



COPIA

AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR
Num. Registre: E2017022882
Data: 17/10/2017-12:10:10
REGISTRE D'ENTRADA

A L'AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR

- Al Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament de Lloret de Mar -

En Miguel Moreno Martínez, major d'edat, amb NIF 39.134.484-F amb domicili a efectes de notificacions a les oficines de MRS Assessors, Can Guidet, 5, local 1-A de 17310 Lloret de Mar, obrant en la seva condició de President de la **Junta de conservació Lloret Blau (PAU 21) de Lloret de Mar**, amb CIF V-17491994, segons resta suficientment acreditat en els diferents expedients que en relació a la mateixa es tramiten en aquesta administració local, davant aquesta Alcaldia - Presidència, comparec, i,

MANIFESTO

Que el maig de 2010 aquesta Junta va presentar escrit davant el registre d'aquest Ajuntament que literalment referia:

"... per la present us vull donar trasllat del parer de la Junta rectora de la Junta de conservació Lloret Blau (PAU 21) en relació a l'evolució del projecte d'implantació de la xarxa de sanejament que es ve promovent en el seu àmbit.

Presentat per la Junta que presideixo, en data de sis d'abril de dos mil nou, el projecte de reparcel·lació econòmica per a la implantació de la xarxa de clavegueram i la modificació estatutària per donar compliment als preceptes del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i definides per part del servei tècnic municipal diferents prescripcions a tal projecte, que varen motivar l'acord de la junta de govern local de data 18 de setembre de 2009, pel que s'acorda la suspensió de la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica del PAU 21 Lloret Blau; el desembre de dos mil nou, per part de la Junta de conservació Lloret es dona resposta a les mateixes.

Transcorreguts que han estat cinc mesos, no existeix cap resposta formal a les al·legacions i/o peticions formulades en tal escrit, tot i que certament si han existit contactes entre els tècnics d'ambdues parts.

De les prescripcions establertes per part dels serveis tècnics, que cal entendre com a substancials cal destacar, entre d'altres, l'exigència d'un estudi d'inundabilitat del sector previst pel POUM en l'article 234.4, necessari per al desenvolupament del sector.

Respecte de l'anterior, és prou evident que l'instrument que es sotmet a aprovació per part d'aquest Ajuntament, en cap cas atribueix cap dret a edificar als propietaris del sector del que no en foren titulars amb anterioritat, en tant que tals drets foren conferits pel Pla Parcial Lloret Blau, el seu projecte d'urbanització i les llicències conferides per aquesta administració local en exercici de les seves potestats.

Partint de l'anterior premissa, i essent que tal exigència esdevé fruit de la redacció del POUM (DOGC 27 Octubre de 2007), resultant exigible no només a aquest sector, sinó també a molts d'altres, com ara el PMU 3 Serrabrava, PMU 4 Font de Sant Llorenç, UCSA, Puig Senyorial, PAU 18 Serrabrava Sud, PAU 19 Mas Romeu, PAU 25 Font d'en Bandina i Sant Llorenç, PAU 34 Sector industrial, PAU 36 Lloret residencial, PAU 37 Els Pinars, PAU 46 Puig Senyorial, PPU1 Portal de Ponent, PPU5 Montlloret, PPU 7 Dinamització econòmica, PPU9 Costa Marcona i SUND2 Lloret Verd; entenem que el procedent és l'assumpció per part d'aquesta administració, del cost de redacció de tals estudis, amb càrrec a la partida d'estudis i projectes previstos pels pressupostos municipals, amb la possibilitat tanmateix d'instar les corresponents subvencions, davant la Generalitat de Catalunya, i amb fonament al fet de ser una activitat subvencionable per la Llei de millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Cap resposta al respecte hem obtingut d'aquest Ajuntament, que hem d'entendre de les prescripcions comunicades, ens remet a contractar un tercer per a la valuació dels riscos d'inundabilitat del sector, sense reparar en el cost que tal fet pugui suposar i la evident manca de profit pràctic de tal document, atesa la naturalesa del projecte en qüestió, és a dir, reparcel·lació estrictament econòmica.

Totes tals circumstàncies, sumades a la dinàmica de tramitació de tal instrument, així com a la pressió social afegida per raó de l'actual conjuntura econòmica, amb especial incidència en col·lectius com aquells que cal entendre com a predominants en l'estrat social que integra el col·lectiu de Lloret Blau, i l'innegable dificultat d'accés al crèdit al que hauran de recorre la majoria dels residents, fa que ens plantejem de fer la proposta, a l'assemblea general ordinària de propietaris, a celebrar el proper mes d'agost de 2010, d'ajornar "sine die" l'impuls i execució de tal projecte.

*A tal conclusió hem arribat per la lentitud del procés que es veu entrebancat per les dilacions en la seva aprovació, així com la manca de respostes formals a les propostes formulades per l'ECU Lloret Blau, en relació a les prescripcions establertes en els informes tècnics i acord de junta de govern local esmentat amb anterioritat.
En virtut del que ha estat exposat,*

DEMANO, que havent per presentat aquest escrit us serviu admetre'l i havent per formulades les anteriors manifestacions .

