murga abandona la sessió, acomiadant-se dels presents i reprenent-se, a continuació, l'ordre del dia de l'assenyalat de l'Assemblea.

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

**Assistents:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Propietari** | **Propietat** | **Quota Copr. %** | **Càrrec en la Junta** |
| AISA IBARZ, Mº PILAR  ALBRECHT, EBERHARD FRIEDRICH  ALEPUZ MARIN, ANTONIO  VIDAL ESTOP, ANTONIO  BERROCAL PAREDES,MERCEDES  BRENNER,CHRISTA  BREUER, MARIE LUISE  BRODBECK, DIETER  CABALLE TAULATS, JORDI  BOADA SEGURA, PERE  CARRASCO PASCUAL, PEDRO  CIBIACH FERRER, LLUIS  COLBUS STURMI, OTTO  COMAS FERNANDEZ, FRANCISCO  CUADRAS AVELLANA,CARLOS  RODRIGUEZ SOTILLO, DOMINGO JOSE  DRESCHER,REINHARD  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  VIDAÑA CASTRO, MARIA JOAQUINA  FUENTES RAMON, MANUEL  RODRIGUEZ ARMESTO, TAHIS  GEHR, GABRIELE  SALMERON HERRADA, JORDI  GERLACH, HAS JOACHIM  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  GONZALEZ HERNANDEZ, ANTONIA  GONZALEZ LUNA, FELIPA  GONZALEZ RAMILO PABLO  GRUNIG, MATTHIAS  BUSOMS PUJOLS, MARC  MORENO RUIZ, MANUEL  LEÓN GIMENEZ, ARTURO  GUTIERREZ PALMA, JOSE  HANUS, KARIN  HASENBECK, KLAUS  MARSAL LLACUNA, Mº LUISA  HERRERA BERROCAL, JOAQUIN LEONARDO  LARDIES, ELVIRA  BENITEZ BERNAL, OSCAR  SCHMIDT, KLAUS  MONSCHAU, HEINRICH KAY JOCHEN  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  LANAS GONZALEZ, CARLOS  LOPEZ GONZALEZ, JULIO  LOPEZ RAMON, FRANCISCO  MANE CLAVE, MIGUEL  MANUEL TORNOS, MONTSERRAT  MAÑAS ANGOS, ROSARIO  MARISS, PETER  MATENCIO CALOMARDE, MANUEL  BRUNS, KERSTIN  GARCIA ACOSTA, JESUS  MUNK SMIT, JACQUELINE  NAVARRA NADAL, JOAN  NIEDLICH, WOLF  AUBERT, DOMINIQUE KLEBER CLEOPHASE  OBERDORFFER, MANFRED  OLLER ORTIZ, JOSE LUIS  PEREZ CANAL, JAIME  PETZOLD, GERD  PLAZA RODRIGUEZ, MARIA  FERNANDEZ VILLENA, JESUS  GUIRADO CEBRIAN, OLGA  RAMIREZ MUÑOZ, JUAN  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  MANZANO GARCIA, SANTOS  SATZER, WILHELM  VERRA, RICHARD  PALGEN, JOSEPH  SCHOLER, ANGELIKA  SCHWEISSGUT, FRANZ  SIERIG, JORG  CLADERA BALLESTER, FRANCISCA  STOLLENWERK, WILCHELM  TIEDE, MANFRED  VAQUE PIE, BUENAVENTURA  WALKOWIAK REINHARD, ALBERT  DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA  JONGEJANS, REGINA  HASENBECK, DANIEL  BANACH GIL, JOSE MARIA  DIEZ CUNILL, MONICA | SCB-38  SP-1.4  SCB-39  P-86.B  S-8  P-23.B  S-99  SB-14  SCB-19  S-30 BIS  SB-8  SDAN-7  P-97  P-119  P-100  PMOLI-11BIS  P-94-95-95BIS  SDAN-24  P-114.A  P-114.B  P-DAN23.LL  P-110  S-100  S-70  S-24  S-110  S-89.3  S-004.BT  PMOLI-11  SALD-10  STERE-1  SDAN-12  SM-2  P-83.4  S-35  P-134  SCB-8  P-170.B  P-106  P-109  PDAN-8.LL  SCAN-33  S-26  P-67  P-173.B  SALD-15  S-109  SB-29  SCB-35  P-170.A  SALD-14  P-64(50%)+P-65  P-71  SCB-36 I 37  P-139  P-84.F  S-108  SB-24  P-192.A  S-95  P-127  SAQ-7  P-105  S'a-43 i b  P-DAN1.LL  P-178.B  P-163  SDAN-20  S-89.6  P-142  SB-27  SDAN-31  P-173.A  S-83  P-107  SB-22  P-104  P-103  S-4A  P-174  SP-1.1  SA-10  S-33.B  PDAN-15.LL  P-172.A  SALD-7  SM-7  P-85.C | 2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  4,00000  3,00000  2,00000  2,00000  8,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  5,00000  5,00000  7,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  6,00000  3,00000  2,00000  2,00000  4,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  6,00000  3,00000  2,00000  3,00000  7,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  2,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000 |  |

**Representats:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Propietari** | **Propietat** | **Quota Copr. %** | **Representat per** |
| CARROS DE COMPRA, S.L  ORTLIEB, WERNER  CASTELLO SUBIRA, JOAQUIN  CIBIACH FRIGOLA, GEMMA  DELON YOUNG & CIA S.A.  ECKERT, MICHAEL  MAESTRO CASTILLO, BEATRIZ  CONSTRUCCIONS STAN LLORET  MARTINEZ ALMAZAN, ASUNCIÓN  GREDAL NEGROS.L  GROSS, EVA  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  GUIRADO CEBRIAN, JOAN  RYADS MEDITERRANI S.L  INMO LAS COSTAS CATALANAS S.L  SILZIE, BRIGITTE  HEGENLOH, RENATE  RUIZ CASTEL, FRANCISCO  ARNAUDA CASTRO, JESUS  LEAL LUQUE, JUAN CARLOS  SEACARGO,S.L  EGEA CARRUESCO, IGNACIO  MELIS JAVALOY, LEONARDO  SEGURA JUST, JOSE MIGUEL  SERRANO GARCIA, JUAN  CENTRO 2.000, S.L.  NAUS COMERCIALS, S.L  TENIS LLORELL ( ANNA PALOU )  CERVERA TALAVERA, NURIA  MARISS, RAGNA  DELGADO, CHAMORRO OSCAR  INGO,ALBAT  ANTOLIN ANTOLIN, RICARDO  BAHN, JOHANN  BECKENBACH, HERBERT  BIERHORST, KONRAD  BOCK-HOVEN, CONSTANTIN  BOETTINGER, KLAUS  BROCKHOFF, ERNST GEORG  ZUR BRUGGE, GERD  BRUNING, JUTTA  WITTECK, WOLFGANG  BUMB, MICHAEL  BUTTNER, KAREN  THAA KLAUS, URSULA MARIA  DEKKER, EDUARD HUGO  DENEKEN, ULRICH  DERNBACH, HANS JOSEF  DESCH, GISELA  DORR,GUNTER (TINI)  EISENSCHNEIDER, WERNER  EMMERICH, RAINER  EMRICH, DR HEINER  INMOINHAR S.L  GRIMM,SONJA  HAAG , WERNER  HANEL, KATHARINA  L'HENORET, THIERRY  HARTUNG,ELKE GISELA  HASEIDL, WILLI  HERBORN, ALOIS JOHANN  HOFSAESS, HOLGER  HORN,RAINER DIETRICH  HUNGER, CORINNA  JUNGEL, HILKE MARIA  KEILBACH, RENATE  KEMPF-SCHMITT, BÀRBARA  KUHNLE, HARTMUT  KUNTE, HANNELORE  LEIDINGER, KURT AUGUST  LEIS-BENDORFF IRENE  MANNEL, WINFRIED  MARTIN, JEAN LUC  MEYER, MARIE-LUISE  MEINECKE, HARTMUT ULRICH  MIKA, HEINZ  MOENNIG, FRITZ VOLKER  NACHRODT, TATJANA  RIGAUD, JEAN  ROMERA COCA, FRANCISCO  ROSTECK & PESCH  RUTHER, MANFRED  SCHACHL, HANS  TEN HAGEN, ANGELIKA  SCHMIALEK, PETER  SCHNEIDER, KARIN  SCHUIER, HEIDI  SCHULER, WOLFGANG  SCHWEMMER, PETRA  SICHERMANN, NORBERT  PANTIUC, CONSTANTIN  STEPPUHN, DETLEF  STERNBERG, ALFRED  ALAIN ANDRE, JEAN MARIE METAYER  THUMMLER, THOMAS  BARBE MOLA, ENRIC  WASMUTH, HELGA  WEBERBARTOLD, GERTA MARIA  WINTER, HORST  ZABOLIZKY, ALWINE  ZICH- RHEINEN, UTA  SCHULTE, KLAUS PETER  PALOMINO MORENO, EMILIO  PRAT VILA, ANTONIO  RAMIREZ RODRIGUEZ, JOSE  ROCA BALLUS, MERCE  PELLERIN, LAURENT  OLIVA VIVES, RAMON  *MARTINI*, DANIELE  RODRIGUEZ MORENO, JOSE MANUEL  ROHNER, ARTUR  DIEHL, THOMAS  SCHWENKGLENKS, ERWINN  TEBOUL, PROSPER  STEINBECK, JOHANN  POHL TOSSMANN, ELVIRA  UNION GUANCHE CATALANA, S.A  GENESCA FERRER, NURIA | SCB-42  SB-8.A  P-27  SDAN-8  P-180.B  P-181.A  PMOLI-1  PMOLI-12  PMOLI-13  PMOLI-14  PMOLI-15  PMOLI-2  PMOLI-5B(39,26  S-44  SDAN-16  S-28  S-6  PMOLI-7  P-84.C  P-84.G  P-84.B  P-84.A  S-88  S-88.BIS  P-5  P-8  S-47  P-124  S-59  P-123  SB-28  P-6.A+6.B  SB-15  P-117  S-41  S-36+36 BIS  SALD-4  S-25  P-186  P-86.A  P-81  S-87  P-115  P-DAN-20.LL  P-60  P-61  P-201.6  SCB-17  SÚPER ( 1 )  SÚPER ( 2 )  RESTAURANT  S-82  STENIS  SA-6  P-140  SCB-40  P-113  P-103.BIS  SB-7  S-107  P-193.A  S-99 BIS  P-112  S-90  SR-5  SM-1  SALD-18  S-33.C  P-178.A  P-181.B  S-54.1 I 55.1  S-5-A  P-DAN12.LL  SCB-26  SCB-20  SDAN-13  P-DAN11.LL  P-104.BIS  S-73  SB-19  SB-4  SM-6  P-11-E5  PDAN-13LL  P-83.2  S-54.2 I 55.3  SB-6  SB- 5  SB-18  SALD-12  S-14.C  SB-20  SA-4  SA-5  P-121  SALD-16  PDAN-2.LL  SDAN-28  P-47  S-5B  SA-13  P-DAN-22 LL  SA-8  P-158  P-DAN10.LL  S-11.BIS  P-201.4  P-164  SDAN-5  S-93.BIS  P-192.B  P-169.A  P-11-E1  P-75.A  P-77+78  P-79  P-201.8  SB-17  SDAN-32  S-89.7  P-135 I 136  P-83.1  PDAN-17.LL  P-31  P-32  P-171.A  SALD-5  P-72  SALD-17  SB-1  S-10  S-11  P-141  P-196.A  P-18  SB-12  SAQ-8  SCB-30  SM-3  P-165  P-122  P-157  P-7  SCAN-12  S-96  SDAN-33  SDAN-30  P-162  P-011-E6  P-011-E7  S-43.BIS  S-71 | 2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  1,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  1,00000  2,00000  5,00000  2,00000  5,00000  6,00000  3,00000  1,00000  2,00000  2,00000  2,00000  6,00000  3,00000  4,00000  3,00000  5,00000  3,00000  5,00000  3,00000  3,00000  5,00000  3,00000  4,00000  2,00000  5,00000  2,00000  6,00000  3,00000  2,00000  3,00000  5,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  11,00000  7,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  4,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  6,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  4,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  5,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  4,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  4,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  6,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  2,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  5,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  5,00000  2,00000  2,00000  4,00000  2,00000  2,00000  12,00000  6,00000 | LOBATÓ, Mª JESUS  BRODBECK, DIETER  CASTELLO GONZALEZ, ARTUR  CIBIACH FERRER, LLUIS  CALPE, Mª LUISA  CALPE, Mª LUISA  CALPE, Mª LUISA  CALPE, Mª LUISA  CALPE, Mª LUISA  CALPE, Mª LUISA  CALPE, Mª LUISA  CALPE, Mª LUISA  CALPE, Mª LUISA  SCHMITT, STEPAN  ESTEL RABASSA, FRANCESC  VERRA, RICHARD  VERRA, RICHARD  GOMEZ ARBOLEDA, JANE  RASMUSSE, JORN  RASMUSSE, JORN  RASMUSSE, JORN  RASMUSSE, JORN  GROSS, ERICK THOMAS  GROSS, ERICK THOMAS  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  GUIRADO, ESTER  SCHMITT, STEPHAN  MARTINEZ SAGASTI, RAFAEL  BENITEZ BERNAL, OSCAR  BENITEZ BERNAL, OSCAR  HERRERA, JOAQUIN  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  CERVERA, ANTONIO  MARISS, PETER  GONZALEZ SÒRIA, CRISTINA  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  BRUNS, KERSTIN  OBERDORFFER, MANFRED  GIMENEZ OLIVER, ROSARIO  KOZMANKO, GALINA  KOZMANKO, GALINA  GUIRADO CEBRIAN, OLGA  FUSTER FLOTATS, JOSEP  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  FERRER MARTINEZ, AURORA  PESEUX, GINETE CHRISTHANE  MANZANO GARCIA, SANTOS  MANZANO GARCIA, SANTOS  VERRA, RICHARD  SCHWEISSGUT, FRANZ  SCHWEISSGUT, FRANZ  BERRUEZO GUTIERREZ, JORDI I.  VENTURA, DOMINGO |

S'indica que, personalment o mitjançant representació, assisteixen a l'Assemblea, excepte error o omissió, **199** propietaris que representen un total de **696 vots/punts** del total de vots/punts existent en el conjunt de l'entitat i que ascendeixen a **1.885 vots/punts**.

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

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

**2n Gestions realitzades per la Junta Directiva des de l'anterior Assemblea celebrada el dia 12 d'abril de 2014 en l'àmbit de la Urbanització i exposició per part de la Sra. Presidenta de la situació actual de l'Entitat.**

La Sra. Presidenta passa a detallar les gestions més rellevants realitzades durant l'ex. 2014, recalcant que la finalitat d'una entitat de conservació és, precisament, la conservació de la mateixa:

- S'han acabat de netejar les zones verdes. L'Ajuntament s'ha fet càrrec de part del cost i ha assumit el compromís de fer d'ara endavant el manteniment.

- S'ha realitzat l'asfaltat de carrers d'aquells trams que estaven en pitjor estat, la que era més urgent. En concret, s'ha actuat sobre 2.739m2 amb un cost total de 54.241,00€.

- S'ha acabat d'adequar i condicionar l'entrada de la urbanització, amb la construcció de jardineres i la instal·lació d'un panell il·luminat.

- Amb la substitució de la totalitat de les bombetes dels fanals per altres de baix consum s'ha aconseguit un descens del cost d'electricitat, aprox. 5.000€ anuals + 2.000€ que es comptabilitzaran el 2015 per facturació indeguda. S'ha aconseguit, per tant, una reducció de 7.000€ pel dit concepte.

- S'ha substituït la barrera de la sortida sense que això hagi suposat un cost per a l'Entitat. L'import de 3.000€ ha estat assumit per l´assegurança.

- S'han realitzat actuacions en la depuradora: s'ha canviat la bomba per una altra de major potència (una de 2 cavalls per una altra de 3 cavalls), s'ha procedit a la neteja de les turbines i vàlvules, s'ha canviat la sorra del filtre, i s'ha realitzat el muntatge de la bomba ja existent, perquè en èpoques de major afluència es faci intervenir com a reforç.

- Quant a la reparació de l'accés a la platja, que no es troba en bon estat, per poder dur- la a terme era absolutament necessari disposar del permís de Costes. Finalment, el passat dia 16 de març de 2015 es va obtenir el dit permís. Un tècnic ha d´elaborar un projecte d'obres i, a continuació, ja podran iniciar-se els treballs de reparació.

- S'han pintat les torres de l'entrada, ja que portaven molts anys sense manteniment i presentaven un aspecte lamentable. El cost d’aquesta actuació ha ascendit a 5.195€, import que quedarà reflectit en les comptes de l'ex. 2015.

- S'ha comprat un remolc, per facilitar el treball de manteniment. El cost ha ascendit a 750€.

- En relació a judicis pendents:

Demanda interposada pels hereus del Sr. Peces Barba per reclamació de 17.276€. La sentència va ser desfavorable a l'Entitat i hi ha degut abonar-se la dita quantia, els honoraris de l'advocat que defensava els interessos de l'Entitat, i les costes processals de la part contrària.Demanda presentada pel Sr. Ribas. La sentència va ser favorable per a l'Entitat, però les costes judicials són de molt difícil cobrament, aquest senyor es troba en concurs de creditors. Després de valorar-se la situació i el cost que hauria d'assumir l'Entitat, s'ha decidit renunciar a l'execució.

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

- Durant l'exercici 2014 s'ha aplicat l'acord adoptat per majoria en la passada Assemblea Ordinària de 12 d'abril de 2014 en relació als torns de barrera, que contemplava el que la barrera estigués assistida per un sistema mecànic, targetes, càmeres de vigilància, etc., a més d'aquests mitjans mecànics, s'establiria que un treballador estigués en barrera en un torn de màxima afluència a determinar, també depenent de l'època de l'any i incrementant-se la presència física en barrera en període estival. Es va convocar el personal per explicar-los l'acord adoptat e intentar cercar alternatives per conciliar el nombre de treballadors de què disposava l'Entitat amb la voluntat de l'Assemblea. Se´ls va oferir la possibilitat de reduir una mica el torn de cadascú i no va ser acceptada. Se´ls va oferir la possibilitat que completessin el seu horari fent treballs de manteniment, el Sr. Balbino i el Sr. David no van acceptar, tant és així que a l'octubre de 2014 que tenia de fer vacances la persona de manteniment es va haver de contractar una altra persona externa, per quant els treballadors de l'Entitat no van voler cobrir-ho. Davant aquesta situació, es va consultar amb un advocat laboralista que va analitzar objectivament els costos que representava per a l'Entitat cadascun d'aquests treballadors, així com les indemnitzacions que caldria pagar-los i el temps d'amortització. Després d'aquest estudi, es va prendre la decisió de resoldre la relació contractual amb el Sr. Balbino. Va ser una decisió difícil i dura. L'advocat va considerar que es donaven els requisits necessaris per dur a terme un acomiadament objectiu. Això suposa una indemnització de 20.222,00€.

- Aquest any ha estat el primer exercici en què el cobrament de les quotes en període voluntari s'ha realitzat a través de Costa Brava Administracions S.L, la qual cosa ha suposat un estalvi d'uns 10.000€ per a l'Entitat, que és la quantia que cobrava el Consell Comarcal de la Selva. A més a més, aquest sistema compta amb l'avantatge de la disponibilitat immediata dels diners que s'ingressa pel dit concepte. Per via executiva, es tramita a través del Xaloc, actuant l'Ajuntament com a intermediari, circumstància que retarda el cobrament, per quant demora el seu abonament.

- Durant l'exercici 2014 s'han recuperat els 5.100€ que devia el restaurant Ca Vilas per la contribució a la connexió a la depuradora.

**3. Informe econòmic corresponent a l'exercici que comprèn el període 01/01/2014 al 31/12/14. Examen i aprovació de l'estat de comptes, si procedeix. Aprovació i liquidació dels deutes de propietaris al 31-12-2014. Gestió de cobrament de les mateixes a través de la Recaptació Executiva del Consell Comarcal del XALOC.**

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

1. Resum per conceptes de despeses e Ingressos ex. 2014.
2. Balanç de Situació a 31 de desembre de 2014.

c) Estudi comparatiu entre el pressupost de despeses i ingressos i les despeses i ingressos reals 2014.

d) Proposta de pressupost per al pròxim exercici 2015.

Així mateix, mostra els suports comptables de les despeses ocasionades durant l'exercici, posant-los a disposició dels presents per poder aclarir, si s’escau, qualsevol dubte que pogués sorgir, assenyalant-se que, segons s'advertia en la pròpia convocatòria, els esmentats suports han estat a disposició dels propietaris, durant els 15 dies anteriors a la celebració de la present Assemblea, a les oficines de Santa Mª de Llorell.

Es posa a disposició dels propietaris que ho desitgin un desglossament detallat i exhaustiu (20 pàgines) de les despeses suportades per l'Entitat durant l'ex. 2014.

S'exposa que la despesa real de l'exercici 2014 ha ascendit a la quantitat de 329.323,87€ mentre que la despesa pressupostada per al mateix període era de 367.380,00€, existint, per tant, un superàvit xifrat en 38.056,13€.

D'altra banda, els ingressos previstos per a l'ex. 2014 ascendien a 50.500,00€ i els realment obtinguts ascendeixen a 78.514,75€, per això s'han obtingut ingressos superiors per un import de 28.014,75€.

Per tant, durant l'ex. 2014, ponderant les xifres anteriorment ressenyades, s'observa que s'ha produït un superàvit global per un import de 66.070,88€ (38.056,13€ + 28.014,75€). Aquest import ha incrementat el fons de reserves de l'Entitat tal com es pot apreciar en el balanç de situació a tancament de l'exercici 2014. A data 31 de desembre de 2014 l'acumulat del fons de reserves ascendeix a 641.754,86€.

L'Administradora recorda que el saldo del fons de reserves no significa que l'Entitat disposi de la dita quantia. Si els propietaris deutors que figuren en l'actiu del balanç de situació abonessin íntegrament els deutes contrets amb l'Entitat, es produiria un fet permutatiu en el balanç que consistiria a passar tot el saldo del compte de deutors a la compte de bancs de la Comunitat, mantenint-se equilibrat el balanç de situació.