Que en la dita assemblea ordinària d'agost de dos mil deu, tal i com fou oportunament comunicat a aquest Ajuntament, els membres de la Junta de Conservació Lloret Blau, antiga (UA 35) PGOU 1986, actual PAU 21 POUM 2007, acordaren deixar sense efecte la tramitació de l'esmentat projecte per a la implantació de la xarxa de clavegueram en l'àmbit de l'antiga urbanització Lloret Blau.

Que tal acord, així com els successius adoptats en assemblea, com el que fou acordat en assemblea de 5 d'agost de 2017, de la que aportem adjunta còpia de l'acta; compten amb tota la legitimitat en tant:

- No ha estat fins aquest més d'octubre de 2017, que l'Ajuntament de Lloret de Mar, ha dotat pressupostàriament la xarxa de clavegueram en alta, a la que necessàriament s'haurà de connectar en un hipotètic futur l'àmbit del PAU 21. Per tant, cap sentit tenia executar una xarxa interior de sanejament, en tant no ho sigui la general que l'ha de connectar amb l'EDAR de Lloret de Mar. Per tant, no s'incompleix el termini quadriennal establert en el punt sisè de l'article 234 del POUM 2007.
- Que com s'acredita de la projecció econòmica de l'històric dels exercicis fiscals de l'Ajuntament de Lloret de Mar, existeix un dèficit d'inversió enorme en l'àmbit del PAU 21 Lloret Blau, atenent l'esforç fiscal dels titulars de béns immobles en el mateix, així com el pagament de les oportunes quotes de conservació, substituint el deure de conservació inherent a les administracions públiques locals en relació al seu terme municipal.

Als efectes oportuns, ens permetem transcriure l'intervenció del President de la Junta, el senyor Miguel Moreno Martínez, en l'esmentada assemblea ordinària de propietaris, al ser tractada tal qüestió:

RED DE ALCANTARILLADO

Debido a las insinuaciones personales y escritas del Regidor responsable con relación a la necesidad de construir la red de alcantarillado de Lloret Blau, se ha abordado este capítulo con los copropietarios asistentes a la Asamblea general ordinaria anual de 2017, añadiendo las delegaciones de voto recibidas, celebrada el 05.08.17, en la Casa de la Cultura.

En años anteriores se avanzó en ese proyecto con el ánimo de construirlo y **ante los problemas y barreras que planteó el Ayuntamiento, a lo que se sumó la grave crisis económica y financiera internacional que también arrasó la economía de los copropietarios de Lloret Blau, se decidió en la asamblea 2010 abortar el proyecto de alcantarillado sine die.**

En la asamblea del 05.08.17, de acuerdo con el orden del día, se ha sometido a votación la construcción de la red general de alcantarillado siendo la posición de los copropietarios, asistentes y delegaciones de voto, la siguiente:

1) Los propietarios rechazan de plano la red de alcantarillado, en el caso de que el Ayuntamiento pretenda que las obras vayan a cargo del colectivo de la Urbanización.
Sólo ha habido tres votos en contra.

2) Los copropietarios exigen al Ayuntamiento que ponga en marcha los mecanismos necesarios para conseguir que las fosas sépticas que emitan aguas residuales a la vía pública sean limpiadas y acondicionadas con urgencia, con el fin de evitar insalubridad. La gravedad de estos casos hace que estén tipificados, por la Ley, como delito ecológico.
No ha habido ningún voto en contra.

3) En el caso de que el Ayuntamiento decida impulsar la construcción de la red de alcantarillado, a cargo de los copropietarios de Lloret Blau, se faculta a la Junta Rectora de la ECU a emprender las acciones de oposición frente al Ayuntamiento y las legales pertinentes en los Juzgados.

Sólo ha habido tres votos en contra.

Aportaciones económicas propietarios en 20 años (1997-2017)

I.B.I.

- El mix de cinco recibos de parcelas no construidas es de 103,76 euros
- El mix de cinco recibos de parcelas construidas es de 478,19 euros
- El mix promedio resultante –no y sí construidas- es de 336,8 euros
- $(336,8 * 625 \text{ parcelas}) = 210.502 \text{ euros I.B.I. anual}$
- $(210,502 * 20 \text{ años}) = 4,1 \text{ M€}$
- Retorno Ayuntamiento de 20 años –valor actual 2017- = 115.340 euros
- I.B.I. neto de 20 años “apalancado” por el Ayuntamiento = 4,1 M€

Mantenimiento “2º I.B.I. obligado por el Ayuntamiento”

- 1,56 M€
- Valor actual 2017 = 1,87 M€

Aportación global ECU

- $(4,1 \text{ M€} + 1,87 \text{ M€}) = 5,97 \text{ M€}$

Un millón ochocientos setenta mil euros se han gastado los copropietarios en el mantenimiento de la urbanización según la normativa que regula a las EECCUU.

Cuatro millones cien mil euros los ha absorbido, sin más, el Ayuntamiento y los ha revertido en cubrir necesidades del núcleo urbano. Visto bajo otro prisma los ciudadanos del núcleo urbano han visto bonificado su I.B.I. por la aportación de Lloret Blau.