L'Administradora assenyala que s'han detectat discordances en els saldos individuals entre els facilitats pel Consell Comarcal de la Selva i els aportats per l'antiga entitat administradora.

Les despeses més important suportats durant l'ex. 2014 són els següents:

-Conservació carrers: asfaltament de carrers 54.241,07€ i accés entrada i materials reparació carrers 13.745,61€

-Despeses d'Advocats: Judici Peces Barba 4.477€ (honoraris lletrat Entitat-Sr. Jordi Sais) + 5.348€ (costes part contrària) + 369,34€ (procurador). Tràmits laborals carta d´acomiadament: 363,00€.

-Empresa externa: Contractada els mesos de gener a maig, per a reforç de manteniment i neteja i desbrossament d'algunes zones verdes. El cost ha ascendit a 7.676,62€

-Sous i salaris. El cost global en concepte de sou del personal ascendeix a 102.517,30€, que es desglossa en Sr. David Parejo Blanco (15.370,76€), Sr. Balbino Parejo (47.288€, s'inclouen els 20.222,72€ en concepte de cost indemnització), Sr. Sumareh Alhami (21.631,02€) i Sr. Manuel Moreno (15.235,56€). El cost de seguretat social ascendeix a 26.502,74€.

El Sr. Santos Manzano intervé per mostrar el seu desacord amb l'acomiadament del Sr. Balbino, el cost d'indemnització abonat, i la possibilitat que, atès que el Sr. Balbino ja ha interposat una demanda contra l'Entitat, finalment es consideri un acomiadament improcedent, amb el consegüent augment de la indemnització, o fins i tot pugui considerar-se acomiadament nul.

L'Administradora assenyala que, a hores d'ara, no s'ha rebut cap demanda interposada pel Sr. Balbino. El Sr. Manzano diu que és coneixedor que es va produir una citació per a un acte de conciliació en el CEMAC de Girona i ningú de la Junta Directiva es va personar. L'Administradora indica que ni al despatx de l'Administració ni a l'oficina de Santa Mª de Llorell s'ha recepcionat l'esmentada citació per a l'acte de conciliació. El Sr. Sebastián Rodríguez comenta que hi ha un justificant de recepció en la dita citació i, per això, algú la deu haver recepcionat. L'Administradora manifesta que si això és així, haurà d'aclarir-se i verificar-se a qui correspon la dita signatura. La Sra. Presidenta comenta que esta molt interessada a saber qui ha estampat la seva signatura en aquesta citació, qui l'ha recepcionat, i per què no s'ha fet entrega de la mateixa a la Junta Directiva. El Sr. Sebastián Rodríguez s'ofereix a posar a disposició de la Junta Directiva el dit document.

A continuació, es realitza un estudi comparatiu entre la despesa real i el pressupost proposat i aprovat en la passada Junta General Ordinària de data 12 d'abril de 2014:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *ESTUDI COMPARATIU ENTRE LA DESPESA REAL I EL PRESSUPOST PROPOSAT (DEL 01-01-14 AL 31-12-14)* | | | | |
|  | | | | |
|  | | | | |
| DESPESES | CONCEPTE | DESPESES | PRPTO. | ROMANENT |
| 6220001 | CONS. MANTE. CARRERS I ACCÉS | 67.986,68 | 60.000,00 | -7.986,68 |
| 6220002 | CONS. MANTE. ENLLUMENAT | 1.313,90 | 10.000,00 | 8.686,10 |
| 6220003 | CONS.CONTENIDOR ZON VERD JARDÍ. | 5.724,21 | 3.000,00 | -2.724,21 |
| 6220004 | CONS. MANTE. DEPURADORA | 7.265,45 | 0,00 | -7.265,45 |
| 6220005 | CONS. MANTE. VEHICLES MAQUINÀRIA | 4.138,87 | 4.000,00 | -138,87 |
| 6220006 | CONSERVACIÓ I REPARACIÓ INST. | 7.917,36 | 10.000,00 | 2.082,64 |
| 6220007 | MANTENIMENT WEB | 532,40 |  | -532,40 |
| 6230001 | HONORARIS ADMINISTRACIÓ | 21.780,00 | 21.780,00 | 0,00 |
| 6230002 | CORREUS I FOTOCÒPIES | 3.056,43 | 4.000,00 | 943,57 |
| 6230004 | AUDITORIA COMPTES | 0,00 |  | 0,00 |
| 6230005 | DIVERSOS | 1.829,52 | 1.000,00 | -829,52 |
| 6230019 | MATERIAL OFICINA | 543,29 | 300,00 | -243,29 |
| 6233002 | ADVOCATS DESPESES COMUNITÀRIES | 11.138,14 |  | -11.138,14 |
| 6250001 | ASSEGURANÇA DE RESPON. CIVIL | 3.357,78 | 3.500,00 | 142,22 |
| 6280002 | CONSUM TELÈFON, FAX I INTERNET | 1.448,16 | 2.000,00 | 551,84 |
| 6280007 | ELECTRICITAT | 17.934,52 | 23.000,00 | 5.065,48 |
| 6290001 | EMPRESA EXTERNA | 7.676,62 | 43.000,00 | 35.323,38 |
| 6310001 | ALTRES TRIBUTS I IMPOSTOS | 232,50 | 6.000,00 | 5.767,50 |
| 6400001 | SOUS SALARIS I IRPF PERS. | 102.517,30 | 100.000,00 | -2.517,30 |
| 6420001 | SEG SOC PERSONAL I PREV. RISCOS | 26.502,74 | 37.000,00 | 10.497,26 |
| 6690001 | DESPESES GESTIÓ CONSELL COMARCAL | -2.968,56 |  | 2.968,56 |
| 6690002 | COMISSIONS BANCÀRIES | 1.096,56 | 500,00 | -596,56 |
| 6930001 | APORTACIÓ AL FONS DE RESERVA | 38.300,00 | 38.300,00 | 0,00 |
|  | **TOTALS SUBGRUP 1** | **329.323,87** | **367.380,00** | **38.056,13** |
|  |  |  |  |  |
| INGRESSOS | CONCEPTE | INGRÉS REAL | PRPTO. | ROMANENT |
| 7520001 | INGRESSOS PER ARRENDAMENTS |  |  | 0,00 |
| 7520006 | INGRESSOS PER OBRES | -21.907,34 | -15.000,00 | 6.907,34 |
| 7520007 | INGRESSOS EXTRAORDINARIS | -18.100,00 |  | 18.100,00 |
| 7630001 | INGRESSOS INTERESSOS BANCARIS | -2.093,82 | -5.500,00 | -3.406,18 |
| 7780001 | INGRESSOS CONTRACTES TELEFONIA | -22.922,77 | -18.000,00 | 4.922,77 |
| 7780003 | INGRESSOS CONNEXIÓ CAN VILAS A |  | 0,00 | 0,00 |
| 7780005 | INGRESSOS ETIQUETES IDENTIFICATIVES | -13.490,82 | -12.000,00 | 1.490,82 |
|  | **TOTALS SUBGRUP 2** | **-78.514,75** | **-50.500,00** | **28.014,75** |
|  |  |  |  |  |
|  | **TOTALS** | **250.809,12** | **316.880,00** | **66.070,88** |

Es presenta el balanç de situació a 31 de desembre de 2014, donant-se lectura i un repàs detallat dels conceptes i saldos que ho conformen, i sent transcrit a continuació:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ACTIU |  |  |  |  |  |
| Saldos "Bankia" |  |  |  |  | 444,61 |
| Saldos "Caixa Penedès" | |  |  |  | -0,14 |
| Saldo "Bankia" compte ingressos | |  |  |  | 226.357,54 |
| Saldos "Bankia" Fons a curt termini | | |  |  | 224.753,09 |
| Partides pendents exercici 2012 | | |  |  | 4.908,03 |
| Fons conserges | |  |  |  | 135,00 |
| Saldo de caixa |  |  |  |  | 299,75 |
| Deutor: Rafael Martinez Chinchilla | | |  |  | 41.000,00 |
| Deutor: Vodafone (saldo 2012) | |  |  |  | 4.348,32 |
| Avançament SVS Electrònica i seguretat | | |  |  | 469,86 |
| Propietaris deutors exercicis | | |  |  | 134.901,83 |
| Inversió bústies entrades urbanització (pendent recuperar) | | | | | 1.673,72 |
| Quotes pagades a XALOC pdte de rebre | | |  |  | 42.126,46 |
| (via executiva) |  |  |  |  |  |
| TOTAL ACTIU |  |  |  |  | 681.418,07 |
|  |  |  |  |  |  |
| PASSIU |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Reservis legals (ART.9.1.F L.P.H 5%) | els (ART. 553-6 C.C.Cat) | .6 Codi Civil Catalunya) | |  | 641.754,86 |
| Reserves any anterior: | |  | 527.958,25 |  |  |
| Superàvit exercici 2014 | |  | 66.070,88 |  |  |
| Aportació a reserves 2014 | |  | 38.300,00 |  |  |
| Regularització punts 2014 | |  | 2.720,00 |  |  |
| Regularització punts Ex.anteriors | | | 3.011,92 |  |  |
| Regularització despès ant.adm | |  | 3.759,16 |  |  |
| Despeses Consell incobrables | |  | -65,35 |  |  |
| J. Casadella |  |  |  |  | 1.052,12 |
| Provisió anotació marginal reparcel·lació | | |  |  | 30.000,00 |
| Creditors: Seguretat Social | |  |  |  | 4.711,38 |
| (nov 2.849,06€+dic 1.862,32€) | |  |  |  |  |
| Creditors: 4t trim IVA. Telefonia | | |  |  | 607,11 |
| Creditors: (4 trim IRPF 1.658,84€) | | |  |  | 1.658,84 |
| Creditors: Petrocat | |  |  |  | 368,00 |
| Creditors: Costa Brava Administracions S.L bestretes | | |  |  | 2,88 |
| Creditors: Procurador Joaquín Garcés | | |  |  | 90,00 |
| Creditors: Ecomat Lloret | |  |  |  | -37,67 |
| Creditors: Electricitat | |  |  |  | 910,55 |
| Ingrés pendent d'aplicació transferència 16-09-14 | | | |  | 300,00 |
| TOTAL PASSIU |  |  |  |  | 681.418,07 |

Després d'un breu intercanvi d'opinions, s'acorda sotmetre a votació l'aprovació, si procedeix, de les comptes econòmiques presentades de l'ex. 2014. Les comptes econòmiques de l'ex. 2014 són aprovades per majoria de vots, consignant-se, a continuació i als efectes oportuns i excepte error o omissió, els propietaris que han manifestat la seva oposició i aquells que han optat per abstenir-se:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VOTS EN CONTRA DE L'APROVACIÓ DE LES CUENTAS ECONÒMIQUES DE L'EXERCICI 2014 | Núm. Propietats | Punts/Vots |
| AISA IBARZ, Mª PILAR  ARNAUDA CASTRO, JESUS  DELON YOUNG & CIA S.A.  DIEHL, THOMAS  RODRIGUEZ ARMESTO, TAHIS  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L.  GONZALEZ HERNANDEZ, ANTONIA  GUIRADO CEBRIAN, JOAN  RYADS MEDITERRANI S.L  RAMIREZ RODRIGUEZ, JOSE  PELLERIN, LAURENT  BENITEZ BERNAL, OSCAR  INMO LAS COSTAS CATALANAS S.L  LANAS GONZALEZ, CARLOS  LEAL LUQUE, JUAN CARLOS  LOPEZ RAMON, FRANCISCO  OLIVA VIVES, RAMON  FERNANDEZ VILLENA, JESUS  GUIRADO CEBRIAN, OLGA  *MARTINI*, DANIELE  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  MANZANO GARCIA, SANTOS  SCHWENKGLENKS, ERWINN  SILZIE, BRIGITTE  CLADERA BALLESTER, FRANCISCA  GENESCA FERRER, NURIA  DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA | 1  1  9  1  2  8  1  1  1  1  1  1  2  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1 | 2,00000  2,00000  16,00000  2,00000  12,00000  31,00000  2,00000  3,00000  4,00000  3,00000  3,00000  3,00000  7,00000  2,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  6,00000  2,00000 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ABSTENCIONS | Núm.  Propietats | Punts/Vots |
| EGEA CARRUESCO, IGNACIO  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  MELIS JAVALOY, LEONARDO  NAVARRA NADAL, JOAN  SEGURA JUST, JOSE MIGUEL  SERRANO GARCIA, JUAN  CENTRO 2.000, S.L.  NAUS COMERCIALS, S.L  TENIS LLORELL (ANNA PALOU) | 1  1  1  1  3  1  3  1  1 | 3,00000  3,00000  2,00000  6,00000  6,00000  2,00000  8,00000  11,00000  7,00000 |

La Sra. Esther Guirado sol·licita que consti en acta el motiu pel qual ha votat en contra de l'aprovació de les comptes econòmiques de l'ex. 2014 i es fonamenta en saber si els ingressos derivats de telefonia, d'etiquetes identificatives i el cànon d'obres han estat declarats fiscalment. L'Administradora assenyala que els ingressos procedents de la telefonia i els procedents de la venda del camió grua s'han declarat, mentre que els ingressos procedents de les targetes identificatives i el cànon d'obres, igual que s'ha vingut fent des que es van constituir, no s'han declarat. La Sra. Guirado considera que el cobrament de les targetes identificatives i del cànon d'obres és il·legal.

L'Administradora assenyala que durant l'exercici s'han cobrat, en període voluntari**,** en concepte de quotes 2014 la quantia de 272.526,84€. A hores d'ara també s'han cobrat els 42.126,46€ recaptats per XALOC per via executiva i que estaven pendents d'abonament tal com figura en l'actiu del Balanç de Situació a 31 de desembre de 2014.

També comenta que en l'interval de temps transcorregut entre el tancament dels comptes a 31 de desembre de 2014 i l'inici de l'Assemblea han pagat propietaris directament en el compte corrent oberta a nom de l'Entitat per valor total de 2.720€ i a través de XALOC 2.493,46€. En data avui, la morositat se situa en 129.688,37€, quantia que és un acumulat de saldos morositat des de la constitució de l'Entitat.

En aclariment d'una consulta realitzada per un propietari, el Sr. Miquel Díez comenta que per via executiva l'Entitat no ha d'abonar cap quantia. El recàrrec que aplica XALOC es cobra directament al propietari morós en cap cas a l'Entitat, i el cobrament en període voluntari ha estat major aquest exercici que quan la gestió la duia a terme el Consell Comarcal de la Selva.

**NOTA:** Atès que durant el desenvolupament de l'Assemblea alguns propietaris van manifestar el seu interès a conèixer quant s'havia cobrat en període voluntari en el 2013 a través del Consell Comarcal de la Selva i quant l'any 2014 un vegada el dit servei ho ha prestat Costa Brava Administracions S.L i tota vegada que en aquell moment no es disposava de dades exactes, s'informa els propietaris, després d'haver-se obtingut les dades oportunes, que durant l'any 2013, en període voluntari, a través del Consell Comarcal de la Selva es van recaptar quotes per un import total de 254.297.38€, mentre que en el dit concepte i durant l'exercici 2014, a través de Costa Brava Administracions S.L, s'han recaptat per valor de 272.526,84€.

L'Administradora considera oportú comentar un aspecte del balanç de situació. Un és el saldo deutor “*Rafael Martínez Chinchilla*” que apareix en l'actiu por valor de 41.000,00€. Es recorda, ja es va comentar en les Assemblees Ordinàries celebrades el 2013 i 2014, que Santa Maria de Llorell tenia embargada la finca, propietat de Mercantil FAKOP S.L (Rafael Martínez Chinchilla), parcel·la nombre CENT CINC en virtut del procediment d'execució hipotecària 489/2007 seguit davant el Jutjat de Primera Instància núm. 3 de Blanes per un deute que mantenia amb l'entitat per valor de 111.000€. En el mes de març de 2010, segons consta en l'acta de l'Assemblea Ordinària de data 30 d'abril de 2011, el Consell Comarcal de la Selva va ordenar la subhasta de la finca, optant una persona a la seva adjudicació, sempre que l'entitat acceptés el pagament de 70.000€ per poder aixecar el dit embargament, proposta que va ser acceptada per la Junta Directiva, després de valorar la situació de la finca i la viabilitat del cobrament. En aquest sentit, amb data 5 d'agost de 2010 s'elabora un document mitjançant el qual el Sr. Carlos Lanas, en qualitat de President de l'entitat, exposa que la E.U.C de Santa Maria de Llorell estaria disposada a acceptar 70.000€ a fi d'aixecar l'embargament i la hipoteca sobre la dita finca. Amb data 24/03/2010, es va fer entrega a l'entitat 10.000,00€ a través d'un xec bancari i com a pagament a compte de l'esmentada quantia (els 70.000€). Els restants 60.000,00€ es van fer entrega mitjançant xec bancari amb data 17/12/2010, quedant pendent de cobrament la quantitat de 41.000€, segons consta en l'acta precitada de data 30 d'abril de 2011.

Fa algunes setmanes es va tenir coneixement d'una circumstància que es desconeixia en relació a aquest afer. Va sol·licitar hora de visita a les oficines de l'Entitat, el Sr. Andreu Montiel Cortés que és l'actual propietari de la dita finca. El Sr. Montiel va exposar que en el Registre de la Propietat encara apareixia la càrrega en favor de l'Entitat de Conservació per la quantia de 120.000€. Estranya per tant que un acord que suposadament es va adoptar l'any 2010 no comportés de forma, pràcticament, immediata el que s'aixequés la càrrega registral, si aquesta era la intenció. L'Administradora dóna lectura del precitat document rubricat pel llavors President Sr. Carlos Lanas**.** El dret, per tant, a hores d'ara segueix inscrit. El dubte que s'ha suscitat és si el document rubricat pel Sr. Lanas en el 2010 va ser una simple declaració d'intencions que finalment no va fructificar o tot al contrari, si finalment, es va convertir en compromís ferm que lligava a l'Entitat i, en tot cas, conèixer el motiu pel qual no es va procedir a l'alçament de la càrrega. Pren la paraula el Sr. Carlos Lanas qui comenta que, després de consultar-ho amb els advocats, i ja que se li va comentar que existia un procediment hipotecari per una quantia important i que es corria el risc de no cobrar res, es va arribar a l'acord amb la persona interessada en l'adquisició de l'esmentada finca. El Sr. Lanas indica que per això figura en l'actiu el saldo deutor que manté el Sr. Chinchilla amb l'Entitat per valor de 41.000€. El Sr. Lanas exposa que la càrrega no es va aixecar registralment per quant ningú li va sol·licitar, a més a més entén que la càrrega s'ha d'aixecar pel que és va cobrar i que aquesta va ser la intenció que recull el document. Haurà de verificar-se si l'adjudicació el va ser lliure de càrregues o no, i actuar en conseqüència.

**4. Pla de Millora Urbana de Santa Maria de Llorell.**

1. **Exposició i valoració per part d'un advocat urbanista.**

Pren la paraula la Sra. Presidenta per tal d’informar que el passat dia 12 de març de 2015 es va aprovar per unanimitat en el Ple de l'Ajuntament de Tossa de Mar, de forma definitiva, el Pla de Millora Urbana de Santa Mª de Llorell. L'Ajuntament, amb caràcter previ, no ho va comunicar a l'Entitat. La Junta Directiva va tenir coneixement que anava a sotmetre's a aprovació en el Ple municipal un dia abans i a través d'un propietari. Indica que, per això, va mostrar el seu malestar e indignació a la Sra. Alcaldessa via telefònica. Al Ple van assistir representants de Costa Brava Administracions S.L. L'aprovació inicial del Pla va ser en el 2011 i quan va entrar l'actual Junta Directiva, el 2012, es va revisar i es van detectar alguns punts que plantejaven inquietuds o dubtes, per exemple el tema de la depuradora, el de les connexions que s'establien amb el PAU del carrer Àries i amb Martossa, la creació del PAU en la parcel·la B (quines conseqüències tindria per a la Urbanització, com es gestionaria…), la qualificació del sòl en què es troben les oficines de l'Entitat, o la possibilitat de requalificació d'alguna parcel·la de l'Entitat que estigués considerada com a verda i que passés a ser edificable a fi a poder vendre-la i obtenir així uns ingressos per ajudar a finançar l'execució de les obres urbanitzadores. En reunions mantingudes amb l'Ajuntament, aquest sempre havia mostrat el compromís que aquests temes serien consensuats amb l'Entitat abans de sotmetre's a la seva aprovació definitiva. Però, finalment, l'aprovació definitiva del PMU s'ha produït sense el previ coneixement de l'Entitat i sense haver arribat a cap consens en relació als temes plantejats.

Davant els dubtes suscitats en relació al projecte d'urbanització i els assessoraments tècnics rebuts amb anterioritat, s'ha considerat la conveniència de contactar amb nous tècnics i assessors jurídics urbanistes, fins i tot de fora de la zona, perquè no poguessin produir-se possibles conflictes d'interessos que poguessin ser perjudicials per a l'Entitat. Avui havia d'haver assistit a l'Assemblea una advocada urbanista per explicar com havia quedat el Pla de Millora Urbana encara que per causes sobrevingudes, no ha pogut ser.

Abans d'entrar a tractar el següent afer, la Sra. Presidenta assenyala que és voluntat d'aquesta Junta Directiva la de manifestar, alt i clar, que mai s'ha pretès eliminar la barrera. A títol personal i com a propietària, considera que la seva propietat té més valor amb la barrera que sense ella. Considera que gaudeix d'una privacitat què no gaudiria de no existir la mateixa. Cosa diferent és com gestionar el pressupost de l'Entitat, invertint en personal de barrera o en altres qüestions. Són 2 temes completament diferents. Serveixi per aclarir aquest punt per quant hi ha hagut molta rumorologia i molts propietaris que, de bona fe, li han preguntat si era la seva intenció l'eliminació de la barrera.