Inversiones del Ayuntamiento –valor de cada año, no actualizado a 2017-:

- 1985-2016 = 222,5 M€
- 2016 = 7,27 M€
- Inversiones en grandes infraestructuras a destacar: Casa de la Cultura; Teatro; Piscina. ¡29,3 M€ gastados en tres impresionantes obras!, beneficiosas para la ciudadanía pese a que serán de difícil amortización. No existe capacidad de convocatoria suficiente para hacer rentable estas macro obras en un plazo razonable.

Sin embargo haber hecho realidad esas infraestructuras pone de manifiesto la capacidad del Equip de Govern de afrontar retos importantes si son beneficiosos para la ciudadanía.

SOLICITUD AL AYUNTAMIENTO

- ✓ Rechazar la construcción de la red de alcantarillado a cargo de los copropietarios no implica desistir de su construcción.
- ✓ LLORET BLAU SOLICITA QUE SE CONSTRUYA CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS GENERALES DEL AYUNTAMIENTO.
- ✓ En breve se entrará instancia en el Ayuntamiento solicitándolo, con los argumentos que se han esgrimido

Reflexión: Hemos comprobado que el Ayuntamiento no repara en medios para beneficiar a los ciudadanos del núcleo urbano. En cambio ¿Qué hace en beneficio de los ciudadanos de las urbanizaciones de Lloret de Mar?... ¡NADA!

En Lloret Blau:

- Para tener agua potable en condiciones **cada propietario tuvo que pagar 300 euros.**
- Gozamos de alumbrado público gracias a los **contenciosos administrativos que interpusimos contra el Consistorio, además de pagar más de 200.000 euros del fondo comunitario.**
- **Es necesario, por tanto, que el Ayuntamiento construya el alcantarillado a su cargo, mejor dicho que utilice nuestro IBI en beneficio de Lloret Blau y no en el del núcleo urbano.**
- Las obras faraónicas es posible que “vendan” mucho en política, o quizá es un **espejismo que los políticos deben superar, porque quizá su principal granero sean los votos de los ciudadanos de las urbanizaciones** ¿Podemos imaginar una formación política cuyo programa electoral fuese pro urbanizaciones? Y esto es sólo una reflexión en voz alta... ¡Las próximas elecciones están cerca!

- El plan parcial de la urbanización se aprobó con fosas sépticas. Nadie nos dijo, ni figura en ninguna escritura, que en el futuro las aguas residuales abocarían a una red de alcantarillado y menos a cargo de los propietarios. En términos legales seguramente estará tipificado como "mala fe" con agravante de "publicidad engañosa"
 - El papel no lo aguanta todo y el POUM no puede recoger, y menos aprobar, de manera unilateral los caprichos del equipo de gobierno, del momento.
 - Señores del Equip de Govern actual: ¡hagan algo por el colectivo de Lloret Blau, en aras de que seamos ciudadanos de primera, como lo son los del núcleo urbano!
 - Debido a la nula presencia policial, porque el Consistorio esgrime falta de medios humanos, pese al abultado presupuesto de nóminas de personal que hemos visto, ahora nos encontramos en la necesidad de instalar vídeo vigilancia ¡70.000 euros más de nuestro maltrecho bolsillo!, a lo que hay que añadir alrededor de 5.200 euros anuales entre mantenimiento y asegurar los equipos.
- ¡S.O.S., SEÑORES GOBERNANTES: PAGAMOS, Y MUCHO; NO SE LO QUEDEN TODO, POR FAVOR!... QUIZÁ ESTOS DATOS ALUMBREN SU CAMINO... CERRAMOS ESTE PAQUETE DE REIVINDICACIONES CONFIANDO PLENAMENTE QUE EL EQUIP DE GOVERN SERÁ MÁS AMBICIOSO Y QUERRÁ GESTIONAR EL ÁMBITO DE LLORET DE MAR EN SU TOTALIDAD, QUE INCLUYE LAS URBANIZACIONES, PESE A QUE HASTA AHORA PARECE QUE NO SE HAYA DADO CUENTA, AUNQUE SEA SU OBLIGACIÓN.**

- Que més enllà d'allò que puguin defensar les parts en relació a la construcció de l'infraestructura de clavegueram i el seu finançament existeix un deure específic de l'administració municipal com és el de garantir la salut pública. En aquest cas existeixen una sèrie d'habitatges en l'àmbit del PAU 21, quina construcció i ocupació va permetre aquesta Ajuntament al lliurar la corresponent llicència municipal d'obres i acta de primera ocupació, quina identitat ha estat reiteradament comunicada a l'administració, que aboquen aigües fecals a la via pública comprometent no només la salut pública, sinó també el benestar i qualitat de vida dels residents, en tant que han impossibilitat la instal·lació d'un parc infantil en un equipament públic de titularitat municipal en l'àmbit Lloret Blau, finançat amb càrrec als pressupostos participats, pel fet que una finca que hi limita contamina el terreny amb aigües residuals amb el conseqüent risc per la salut dels menors que hagin de fer-ne ús.

És obligació d'aquest Ajuntament adoptar quantes mesures siguin necessàries per a arranjar les dites situacions, essent que aquesta entitat es reserva les oportunes accions judicials de denúncia dels presumptes delictes que l'omissió del deure de l'administració pugui comportar, adreçades tant als representants públics com a treballadors municipals.