1. **Situació de l'ús de les oficines de la Comunitat, opcions i proposta de cessió en precari per part de la Sra. Palou. Aprovació, si procedeix.**

La Sra. Presidenta assenyala que la parcel·la on estan ubicades les oficines de Santa Mª de Llorell està qualificada com a zona verda, la mateixa qualificació a la contemplada en el Pla General de 1986. Aquesta propietat va ser adquirida per la Sra. Palou i el seu espòs. S'ha revisat documentació que ho acredita. Van adquirir la parcel·la en què hi havia una caseta, l'oficina informadora de Llorell S.A. Es va concedir llicència d'obres per construir l'oficina de l'Entitat i la casa del guarda. Es va fer declaració d'obra nova i es va inscriure en el Registre de la Propietat l'any 2000. Amb posterioritat, es va sol·licitar llicència d'activitats per a la immobiliària i l'Ajuntament la va denegar. La propietat va presentar un recurs contenciós administratiu la sentència del qual va ser desestimatòria i que assenyala, llegeix textualment,”*que ni la tolerància municipal ni el pagament d'impostos pot convertir en legal una activitat que en sentit jurídic és clandestina.*”.

En l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana, aquesta parcel·la passava de ser zona verda a zona d'equipament privat i es feia una cessió de 30m2 l'Ajuntament el qual concediria a l'Entitat l'usdefruit del dit espai. Amb l'aprovació definitiva del PMU del passat dia 12 de març dels corrents, aquesta parcel·la torna a estar qualificada com a zona verda. Aquests antecedents i l'interès d'ambdues parts podrien justificar la permissitivitat perquè l'Entitat ocupi aquest espai.

La qüestió que es planteja ara és que la Sra. Palou té un comprador per a aquest espai i ha sol·licitat a l'Ajuntament, a través dels seus advocats, que torni a qualificar-lo com a zona d'equipament privat. La Junta Directiva pretenia que tot es quedés igual, amb l'estatus quo actual. Aquesta possibilitat no ha estat acceptada per la propietat. Per tant, es genera una tessitura, l'Entitat està ocupant un espai que no és seu, i en l'altre costat s'està exercint una activitat que no és legal. Quines opcions, per tant, se'ns plantegen?. La primera opció passa per acceptar la proposta de la propietària, que demana que l'Entitat accepti aquesta nova requalificació. L'Ajuntament posa com a condició imprescindible per a la seva valoració i acceptació, si escau, el que l'Entitat arribi a un acord envers aquest tema. A més a més, el recurs de reposició que interposaria la propietat, que és l'instrument jurídic que s'utilitzaria per sol·licitar la requalificació de la parcel·la i que inclouria l'acord aconseguit per l'Entitat, hauria de realitzar-se en el termini màxim de 1 mes des que va recepcionar la contestació a les al·legacions presentades al seu dia. A canvi la propietat cediria el que és la sala de reunions, la garita del vigilant i construiría un bany, l'actual el va construir l'Entitat i s'ubicaria a la part que es quedaria la Sra. Palou. Una segona opció passaria per deixar l'actual qualificació de la parcel·la (com a zona verda), però l'Ajuntament, la propietat, o l'Entitat poden exigir l'expropiació forçosa i, per tant, l'Entitat hauria d'indemnitzar a la propietat. Amb aquesta segona opció l'Entitat pagaria una indemnització i si l'Ajuntament procedeix a la demolició, perdria les seves oficines.

La Sra. Esther Guirado comenta que al seu dia qui gestionava l'Entitat va demanar diners als propietaris per dur a terme la construcció d'una part del total edificat a hores d'ara. La Sra. Presidenta comenta que si bé és cert que alguns propietaris li han comentat això, mai li ha estat presentat un document que ho acrediti. Una tercera opció podria passar per negociar amb la propietat i amb l'Ajuntament, que hauria de donar el seu consentiment, la compra de la parcel·la i les oficines partint, per exemple i com a base, del preu d'indemnització per expropiació.

La Sra. Thais Rodríguez pregunta si en el cas que aquesta parcel·la continuï com a zona verda la barrera podria continuar estant o no. La Sra. Presidenta comenta que els vials de Santa Mª de Llorell ja estan cedits a l'Ajuntament, malgrat que l'Entitat realitza el manteniment i, per tant, l'Ajuntament, si hagués volgut, ja l'hagués retirat. En contestació a una altra pregunta formulada per la Sra. Rodríguez, la Sra. Presidenta comenta que amb les modificacions introduïdes en el Pla de Millora Urbana aprovat definitivament, el vial que estava previst es va a convertir en unes escales, la qual cosa és molt avantatjós per a Santa Mª de Llorell per quant s'elimina una via d'accés de vehicles, simplement serà d'accés de vianants. Sobre aquest punt, d'especial transcendència, havia lluitat també la Junta presidida pel Sr. Camí.

La Sra. Rodríguez planteja, si la parcel·la segueix com a zona verda i es procedeix a la demolició d'allò que s'ha edificat, si s'ampliarà la barrera, per cobrir l'espai lliure que quedarà o si les persones podran accedir a la urbanització a través de la zona verda, afegint que ella és partidària que les oficines es quedin on estan. La Junta Directiva, perquè mai se li pugui recriminar que no ha plantejat a la Junta General les opcions que poden haver-hi respecte al que el Pla de Millora Urbana ha aprovat definitivament, que és la qualificació de la parcel·la com a zona verda, precisament és pel que planteja en la present Assemblea General les diverses opcions existents, des de la més absoluta neutralitat, amb vista a que l'Entitat es posicioni. Sol·licita torn d'intervenció la Sra. Mª Luisa Calpe comentant que ha portat per a tots els propietaris que ho desitgin una còpia de l'escriptura de propietat de la Sra. Palou en relació a la parcel·la objecte d'aquest punt, que data de 1980. La Sra. Calpe assenyala que quan es va adquirir la dita parcel·la encara no estava qualificada com a zona verda. El Pla de Millora Urbana que es va aprovar inicialment l'any 2011 contemplava la parcel·la com a sòl d'equipament privat, ratificada la dita qualificació per Urbanisme, però en l'aprovació definitiva del dit Pla el passat dia 12 de març de 2015 la parcel·la quedava qualificada com a zona verda. Comenta que disposa d'un document de l'Ajuntament mitjançant el qual es diu que la qualificació definitiva com a zona verda ve originada per la falta d'acord entre la Propietat i l'Entitat. Només es disposa fins al pròxim dia 20 d'abril per procurar obtenir el dit acord. La Sra. Ana Palou, en més d'una ocasió, ha plantejat a la Junta Directiva acceptar 30 m2 per a les oficines de l'Entitat, i després es va oferir 42m2, propostes que no han estat acceptades per la Junta Directiva. La Sra. Presidenta comenta que, efectivament, la Junta Directiva no les ha acceptat per quant va entendre, per la seva transcendència, que havien de ser, en tot cas, plantejades i acceptades per l'Assemblea. La Sra. Calpe manifesta que l'activitat que desenvolupa no és il·legal, el permís no ho té la Sra. Ana Palou ni Sonnen S.A, però s'ofereix a demostrar que la dita activitat no és il·legal per quant hi ha el permís concedit per l'Ajuntament a nom d'una altra societat. La Sra. Calpe exposa que no té interessos particulars en què la qualificació de la parcel·la sigui una o altra, sinó que vetlla pels interessos dels propietaris de Santa Mª de Llorell.

Pren la paraula el Sr. Richard Verra, Tresorer de l'Entitat, qui reprèn les 3 opcions comentades amb anterioritat i torna a explicar-les. El sentir general de l'Assemblea sembla el de descartar l'opció de compra de la parcel·la i l'edificació a la propietat.

El Sr. Sebastián Rodriguez pregunta el perquè es planteja el comprar una propietat quan es podria disposar de la cessió gratuïta, sempre que l'Assemblea acordi la requalificació de la parcel·la tal com sol·licita la propietat. La Sra. Presidenta reitera que, efectivament, l'Ajuntament acceptaria realitzar el canvi de qualificació de la parcel·la si l'Entitat ho aprovés i, entén que, de la mateixa manera i per tal que no pugui entendre's que hi ha un tracte desigual, l'Ajuntament hauria d'estar obert a valorar i acceptar altres requalificacions que podrien ser aprofitades per l'Entitat per intentar aconseguir uns ingressos molt necessaris amb els que ajudar a finançar l'execució del Pla de Millora Urbana.

La Sra. Esther Guirado comenta que si contínua la qualificació de la parcel·la com a zona verda i ha de procedir-se a la demolició d'allò que s'ha construït, quedaria com una zona verda, amb plantes, arbres, s'instal·laria una tanca o el que es consideri, i la barrera no es tocaria. La Sra. Guriado la considera la millor opció.

La Sra. Presidenta comenta que a la zona en què estan ubicats els dipòsits hi ha una parcel·la propietat de Santa Mª de Llorell que era una zona qualificada com 7a, per tant edificable. L'aprovació del Pla de Millora Urbana reconverteix aquesta zona de 7a en zona d'equipaments, el que suposa un perjudici per a l'Entitat. Si la qualificació d'aquesta zona s'ha adaptat a l'ús que ve donant-se-li, per quant hi son les antenes, els dipòsits (que subministren aigua a Santa Mº de Llorell, Cala Llevadó i Martossa)… s'ha plantejat fer una permuta amb una altra parcel·la, perquè l'Entitat pugui obtenir un benefici per ajudar en el finançament de les obres. Aquest era un dels temes que s'estava negociant amb l'Ajuntament abans de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana.

La Sra. Esther Guirado comenta que no s'està tenint en compte que, a més de la parcel·la objecte d'aquest punt, hi ha altres zones verdes que també hauran de ser objecte d'indemnitzacions per l'Entitat i no entén el tracte especial que s'està atorgant a aquesta parcel·la. Es comenta per part d'algun propietari, que en el cas que ens ocupa es van presentar unes al·legacions i hi ha un termini per presentar recurs.

Prossegueix l'intercanvi d'opinions entre els propietaris assistents i després de consensuar-se retirar de la votació l'opció de compra de la parcel·la i l'edificació per part de l'Entitat (opció 3), les 2 opcions que sí se sotmeten a votació són la següents:

Opció 1: acceptació de requalificació de l'actual zona verda en zona d'equipament privat i uns metres com a equipament públic, cedits a l'Ajuntament, cedint l'usdefruit a favor de l'Entitat.

Opció 2: la parcel·la contínua tenint la qualificació de zona verda, amb la qual cosa això pot implicar: expropiació, demolició i indemnització a la propietat per part de l'Entitat.

Després de sotmetre's a votació les 2 opcions plantejades, s'aprova per majoria de vots l'opció 2, és a dir, que la parcel·la continua tenint la qualificació de zona verda, amb la qual cosa això pot implicar: expropiació, demolició i indemnització a la propietat per part de l'Entitat.