En virtut del que ha estat exposat,

DEMANO, que heu presentat aquest escrit i l'adjunta acta de l'assemblea de 5 d'agost de 2017, de la Junta de Conservació del PAU 21 Lloret Blau de Lloret de Mar i amb fonament a allò que s'hi acordà:

1r.- Acordeu tot allò que sigui procedent per a donar tràmit a la modificació dels estatuts acordada en el punt 7è de l'ordre del dia.

2n.- Us tingueu per assabentats dels acords adoptats per l'assemblea de la junta de conservació del PAU 21 Lloret Blau de Lloret de Mar, relatius a l'implantació de la xarxa de clavegueram i que han estat transcrits literalment en aquest escrit.

3r.- Us serviu acordar donar l'impuls pertinents a tots els expedients incoats (i aquells pendents d'incoar) per raó de les instàncies presentades per aquesta entitat; per raó de les immissions a la via pública d'aigües residuals procedents de fosses sèptiques; fins els seu definitiu arranjanent, sota l'avertiment de l'exercici les pertinents accions administratives i penals per deixació de funcions.

4t.- Feu allò que sigui procedent per donar compliment a les obligacions de l'administració a la que ens adrecem, per raó d'allò que disposa la Llei 5/2003, de prevenció d'incendis forestals i d'acord amb l'exposició que es detalla en el punt primer de l'ordre del dia de l'adjunta acta de l'assemblea de 5 d'agost de 2017; amb l'avertiment tanmateix de l'exercici les pertinents accions administratives i penals per deixació de funcions.

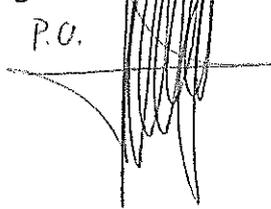
A Lloret de Mar, 17 d'octubre de dos mil disset.

Junta de Conservació Lloret Blau

(PAU21-POUM2007-Lloret de Mar)

Signat.- Miguel Moreno Martínez

President

P.O.


ENTIDAD DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN "LLORET BLAU"
(actualmente PAU 21)
LLORET DE MAR

COPIA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
DEL DÍA 5 DE AGOSTO DE 2017

ASISTENTES

L. Llamas (2)
F. Andres Gil (16+200)
P. Tronquet (52)
M. Rubira
(54+101+245+246+253+
254+255+268+381+538+
102A+102B)
J. Vidal (62)
A. Ruiz Alonso (79+208)
C. Martin (84)
A. Morcillo(91)
J. Torres (113)
W. Lubbe (114)
A. Petit (125+126)
M. Hernandez (143)
E. Pardo Roig (148)
J. Dacasa Lago (155)
E. Herrerros
(159+160+172)
M. Lopez Arias (175)
W. Munz (213+215)
C. Medel Cañas (220)
J. Fabrega (237)
M. Aperador (244+251B)
C. Roch (301)
I. Gomez (328)
A. Garcia Ruiz (332+332B)
R. Sarri (350)
J. Rocavert (447)
G. Bertrand (475)
J. Rubio(489)

D. Gonzalez (498)

C. Alsina (642)

M. Moreno (652)

C. Romero (671)

A. Mejias (676+677)

M. Ruiz Alonso (679)

REPRESENTADOS

C. Gomato (11)

J. Juve Esteve (22+25)

J. Gamisans (32+32B)

C. Nicholls (53)

M. Perez Pardo(55)

M. De Diego (61)

H. Arstah (82+257+600)

T. Reiners (83)

O. Geisenhainer (86)

D. Gonzalez (127)

P. Hournarette (128+130)

L. Venskaya (129)

C. Novacion

(141+142+157+163+243

+256+285+356+413+468

+472+488+522+533+641

+644+647+650+ZCIAL)

R. Von (149)

L. Klomfass-meiER (153)

M. Bartres (203+204)

M. Suarez (206)

N. Batllori (209)

M. Peubez (222+223)

M. Custo Puig (227)

H. Lenten (229)

J. Van Klinken (232)

H. Punjer (233)

J. Barcons (234)

F. Al Khalili (247+262)

O. Bilousova (252)

I. Van Uxem (258)

S. Linde (259)

A. Vedel (269)

M. Muñoz (311)

M. Batlle (326)

N. Willaert (334)

M.Visdeloup (348)

J. Vera (351)

G. Gonzalez (361)

J. Pesaferrer

(406+411+303B+303A)

C. Peters (430)

A. Español (454)

E. Colomer (497)

J. Soler Grau (528+532)

B. Al Khalili

(601+602+605+606+608

+609+612+613+614)

J. Clarke (654)

R. Sanchez (655)

M. Galindo (656)

E. Menard (663)

A. Loriaux (678)

C. Passarell (302A+302B)

En Lloret de Mar a cinco de agosto de dos mil diecisiete, en la Sala Polivalente de la Casa de la Cultura sita en Plaza de Pere Torrent de Lloret de Mar, previa convocatoria cursada a todos los propietarios de la Urbanización LLORET BLAU, se reúnen en Asamblea General Ordinaria los Sres. relacionados al principio, estando representados los que asimismo se expresan.

La reunión se celebra a las 10,30 horas en segunda convocatoria, para tratar de los asuntos del siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1º. Exposición por parte del Presidente de la Entidad Sr. Miguel Moreno, de las acciones y actuaciones emprendidas desde la reunión general del día 06.08.16.
 - Asunto red general de alcantarillado.
- 2º. Aprobación, si procede, de los gastos habidos durante el ejercicio 01.07.16 al 30.06.17.
- 3º. Estado de cuentas y balances a la fecha de cierre del ejercicio.
- 4º. Propietarios deudores. Información sobre los procedimientos administrativos y judiciales en curso y aprobación de las acciones a emprender para el cobro de las cantidades

En 2015 se entró instancia en el Ayuntamiento solicitando que cualquier contenedor que sea sustituido, o nuevo, esté dotado de pedal de abertura de la tapa.

PRESUPUESTOS PARTICIPADOS 2017

Parece ser que este año el departamento responsable, del Ayuntamiento, ha modificado las reglas del juego y los proyectos han sido pre-seleccionados principalmente por los propios delegados de zona, o afines a ellos. Concretamente los proyectos de la zona norte, a la que pertenece la ECU de Lloret Blau, han sido votados por cinco personas que han pre-seleccionado los suyos propios, como no podía ser de otra manera cuando la mecánica de procedimiento se instrumenta, presuntamente, acorde con "Juan Palomo": yo me lo guiso y yo me lo como. Nuestra Entidad presentó tres proyectos: parque infantil en la zona de equipamiento; aparatos gimnásticos en la zona de equipamiento y una valoración de 15.000 euros destinados a parcheo de varios puntos de la urbanización. Por lo expuesto anteriormente fueron descartados en el primer intento. Se ha elevado nuestra propuesta más enérgica al Alcalde y al Regidor responsable, a sabiendas que sólo nos ha quedado el derecho al pataleo. Esperamos, no obstante, tener la oportunidad de ser delegados de la zona norte en 2018 y poder resarcirnos del esquema "colegial" que este año han diseñado algunas mentes "pensantes" del Ayuntamiento. Ni habiéndolo hecho ex profeso podría haber salido un diseño tan defectuoso. Doctores tiene la Iglesia.

OKUPAS

Por insistencia escrita de un propietario se aborda esta cuestión y se informa, por enésima vez, que siendo, como es, una propiedad privada, la Entidad no puede hacer más de lo que ya ha hecho, denunciar: ante el Ayuntamiento; la compañía eléctrica; la del agua... La Policía Local ya hizo desalojar, el año pasado, los vehículos que había en la parcela. Asimismo, en 2016, una fedataria francesa se puso en contacto con la Entidad y dijo que los herederos tenían intención de vender. Se le dieron todo tipo de facilidades documentales y no se ha sabido nada más. Esa parcela está al corriente de pago con la Entidad y por lo tanto tampoco podemos proceder por ejecutiva. La Entidad tiene como misión el mantenimiento de la vía pública pero no puede intervenir en nada que esté dentro del ámbito de lo privado, y esa parcela, aunque pueda estar okupada, tiene propietario.

PARCELAS SUCIAS CON SOTOBOSQUE, AUTÉNTICO POLVORÍN EN CASO DE INCENDIO

Capítulo de gran preocupación y relevancia por la peligrosidad que representan en el caso de incendio. Cada año se informa al Ayuntamiento de la situación y se pide actuación inmediata y urgente. El año pasado, con motivo de la visita que el Alcalde y el primer Teniente de Alcalde, hicieron a Lloret Blau, fueron testigos de excepción del impresionante combustible acumulado en las parcelas, casi todas las que están sin edificar. Impactados y sensibilizados por lo que vieron, que es idéntico con lo que nos encontramos cada día los copropietarios, el Alcalde pidió que se entraran las instancias de las parcelas que presentaran mayor peligrosidad, por acumulación de suciedad y sotobosque. Así lo hicimos y en mar.16 se entraron 103 instancias. En sep.16 se pidió situación de la gestión que se supone tenían que haber hecho los responsables del Ayuntamiento y todavía estaban acumulando polvo en los cajones del funcionario. Este año se ha insistido en numerosas ocasiones e incluso se ha mantenido reunión con el Regidor responsable. La respuesta que nos dio fue que tienen poco personal (El gasto del personal del Ayuntamiento de Lloret de Mar en 2016 ha sido de 16.084.576 euros, o su equivalente en pesetas: 2,676.248.262) Actualmente están gestionando siete parcelas por sotobosque y tres por emisión de fosa séptica, lo que significa que sólo están gestionando el 9,1% de lo que hace diecisiete meses se les puso en las manos ¡DEMENCIAL Y CAÓTICO!, máxime teniendo en cuenta que falta que cursemos todavía más de 120 instancias del resto de parcelas que están en la misma situación, que las que ya tienen, y que no podemos emitir instancia hasta que tengamos respuesta de las 103 que tienen en el cajón, pendientes de...
¿DE QUÉ?