A continuació i als efectes oportuns i excepte error o omissió, es consignen els propietaris que han optat per l'opció que finalment hi ha resultat ser la minoritària (l'opció 1) i aquells que han optat per abstenir-se:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| VOTS A FAVOR OPCIÓ 1 | Núm. Propietats | Punts/Vots |
| ALBRECHT, EBERHARD FRIEDRICH  VIDAL ESTOP, ANTONIO  ARNAUDA CASTRO, JESUS  CUADRAS AVELLANA,CARLOS  DELON YOUNG & CIA S.A.  DIEHL, THOMAS  EGEA CARRUESCO, IGNACIO  FERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS  RODRIGUEZ ARMESTO, TAHIS  GONZALEZ HERNANDEZ, ANTONIA  GONZALEZ LUNA, FELIPA  GONZALEZ RAMILO, PABLO  TEBOUL, PROSPER  PELLERIN, LAURENT  BENITEZ BERNAL, OSCAR  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  LANAS GONZALEZ, CARLOS  LEAL LUQUE, JUAN CARLOS  LOPEZ RAMON, FRANCISCO  MAÑAS ANGOS, ROSARIO  MATENCIO CALOMARDE, MANUEL  MELIS JAVALOY, LEONARDO  NAVARRA NADAL, JOAN  OLIVA VIVES, RAMON  OLLER ORTIZ, JOSE LUIS  PALOMINO MORENO, EMILIO  PLAZA RODRIGUEZ, MARIA  PRAT VILA, ANTONIO  *MARTINI*, DANIELE  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  RODRIGUEZ MORENO, JOSE MANUEL  MANZANO GARCIA, SANTOS  VERRA, RICHARD  SCHWENKGLENKS, ERWINN  SEGURA JUST, JOSE MIGUEL  SERRANO GARCIA, JUAN  CLADERA BALLESTER, FRANCISCA  CENTRO 2.000, S.L.  NAUS COMERCIALS, S.L  TENIS LLORELL ( ANNA PALOU )  UNIÓN GUANCHE CATALANA, S.A  GENESCA FERRER, NURIA  DELGADO NUÑEZ, Mª JACINTA | 1  1  1  1  9  1  1  1  2  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  2  1  1  1  1  1  1  3  1  1  3  1  1  1  1  1 | 2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  16,00000  2,00000  3,00000  2,00000  12,00000  2,00000  2,00000  2,00000  4,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000  2,00000  6,00000  3,00000  7,00000  3,00000  4,00000  4,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  5,00000  2,00000  6,00000  2,00000  2,00000  8,00000  11,00000  7,00000  12,00000  6,00000  2,00000 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ABSTENCIONS | Núm. Propietats | Quotes de  Participació  % |
| BRENNER,CHRISTA  BREUER, MARIE LUISE  CABALLE TAULATS, JORDI  COLBUS STURMI, OTTO  MARISS, RAGNA  CONSTRUCCIONS STAN LLORET  GEHR, GABRIELE  GROSS, EVA  BUSOMS PUJOLS, MARC  MORENO RUIZ, MANUEL  MONSCHAU, HEINRICH KAY JOCHEN  MARISS, PETER  GARCIA ACOSTA, JESUS  AUBERT, DOMINIQUE KLEBER CLEOPHASE  FERNANDEZ VILLENA, JESUS  BANACH GIL, JOSE MARIA | 1  1  1  1  1  2  1  2  1  1  2  1  1  1  1  1 | 2,00000  4,00000  2,00000  4,00000  2,00000  11,00000  4,00000  9,00000  2,00000  3,00000  6,00000  2,00000  3,00000  2,00000  2,00000  2,00000 |

1. **Previsió fons per a la implantació del Pla de Millora.**

El Pla de Millora Urbana és una realitat, i està subjecte a tempos concrets. Significarà una inversió econòmica molt important. Un dels objectius que s'ha marcat la Junta Directiva durant els últims anys ha estat el de reduir les despeses fixes de l'Entitat i intentar augmentar el fons de reserva.

La Junta Directiva proposa, en base a les despeses suportades durant l'ex. 2014, aprovar un pressupost de despeses ordinàries per a l'ex. 2015 de 207.350,00€. És a dir, preu punt per propietari de 110,00€. El diferencial fins a arribar als 170,00€, és a dir 60,00€ (sumant un total tenint en compte el nombre de punts de 113.100,00€), s'utilitzaria per engrossir un fons adscrit a l'execució del Pla de Millora. És a dir, es continuarien pagant 170€ per punt, però en la comptabilitat interna, 110,00€ anirien a suportar les despeses ordinàries de l'Entitat i 60,00€ a augmentar un fons específic per a l'execució del pla de Millora.

D'altra banda, com l'Entitat disposa d'unes reserves molt importants, a dia 31 de desembre de 2014 ascendien a 641.754,00€, es proposa utilitzar 600.000€ del dit fons per constituir aquest nou fons de reserva la finalitat del qual seria l'execució del Pla de Millora i a aquesta quantia se li sumaria, en cas d'aprovar-se, els 113.100,00€ que s'obtindrien dels precitats 60,00€ per punt. A data 31 de desembre de 2015, la suma del fons de reserves Pla de Millora ascendiria a 713.100,00€.

L'Administradora assenyala que això es faria tenint molt en compte que les aportacions al fons de reserva fins al moment s'han realitzat mitjançant l'aplicació de l'assignació de punts a cada unitat registral, més endavant ho seria en base als coeficients fixats en el projecte de reparcel·lació econòmica, amb la qual cosa el criteri canviaria i es realitzaria la regularització corresponent.

A preguntes d'una propietària, l'Administradora assenyala que la titularitat del fons de reserva correspon a l'Entitat i no procedeix la seva devolució al propietari que ven la seva propietat, sense perjudici dels acords que puguin prendre, de forma privada, venedor i comprador.

Després de sotmetre's a votació s'acorden per unanimitat les propostes plantejades.

1. **Creació d'una Comissió de seguiment del tema.**

Atenent a la complexitat tècnica i jurídica que es deriva del Pla de Millora Urbana i la seva execució, la Junta Directiva considera la conveniència de constituir una comissió de seguiment del tema. La comissió tindria com principal finalitat, junt amb la Junta Directiva de torn, la de valorar i treballar sobre tots aquells aspectes del Pla de Millora que vagin sorgint (projecte de reparcel·lació econòmica, projecte d'urbanització, sol·licitud de pressupostos, trobades amb tècnics i advocats…). L'idoni seria que hagués una representació el més plural possible tenint en compte que Santa Mª de Llorell està conformada per diferents sectors geogràfics, cadascun d'ells amb alguna configuració o problemàtica específica. Es fa un crida als enginyers, arquitectes o advocats que poguessin estar presents a la Sala amb vista a que tinguessin a be aportar el seu granet de sorra en aquest afer tan dens i complex. La dita comissió seria atemporal no lligada a cap Junta Directiva.

Es sol·liciten voluntaris entre els presents per integrar-la, quedant conformada, de moment, de la forma que segueix:

Sr. Josep Mª Banach

Sr. Lluis Cibiach

Sra. Esther Guirado

Sr. Manuel Fuentes

Sra. Ines Marquard-Schmidtt

Es comenta que l'entrada a formar part de la Comissió queda oberta per si algun altre propietari voldria formar part de la mateixa.

La Sra. Thais Rodríguez sol·licita que consti en acta que tal com es va tractar al seu dia en una Assemblea, no considera idoni que integrin la dita comissió propietaris que tinguin interessos en Santa Mª de Llorell. Algun propietari anomena a la Sra. Esther Guirado i se li pregunta si té interessos comercials en Santa Mª de Llorell contestant que no.

**5. Estudi, deliberació i aprovació, si escau, del Pressupost d'Ingressos i Despeses previsibles per al present Exercici Econòmic comprès entre el dia 01/01/2015 al dia 31/12/2015, i forma d'atendre'l. Gestió de cobrament en període voluntari, realitzat per entitat administradora, Costa Brava Administracions S.L. Fixació del període de pagament, comprès entre els dies 1 de juny de 2015 al 31 d'agost de 2015.**

En funció a les despeses hagudes durant l'exercici finalitzat, es proposa el següent pressupost ordinari:

|  |
| --- |
| PRESSUPOST DE L'EXERCICI 01/01/2015 al 31/12/2015  -----------------------------------------------------------------------------  Codi Títol Pressupost  -----------------------------------------------------------------------------  GRUP 01 Despeses Generals  ----------  6220001 CONSERVACIÓ CARRERS I ACCÉS 15.000,00  6220002 CONSERVACIÓ I MANTENIMENT ENLLUMENAT 5.000,00  6220003 NETEJA ZONES VERDES I JARDINERIA 3.000,00  6220005 CONSERVACIÓ I REPARACIÓ VEHICLES I 2.000,00  MAQUINÀRIA  6220006 CONSERVACIÓ I MANTENIMENT INSTAL·LACIONS 10.000,00  6230001 HONORARIS ADMINISTRACIÓ 22.215,00  6230002 CORREUS 4.000,00  6230005 DIVERSOS 1.000,00  6230007 PROCEDIMENTS JUDICIALS 6.000,00  6230019 MATERIAL OFICINA 400,00  6250001 ASSEGURANÇA DE RESPONSABILITAT CIVIL+VEHICLES 3.500,00  6260001 COMISSIONS BANCÀRIES 500,00  6280002 CONSUM TELÈFON I INTERNET 2.000,00  6280018 CONSUM ENLLUMENAT PUBLICO 20.000,00  6310001 ALTRES TRIBUTS I IMPOSTOS 1.000,00  6400005 SOUS I SALARIS 58.000,00  6420001 SEGURETAT SOCIAL PERSONAL ASSALARIAT 18.000,00  6930001 APORTACIÓ AL FONS DE RESERVA 77.434,40  ---------------------------------------------------------------  TOTAL GRUP 259.050,00  GRUP 02 Ingressos  ----------  7630001 INGRESSOS INTERESSOS BANCARIS -2.000,00  7780001 INGRESSOS CONTRACTES TELEFONIA -22.000,00  7780002 INGRESSOS CÀNON PER OBRES -15.000,00  7780005 INGRESSOS ETIQUETES IDENTIFICATIVES -11.000,00  7780006 INGRESSOS CAN VILAS -1.700,00  ---------------------------------------------------------------  -51.700,00  ---------------------------------------------------------------  TOTAL PRESSUPOSTAT 207.350,00 |

El valor del punt per a l'exercici 2015 es fixaria en 110€.Ha de recordar-se que en el punt 4t s'ha acordat que es continuarien cobrant 170€ per punt però que en la comptabilitat interna, 110,00€ anirien a suportar les despeses ordinàries de l'Entitat i 60,00€ a engrossir el fons de reserva Pla de Millora**.** Amb la còpia de l'acta de la present Assemblea s'adjuntarà relació nominal de propietaris amb indicació de les quotes a pagar corresponents a l'ex. 2015 en funció dels seus punts.