Por la presión ejercida el Regidor de urbanismo nos facilitó escrito que hemos adjuntado con la convocatoria de la asamblea, instando a los propietarios a que acondicionen debidamente las parcelas de su propiedad, acorde con la normativa. De lo contrario, según se compromete en ese escrito: (sic) "... a quienes no lo hayan hecho antes del 31.12.17, se podrá incoar la correspondiente orden de ejecución, así como la imposición de las correspondientes multas coercitivas..." Vamos a dar un voto de confianza al Regidor del que esperamos esta vez, sí o sí, que actúe con la contundencia que este asunto requiere, vista la peligrosidad que representa

En años anteriores se avanzó en ese proyecto con el ánimo de construirlo y ante los problemas y barreras que planteó el Ayuntamiento, a lo que se sumó la grave crisis económica y financiera internacional que también arrasó la economía de los copropietarios de Lloret Blau, se decidió en la asamblea 2010 abortar el proyecto de alcantarillado sine die.

En la asamblea del 05.08.17, de acuerdo con el orden del día, se ha sometido a votación la construcción de la red general de alcantarillado siendo la posición de los copropietarios, asistentes y representados, la siguiente:

1) Los propietarios rechazan de plano la red de alcantarillado, en el caso de que el Ayuntamiento pretenda que las obras vayan a cargo del colectivo de la Urbanización.

Sólo ha habido tres votos en contra.

2) Los copropietarios exigen al Ayuntamiento que ponga en marcha los mecanismos necesarios para conseguir que las fosas sépticas que emitan aguas residuales a la vía pública sean limpiadas y acondicionadas con urgencia, con el fin de evitar insalubridad. La gravedad de estos casos hace que estén tipificados, por la Ley, como delito ecológico.

No ha habido ningún voto en contra.

3) En el caso de que el Ayuntamiento decida impulsar la construcción de la red de alcantarillado, a cargo de los copropietarios de Lloret Blau, se faculta a la Junta Rectora de la ECU a emprender las acciones de oposición frente al Ayuntamiento y las legales pertinentes en los Juzgados.

Sólo ha habido tres votos en contra.

Aportaciones económicas propietarios en 20 años (1997-2017)

I.B.I.

- El mix de cinco recibos de parcelas no construidas es de 103,76 euros
- El mix de cinco recibos de parcelas construidas es de 478,19 euros
- El mix promedio resultante –sí y no construidas- es de 336,8 euros
- $(336,8 * 625 \text{ parcelas}) = 210.502 \text{ euros I.B.I. anual}$
- $(210,502 * 20 \text{ años}) = 4,21 \text{ M€}$
- Retorno Ayuntamiento en 20 años –valor actual 2017- = 115.340 euros
- I.B.I. neto de 20 años “apalancado” por el Ayuntamiento = 4,1 M€

Mantenimiento “2º I.B.I. obligado por el Ayuntamiento”

- 1,56 M€
- Valor actual 2017 = 1,87 M€

Aportación global ECU

- $(4,1 \text{ M€} + 1,87 \text{ M€}) = 5,97 \text{ M€}$

Un millón ochocientos setenta mil euros se han gastado los copropietarios en el mantenimiento de la urbanización según la normativa que regula a las EECCUU.

Cuatro millones cien mil euros los ha absorbido, sin más, el Ayuntamiento y los ha revertido en cubrir necesidades del núcleo urbano. Visto bajo otro prisma los ciudadanos del núcleo urbano han visto bonificado su I.B.I. por la aportación de Lloret Blau.

Inversiones del Ayuntamiento –valor de cada año, no actualizado a 2017-:

- 1985-2016 = 222,5 M€
- 2016 = 7,27 M€
- Inversiones en grandes infraestructuras a destacar: Casa de la Cultura; Teatro; Piscina. 129,3 M€ gastados en tres impresionantes obras!, beneficiosas para la ciudadanía pese a que serán de difícil amortización. No existe capacidad de convocatoria suficiente para hacer rentable estas macro obras en un plazo razonable.

Sin embargo haber hecho realidad esas infraestructuras pone de manifiesto la capacidad del Equip de Govern de afrontar retos importantes si son beneficiosos para la ciudadanía.

SOLICITUD AL AYUNTAMIENTO

Capítulos que se reiteran anualmente, cuyo importe se acomoda a las previsiones:

- Personal de mantenimiento + cargas sociales (22.568,10 €)
- Asesoría jurídica (7.418,16 €)
- Gestión administrativa (13.392,12 €)
- Alquiler de almacén (504 €)
- Seguro de responsabilidad civil (1.514,23 €)

Gastos generales: envíos de convocatoria, actas, traducciones, notas registrales, alquiler de esta sala, etc. (4.910,04 €)

Conservación y mantenimiento: reparaciones diversas en la urbanización, mantenimiento y gasolina del dumper, material diverso, señalización, etc. (5.013,41 €)

Trabajos extraordinarios:

Pintado señalización horizontal calles (4.416,50 €). Pueden considerarse también como gastos extraordinarios, la adquisición de una sopladora (584,09 €), el cambio de rotulación de la limitación de velocidad (753,53 €) y el tapiado de la vivienda de la entrada (1.056,33 €), aunque todos ellos ya figuran contabilizados en el capítulo de *conservación y mantenimiento*.

Gastos particulares: Todo aquello que sea imputable a un propietario particularmente, por la causa que sea. Devolución de recibos, reclamaciones de pago, copias registrales para averiguar la titularidad, etc. (4.388,78 €), incluyendo los recargos del 8 % de los ejercicios 2015/16 y 2016/17.