Després d'un breu intercanvi d'opinions, s'acorda sotmetre a votació l'aprovació o no de la proposta de pressupost de despeses presentades per a l'exercici 2015, acordant-se per majoria de vots la seva aprovació. A continuació, es consignen, als efectes oportuns i excepte error o omissió, els propietaris que han manifestat la seva oposició i aquells que han optat per abstenir-se:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| VOTS EN CONTRA D'APROVAR LA PROPOSTA DE PRESSUPOST DE DESPESES PER A L'EXERCICI 2015 | | Núm. Propietats | | Punts/Vots | |
| ARNAUDA CASTRO, JESUS  DELON YOUNG & CIA S.A.  DIEHL, THOMAS  EGEA CARRUESCO, IGNACIO  RODRIGUEZ ARMESTO, TAHIS  PELLERIN, LAURENT  BENITEZ BERNAL, OSCAR  TAMAYO MILLAN, ANTONIO  LEAL LUQUE, JUAN CARLOS  LOPEZ RAMON, FRANCISCO  MELIS JAVALOY, LEONARDO  OLIVA VIVES, RAMON  *MARTINI*, DANIELE  RODRIGUEZ FELIX, SEBASTIAN  MANZANO GARCIA, SANTOS  SCHWENKGLENKS, ERWINN  SEGURA JUST, JOSE MIGUEL  SERRANO GARCIA, JUAN  CLADERA BALLESTER, FRANCISCA  CENTRO 2.000, S.L.  NAUS COMERCIALS, S.L  TENIS LLORELL ( ANNA PALOU )  SONNENRESIDENZ SELVAMAR, S.L. | | 1  9  1  1  2  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  1  3  1  1  3  1  1  8 | | 2,00000  16,00000  2,00000  3,00000  12,00000  3,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  3,00000  3,00000  3,00000  2,00000  2,00000  6,00000  2,00000  2,00000  8,00000  11,00000  7,00000  31,00000 | |
| ABSTENCIONS | Núm. Propietats | | Punts/Vots | |
| PLAZA RODRIGUEZ, CARMEN | 1 | | 4,00000 | |

**Vots en contra aprovació de la proposta pressupost despeses 2015**: 30, representant **131 vots**;

**Abstencions**: 1, representant **4 vots**

S'indica, a continuació, que el pagament de les quotes haurà de ser efectuat en el compte bancari obert a nom de l'Entitat en BANKIA:

**NÚM. c/c: 2038-6725-05-6000040181**

Codi Internacional de Compte Bancari (**IBAN**): **ÉS8220386725056000040181**

Codi internacional d'identificació bancària (**BIC**), també cridat “codi bancari SWIFT”: **CAHMESMMXXX**

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

**S'acorda per unanimitat que el període voluntari de pagament de la quota anual de l'exercici 2015 s'iniciarà el dia 01-06-2015 i finalitzarà el 31-08-2015.**

**6. L'actual Junta Directiva pren en consideració el descontentament mostrat per alguns propietaris en relació a la seva gestió. En aplicació d'un necessari principi democràtic, es planteja la possibilitat que es presenti una proposta nova de Junta Directiva amb vista a que el seu projecte pugui ser aprovat per una majoria en l'Assemblea General. En el cas que l'esmentada proposta obtingui un vot favorable majoritari, l'actual Junta Directiva posarà els seus càrrecs a disposició assegurant sencera disponibilitat per a una cordial transició. En cas contrari, aprovació, si procedeix, de nova composició de l'actual Junta Directiva.**

La Sra. Presidenta exposa que l'actual Junta Directiva es va presentar als propietaris, i va obtenir el seu suport, atès que la presidida pel Sr. Carlos Lanas va presentar la seva dimissió. Hi havia afers que urgia solucionar, com per exemple l'arranjament del carrer Piscis, un pressupost de despeses sense aprovar, i el tema del Pla de Millora. L'actual Junta Directiva va començar a treballar amb il·lusió. Durant els 3 anys que porta com a Presidenta, sempre ha pensat que ser membre de la Junta Directiva és per implicar-se no per figurar en una llista. Han d'intentar solucionar-se, amb encerts i amb errors, els problemes que van sorgint. Implicar-se provoca un desgast, hores de dedicació, mals de cap, propietaris que et miren malament, uns perquè no els concedeixes el que et demanen, i altres perquè no estan conformes amb la gestió que es realitza. Estar en desacord és lícit i és bo, perquè permet poder debatre, votar, però sempre que es respecti la decisió que adopta la majoria, sinó no tindria sentit res de l'anterior. Alguns propietaris mostren el seu desacord però altres confonen estar en desacord amb intrigues i emprenen una campanya de descrèdit cap a la Junta Directiva que pot considerar-se més pròpia de polítics a l'oposició, que no d'uns veïns que estan compartint unes inquietuds i que estan mirant per un bé comú. No vol entrar a comentar desqualificacions personals perquè pensa que només desqualifiquen a qui les profereix, però si pren en consideració comentaris alarmistes referents a la gestió. Si algú en una web, que pot llegir tothom, diu alguna cosa com “*Vagin-se abans que això es converteixi en una ruïna econòmica*”, qui ho llegeixi pot alarmar-se. Qui faci aquests comentaris tindrà les seves raons, però la Junta Directiva disposa de nombres per demostrar el contrari sobre la gestió realitzada.

En aquest temps de gestió sempre ha prevalgut el defensar els interessos de Santa Mª de Llorell, seguir una línia, que suposés avantatges per al col·lectiu. Manifesta que no són polítics que s'aferren a un càrrec, sinó veïns que intenten fer-ho el millor que saben o el millor que poden.

Per portar a l'Entitat endavant fa falta il·lusió i fa falta un equip, i, a hores d'ara, no hi ha cap de les dues coses. Per tant, considera el més honest per la seva banda posar el seu càrrec a disposició de l'Assemblea, perquè una altra persona amb la il·lusió amb què ella va començar, agafi les regnes de l'Entitat, formi un bon equip i miri pels interessos de Santa Mª de Llorell.

No hi ha cap voluntari ni cap candidatura que vulgui postular-se per conformar una nova Junta Directiva de l'Entitat, i la Sra. Presidenta pregunta si hi ha voluntaris per completar o complementar a la Junta Directiva.

Diversos propietaris manifesten que estan satisfets amb la gestió de l'actual Junta Directiva i sol·liciten que continuï.

Un propietari manifesta que, al seu dia, el Sr. Carlos Lanas també va haver d'aguantar molts comentaris fora de lloc, pel que sembla una tònica general. La Sra. Presidenta és coneixedora que totes les Juntes anteriors han passat, més o menys, pel mateix.

El Sr. Manzano manifesta que va ser l'actual Junta la que més va carregar contra el Sr. Lanas. La Sra. Presidenta exposa que va ser l'auditor qui va certificar algunes irregularitats, en cap cas va ser la Junta Directiva. El resultat de l'auditoria es va exposar en l'Assemblea y va ser el Sr. Miguel Diez, de Costa Brava Administracions S.L, qui va treure ferro a l'afer.

El Sr. Sebastián Rodríguez comenta que, en el seu moment, van estar disposats a ajudar a la Junta creant diverses comissions de treball i la dita possibilitat va ser rebutjada per la Junta.

La Sra. Thais Rodríguez proposa que al llarg de l'any se celebrin diverses Assemblees Generals per tractar un tema tan important i complex com és el del Pla de Millora Urbana i proposa, per abaratir costos, el que s'aprofiti la remissió de l'acta que reculli els acords adoptats en la present Assemblea per realitzar la convocatòria.

Pren la paraula el Sr. Jaume Pérez, exTresorer, per comentar que es sent identificat amb el sentiment que té l'actual Junta Directiva. Quan la seva Junta Directiva va decidir, sobre la marxa, retirar-se va ser, principalment, quan es van veure pressionats a fer una cosa que no volien fer, com la reducció de despeses a tota costa. Van veure que amb aquest plantejament es generava un contrasentit amb els seus principis. A més a més qualsevol acció o omissió era analitzada per si havien segones intencions. Considera que qualsevol Junta acaba i acabarà desgastant-se perquè hi ha tendència a l'autodestrucció.

Ja que no hi ha voluntaris, i aplicant un necessari principi de responsabilitat l'actual Junta Directiva continuarà exercint els seus càrrecs fins al final del seu mandat.

**7. Afers d'interès comunitari, precs i preguntes.**

1. **Proposta realitzada per la Sra. Ester Guirado Cebrián, representant legal de les companyies mercantils Immo Las Costas Catalanas, S.L, Somneresidenz Selvamar i Ryads Mediterraneo, S.L en relació a l'ajust de punts de les seves propietats basant-se en mesuraments topogràfics presentats que són discordants amb les superfícies inscrites en el Registre de la Propietat corresponent. Valoració i posicionament de l'Entitat.**

Aquest punt es considera suficientment tractat i aclarit amb la intervenció realitzada a l'inici de l'Assemblea pel Sr. Registrador.

1. **Construcció de col·lectors, bombes i canalització d'aigües brutes fins a la depuradora de l'Entitat, que no han estat aprovats en l'Assemblea General de l'Entitat, realitzats per propietaris a títol particular. Posicionament Entitat. Responsabilitats. Accions a emprendre per l'Entitat, si escau.**

Segons els antecedents consultats i dels que pot tenir coneixement l'actual Junta Directiva de l'Entitat, aquesta no disposa d'un sistema de sanejament i clavegueram general, sinó que cada casa integrada en el seu àmbit d'actuació disposa per al tractament i abocament de les aigües residuals de les seves pròpies fosses sèptiques, amb l'única excepció de les cases situades a la part oriental de la urbanització, que des de l'inici estan connectades a la depuradora i l'Entitat s'ha fet càrrec del manteniment de les instal·lacions i de la pròpia depuradora, i hi ha actuat com titular d'aquesta, per exemple, en la cessió que es va realitzar de la mateixa a l'Ajuntament. Aquestes fosses sèptiques tenen caràcter privatiu i el seu manteniment, reparació, i neteja periòdica són a càrrec de cada propietari, no de l'Entitat.

Posteriorment i sense que consti que, en el seu moment, s'aprovés en l'Assemblea General s'han construït, en altres àmbits de la urbanització, col·lectors, bombes i canalització d'aigües brutes fins a la depuradora de l'Entitat. En els últims mesos s'ha produït problemes amb alguns d'aquests col·lectors i bombes, que han ocasionat fuites i abocaments d'aigües brutes per falta de manteniment. La qüestió rau a determinar qui ha de fer-se càrrec del manteniment de les dites instal·lacions i, si s’escau, de les reparacions que hagin de realitzar-se.

Fa uns mesos es va produir un problema amb el col·lector i l'estació de bombament ubicades al carrer Leo i es va sol·licitar la intervenció i tutela de l'Ajuntament, tota vegada que la Junta de Conservació és una entitat de dret públic subjecta al seu control i tutela. L'Ajuntament, finalment, es va inhibir de l'afer considerant que havia de discernir-se la responsabilitat al si de la pròpia Entitat. Per això s'ha inclòs aquest punt de l'ordre del dia per tal de procurar que l'Assemblea General es posicioni envers a aquest tema, i determini si entén que les dites instal·lacions són comunitàries i, per tant, el seu manteniment i reparació correspon a l'Entitat o si, contràriament, considera que són instal·lacions de caràcter privatiu i, conseqüentment, el seu manteniment i reparació correspon als propietaris que, al seu dia, van procedir a la seva instal·lació.

Sol·licita torn d'intervenció un propietari afectat per la situació plantejada, comentant que, al seu dia, es van construir uns col·lectors que portaven, teòricament, les aigües brutes fins a la depuradora però algun propietari espavilat, a mig camí, va instal·lar una canalització que desguassava a una parcel·la particular. Un vegada es va produir la venda de la parcel·la núm. 76 (en la que anaven a parar les aigües brutes), el 2005, el nou propietari va sol·licitar que se solucionés la situació plantejada. Va ser en aquest moment quan es va descobrir la dita irregularitat. L'Ajuntament va decidir llavors, a través de Sorea, la instal·lació d'un col·lector, una instal·lació de bombament, i la seva canalització fins a la depuradora de l'Entitat. I aquestes instal·lacions van ser suportades pels propietaris afectats, però entén que el manteniment i la reparació de les instal·lacions competeix a l'Entitat.