Medidas de prevención de incendios:

La parte correspondiente a la ECU fue de 4.584,00 €, pero se nos devolvió un sobrante del año de 2013 (-1.152,25 €), con lo que el coste total fue de 3.431,75 €.

Estado de cuentas y balances a la fecha de cierre del ejercicio 01.07.16 al 30.06.17.

El diferencial entre los gastos reales y el presupuesto que se aprobó fue de superávit en 5.157,95 € que se pasaron al fondo de reserva.

Tenemos pendiente de cobro la ayuda municipal del año de 2016 (5.767 €), que se justificó con los trabajos de pintado de la señalización horizontal, acondicionamiento del acceso entre calles Garrotxa y Baix Ebre, y la construcción de dos plataformas para los contenedores.

Se dispone de un saldo de 200.000 € en Imposiciones a Plazo Fijo (IPF) y 227.544,16 € en cuentas corrientes.

El rendimiento de estas cuentas ha supuesto este año un rédito de 694,88 €.

Las reservas generales unificadas fijadas en el balance del pasado año fue de 554.692,81 €. Este ejercicio se han visto aumentadas por el sobrante (5.157,95 €) y por el rendimiento de las imposiciones (694,88 €), totalizando 560.545,64 € tal como figura en los balances que les hicimos llegar.

Hecho este preámbulo y después de dar explicaciones a las cuestiones que son planteadas, se someten a continuación los gastos del periodo 01.07.16 al 30.06.17 y los balances contables a la consideración de la asamblea, siendo aprobados por unanimidad en la forma siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE	IMPORTE
Personal y seguros sociales	22.568,10	
Asesoría jurídica	7.418,16	
Gestión administrativa	13.392,12	
Gastos generales	4.910,04	
Conservación y mantenimiento	5.013,41	
Alquiler almacén	504,00	
Seguro responsabilidad civil	1.514,23	
Gestión morosidad	345,74	
Medidas prevención incendios	3.431,75	
Trabajos extraordinarios	4.416,50	
Gastos particulares		4.388,78
TOTAL GASTOS ORDINARIOS	63.514,05	4.388,78

Imposición a plazo fijo en la Caixa (Ex C.Girona)		100.000,00	
SALDO PROPIETARIOS	* Deudores	130.073,35	
	* Acreedores	-1.957,16	
		569.352,76	569.352,76

PUNTO 4º.- Propietarios deudores.

Desde el cierre de cuentas y envío de la convocatoria se han cobrado saldos atrasados por importe de 3.159,38 €, cantidades ya descontadas del cuadro de propietarios deudores que se detalla a continuación.

Parcelas	Propietario	Importes Dddos	Importes Ejecutiva	Exp. Archiv.	Saldo 13/14	Saldo 14/15	Saldo 15/16	Saldo 16/17	Total Pendiente
4	Harris Jean Paul		2.144,38					97,57	2.241,95
5	Stokman, Pieter							144,88	144,88
8	Morgan, Willis Eric		300,58					161,68	462,26
19	Varanita, Ion							148,48	148,48
20	Kroutolapova, Olga						134,64	150,05	284,69
22	Juve Esteve, Jose							148,48	148,48
25	Juve Esteve, Jose							92,80	92,80
26	Rocas Llobet, Sebastia							138,24	138,24
33	Mens, Emmanuel						80,69	94,37	175,06
38	McDonald, Lorna F. McDonald, Penelope	1.701,88	309,61					156,88	2.168,37
40	Tanner, Bruno Alberto Tanner, Marie Gertrud	1.183,16	308,82	1.194,41	165,47			160,52	3.012,38
41	Tanner, Bruno Alberto Tanner, Marie Gertrud	498,42	167,28	517,96	83,64			100,07	1.367,37
42	Tanner, Bruno Alberto Tanner, Marie Gertrud	613,72	167,28	541,96	83,64			100,07	1.506,67
43	Terrenys Catalans Jami SL	558,66				125,26	89,54	101,21	874,67
44	Gescat Vivendes en Comercia- lització							138,24	138,24
45	Escola Brias, Ignacio Valls Seron, Mª C.	673,58	310,80					156,89	1.141,27
48	Roca Fernandez, Francisco	451,17	505,22					101,21	1.057,60
63	Velders, Jacqueline							69,12	69,12
67	Klein, Marie Louise						128,00	149,20	277,20
80	Aveiro Marengo, Juan Carlos	877,30	310,91					156,89	1.345,10
95	Losquiño Quinta, Jose B. Pozo Cabezas, Mª Angeles	111,57	308,92					156,90	577,39
96	Rubio Crespo, Jose Antoni							134,39	134,39
104	Lombardo, Cristian	479,51	983,84					156,89	1.620,24
112	Escaro, Danielle							141,88	141,88
115	Bolleier, Jurgen Erhard						128,00	150,06	278,06
116	Gonzalez Rodriguez, Gonza.					128,00	128,69	149,20	405,89
117	Casado Nieto, Jose M.							149,20	149,20
137	Marquez Díaz, Francisco Albertelli, Silvana	1.697,97	308,92					156,89	2.163,78
149	Von Deschwanden, Rosalia		513,24					156,89	670,13
156	Limasetra S.L.	1.166,49	211,16					101,21	1.478,86
158	Limasetra S.L.	893,72	163,63					96,43	1.153,78
165	Rodriguez Cortiñas, Hector Clar Barragan, Angela							156,89	156,89
166	Rodriguez Cortiñas, Hector Clar Barragan, Angela							96,44	96,44
171	Alos Ribes, Rosana					114,33	137,54	153,26	405,13
182	Aguilar Vidal, Isidoro							144,88	144,88
183	Navarro Navío, Tomás Prat, Kim					173,26	137,55	152,11	462,92
184	Ametller Salvador, Mª Mer		478,84					161,68	640,52
188	Promollar Grup 2006, S.L.		607,37					156,89	764,26
190	Rghioui, Mohammed	1.006,33				125,25	88,24	108,48	1.328,30
199	Amalouck bcn, S.L.	1.449,42				124,67	88,24	101,21	1.763,54
212	Sosa Beteatto, Francisco Emilio							138,24	138,24
231	Bobliolo, Stefano					128,00	129,98	149,21	407,19
242	Simonin, Oliver Jean							10,97	10,97
259	Linde, Steve							93,64	93,64
264	Cordoba, Joaquim		309,61					161,67	471,28
276	Ramirez Bolaños, Mª	561,87		312,54		125,25	84,61	101,21	1.185,48