La Sra. Presidenta exposa que en converses mantingudes amb el Secretari de l'Ajuntament, aquest li va indicar que quan es van construir aquestes instal·lacions, el seu cost es va repercutir als propietaris que es beneficiaven de les mateixes. Uns propietaris van pagar i altres no. Fins i tot creu recordar, no vol equivocar-se, que el Secretari disposava de certificacions de propietaris que havien pagat.

Hi ha una depuradora a l'Urbanització que quan es va construir estava dimensionada per donar servei a un sector de Santa Mª de Llorell. Amb posterioritat, s'han anat connectant a la mateixa altres propietaris. No consta en cap document ni per acord d'Assemblea, que l'Entitat assumís les dites instal·lacions com seves. Assenyala, així mateix, que si un grup de propietaris decidís de forma unilateral complementar les seves fosses sèptiques i realitzar una sèrie d'instal·lacions per connectar-se a la depurada, el manteniment i reparació correguda a càrrec de l'Entitat ?

El Sr. Manuel Fuentes exposa que el cas objecte de controvèrsia no és el que es planteja, les instal·lacions i la canalització les va realitzar Sorea a instàncies de l'Ajuntament i els va passar la factura dimanant. Entén que un vegada realitzada l'obra, i pagada pels propietaris afectats, l'ulterior manteniment i reparació correspon a l'Entitat.

Intervé la Sra. Jacinta Delgado comentant que hi ha una certificació de l'Ajuntament que assenyala que la responsabilitat recau en l'Entitat.

Pren la paraula el Sr. Navarra, indicant que considera molt poc encertat l'enunciat del present punt de l'ordre del dia, que es pot deure, entén, a una relliscada o a una falta d'informació per part de la Junta Directiva. Diu que no és cert que s'hagin construït col·lectors, bombes i canalitzacions fins a la depuradora. Que els treballs fossin realitzats a títol particular tampoc és cert. Disposa, amb dates i dades, com va funcionar i com es va fer. Consten en un informe de l'Ajuntament de Tossa de Mar de què la Junta Directiva hauria d'haver tingut coneixement abans de redactar l'enunciat d'aquest punt de l'ordre del dia. L'any 2003, el propietari del parcel·la núm. 76 del carrer Leo va sol·licitar un permís d'obres majors. Quan es va realitzar el rebaix es va trobar, com s'ha indicat anteriorment, un tub mort de canalització i ho va taponar per evitar la sortida d'aigües fecals, atès que no es va donar solució a la problemàtica suscitada, el que va ocasionar que les dites aigües sortissin a la parcel·la núm. 96 i s'inundés la casa allà construïda. El propietari de la dita casa va patir, fins i tot, una infecció de pell, per quant durant diversos dies les aigües fecals van estar brollant. L'Ajuntament, mitjançant un decret d'Alcaldia, va notificar al propietari de la parcel·la núm. 76, als propietaris connectats al col·lector i a la Junta Directiva de l'Entitat, donant un termini per executar l'obra i, a la seva expiració, l'Ajuntament va actuar, a través de Sorea, i va passar unes contribucions especials sense dret a reclamar als propietaris. Alguns van pagar i, és cert, alguns no. Durant 10 anys no va ocórrer res, però en el 2013 es van espatllar les bombes i casa seva es va inundar i durant 3 dies seguits va haver de buidar la seva bomba, fins que, finalment, per la falta de resposta no va tenir un altre remei que taponar l'entrada a casa seva. Es va queixar en repetides ocasions a l'Entitat, fins que un dia, després de 2 mesos, la Presidenta li va acompanyar i va poguer veure tot el que havia passat. Per tant, no és correcte que es digui que aquest afer no competeix a l'Entitat.

La Sra. Presidenta comenta que, evidentment, no coneix en profunditat el tema perquè no estava quan es va construir, però sí que ha tingut converses amb l'Ajuntament, amb el Secretari, amb el Sr. Couso i quan va haver de realitzar-se aquesta reparació es va sol·licitar la tutela de l'Ajuntament entenent, a més a més, que havia de tenir coneixement, atenent als antecedents històrics, de com funcionava aquest tema. Sense plantejar cap problema, van decidir repercutir la quantia de la reparació executada per Sorea als propietaris implicats. Alguns propietaris van interposar un recurs i l'Ajuntament va contestar.

La Sra. Jacinta Delgado insisteix que l'Ajuntament en la seva contestació estimava les al·legacions presentades pels propietaris i desestimava les presentades per la Junta Directiva. Assenyala que el reglament de gestió administrativa en el seu art. 69.1 diu el que l'entitat urbanística té com a finalitat és la conservació i les obres de la urbanització, dotacions i instal·lacions dels serveis públics en condicions de salubritat i seguretat. D'altra banda, els estatuts, en el seu art. 4 assenyalen que la conservació, manteniment i utilització dels elements, serveis i obres comunes, compreses dins l'àmbit de la urbanització correspon a la Junta. La Sra. Delgado indica que també es va entrevistar amb l'Alcaldessa, amb el Secretari i amb Sorea, i, paraules textuals i té testimonis, és que aquestes bombes es van avariar per la falta de manteniment. Disposa del document de l'acord de l'Ajuntament.

La Sra. Presidenta assenyala que per mitjà d'un escrit de data 30 de setembre de 2014 signat per l'Alcaldessa de Tossa de Mar i en relació amb l'expedient 995/2013, assenyala, i llegeix textualment, “*l'acord municipal, s'ha d'interpretar en el sentit que l'ens municipal lluny de posicionar-se amb la natura comuna o privativa, i per tant sobre qui recau la responsabilitat de manteniment present i futur, dels elements que ha reparat Sorea, entén que aquesta controvèrsia s'ha de dilucidar en el si de l'Entitat, per entendre que entrar en la seva determinació està fora dels seves competències*”. Fent cas al que diu l'Ajuntament és pel que s'ha inclòs el present punt de l'ordre del dia, perquè l'Assemblea es posicioni.

La Sra. Jacinta Delgado considera que les instal·lacions objecte de controvèrsia són titularitat de tota l'Entitat i, per tant, el seu manteniment i reparació recau a l'Urbanització. Ha de gestionar les dites instal·lacions igual que gestiona la depuradora i gestiona la resta de serveis de la Urbanització.

Un propietari comenta que actualment hi ha 24 cases connectades a aquest col·lector, es va fer una prolongació de 143 m. Assenyala que està connexió és legal, no així les fosses sèptiques, com han comentat els tècnics a l'inici de l'Assemblea.

La Sra. Jacinta Delgado comenta que aquest apartat està en precs i preguntes i legalment no es pot passar a votació. El Sr. Joan Lluis Gómez comenta que això no és cert, per quant el punt no és només de precs i preguntes sinó també s'inclouen afers d'interès comunitari i hi ha un punt específic clar per tractar aquest afer, per tant compleix amb tots els requisits legals per al seu tractament i votació, si procedeix.

La Sra. Delgado indica que els estatuts de l'Entitat que estan vigents i aquí queda ben clar que tots els serveis han de ser suportats per l'Entitat. El Sr. Gómez comenta que l'art. 26 dels estatuts referits a les despeses de l'Entitat, estipula que estaran constituïts, en el apartat C, pels elements i serveis comuns que puguin establir-se o crear-se en el futur. L'establiment d'elements i serveis comuns requereix que l'Entitat es posicioni i decideixi sobre el mateix, òbviament, al si de l'Assemblea General. Com hi havia dubtes en relació a la natura de les dites instal·lacions i per procurar la seguretat jurídica de les parts i de la Junta Directiva actual i de les futures, és pel que s'ha portat aquest tema a la Junta General.

En un altre ordre de coses, un propietari, en relació al Sr. Balbino i el seu acomiadament, desconeix fins a quin punt estava justificat el seu acomiadament, si és procedent o improcedent, i que hi ha un judici anterior i una sentència contrària a l'Entitat amb la possibilitat que pogués declarar-se la nul·litat de l'acomiadament actual, preguntant si s'ha valorat la dita possibilitat. Es va consultar amb un advocat especialitzat.

Pren la paraula el Sr. Sebastián Rodriguez, manifestant que fa uns dies es va trobar un dumper de l'Entitat amb una escala lligada amb dues cordes i un treballador canviant una bombeta, considerant un perill per a l'Entitat el que pogués produir-se un accident. No entén que es vengués el camió grua i que ara s'utilitzi aquest procediment per canviar les bombetes dels fanals. La Sra. Presidenta comenta que la decisió de la venda del camió grua es va adoptar perquè la persona que realitza el manteniment deia que li feia por pujar-se a aquesta grua i que, per tant, no la utilitzava. Aquest camió grua necessitava un manteniment, calia portar-la a fer l´ ITV a Granollers, a més a més estava espatllada i tenia un cost de reparació important. Valorant totes aquestes circumstàncies, la Junta Directiva va decidir la seva venda. Respecte d'això, el Sr. Santos Manzano comenta que en la passada Assemblea es va assenyalar que el problema del camió grua, i el motiu pel qual es va vendre, radicava en que per equilibrar-la es necessitaven 10-15 minuts, amb el que o la grua estava en molt males condicions o la persona que l'equilibrava no ho sabia fer. Considera que la forma en què actualment es canvien les bombetes és molt perillosa i hi ha el risc d'accident, i, per tant, les conseqüències les assumiria l'Entitat.

Es mostren una fotos, que reflecteixen el procediment utilitzat per pintar les torres de l'entrada, considerant que no compleix amb les normes de seguretat. Se li respon, que els treballs els han realitzat una empresa externa.

Així mateix, entrega un llistat format per 100 propietaris perquè en la pròxima Assemblea General s'inclogui un punt específic de l'ordre del dia perquè es tracti la possibilitat de tornar al tercer torn de barrera i la readmissió del Sr. Balbino.

El Sr. Sebastián Rodríguez sol·licita que consti en acta el perquè si un membre de la Junta Directiva, el Sr. Lluis Cibiach, ha dimitit, ara forma part de la Comissió ”Pla de Millora Urbana”. La Sra. Presidenta manifesta que, en un primer lloc va col·laborar amb la Junta Directiva i, posteriorment i durant un temps, s'hi va integrar. En un moment donat, el Sr. Cibiach va presentar la seva dimissió per motius personals. La Sra. Presidenta agraeix la implicació del Sr. Cibiach mentre va formar part de la Junta Directiva.

La Sra. Mª Luisa Calpé sol·licita que consti en acta la seva disconformitat amb la forma en què s'han comptabilitzat les votacions que s'han realitzat al llarg de l'Assemblea.

I sense més afers que tractar, la Sra. Presidenta va aixecar la sessió, quan eren les 15.55 hores del dia al principi indicat, de tot això, jo com a Secretària dono fe.

LA SECRETÀRIA DE SESSIÓ

Vº Bº

LA PRESIDENTA,