	Galisteo Pavob, Francisca								
680	Famicasa 2006 SL		310,81	820,99				157,62	1.289,42
682	Prieto Carro, Eloy Salarichs Marine, Cristina		418,87					101,21	520,08
683	Abdelkhalak el Ayady					60,69		93,53	154,22
684	Llob 2002, S.L.	498,11	167,38					97,16	762,65
103B	Crespo Martin, Fernando							6,40	6,40
202B	Noguero Villar, Josefa							90,24	90,24
207A	Van Moll, Franciscus		310,81					156,90	467,71
300A	Sopira & Hausherr Develop							43,20	43,20
300B	Sopira & Hausherr Develop							43,20	43,20
300C	Sopira & Hausherr Develop							69,12	69,12
300D	Sopira & Hausherr Develop							43,20	43,20
322-B	Suministres Energètics Ind. S.L.	3.206,35	256,00					152,12	3.614,47
382-B	Actprom Comercial, S.L.		458,16					96,45	554,61
383A	Eroles Saez, Pedro Abel		353,32					101,22	454,54
LLOB	R.S. 999 S.L.	20.615,27	4.741,23					2.691,92	28.048,42
99-EX	Martin Alvaro, M ^a	327,07		312,37					639,44
105-EX	Falla de Leon, Victor M.	359,11		577,57					936,68
344-EX	Rovira Costa, Arnau	431,27		101,72					532,99
368-EX	Cofiñas Rodriguez, M.	260,03		682,82					942,85
414-EX	Proyectos Inmobiliarios Ava	260,12							260,12
419-EX	Lopez Nadal, Sergio	291,09							291,09
426-EX	Tordera Estudio, S.L.	504,26							504,26
434-EX	Vasile Petrescu, Sorin	1.099,34							1.099,34
441-EX	Veruijn, Richard C.G. / Veruijn, J. Gerda	96,56							96,56
494-EX	Llob 2002, S.L.	245,26							245,26
620-EX	Roldan Garcia, M ^a Carolina	415,54							415,54
631-EX	Proyectos Inmobiliarios Ava	293,24							293,24
636-EX	Eljade, S.A.	463,66		275,74					739,40
638-EX	Eljade, S.A.	283,69		158,49					442,18
432A-EX	Tordera Estudio, S.L.	278,45							278,45
432B-EX	Tordera Estudio, S.L.	259,98							259,98
TOTALES		68.633,43	26.212,85	8.743,91	952,27	1.805,77	2.702,68	17.700,22	126.751,13

El letrado de la Entidad de Conservación Lloret Blau (UA 35), Sr. Jordi Orobítg se dirige a la asamblea para exponer la situación de los expedientes judiciales de reclamación de deuda.

De la relación de saldos deudores que ha sido facilitada a los miembros de la entidad, se acredita que, por vía judicial se está reclamando, a día de hoy, el importe de 68.633.43 €. Este saldo resulta de las reclamaciones que a día de hoy siguen vivas por el hecho de que, como ya se informó en la pasada asamblea, los juzgados de primera instancia han venido amparándose en una resolución del Tribunal Supremo para declarar la incompetencia de la jurisdicción civil para conocer de este tipo de reclamaciones. No obstante, aquellos procedimientos que en su día fueron admitidos a trámite y que se encuentran en fase de ejecución siguen su curso, siendo que la mayoría de ellos han derivado en medidas tales como embargos sobre fincas, que la entidad mantiene, a los efectos de garantizar el cobro de la deuda. El perfil que copa la mayoría de la deuda, es el de una persona jurídica que adquirió un lote de parcelas con la finalidad de su promoción inmobiliaria que resultó frustrada por la situación económica. Por esa misma razón, por las cargas hipotecarias que pesan sobre las fincas, preferentes a los embargos trabados resulta poco recomendable, a día de hoy, instar la subasta de tales fincas.

La Asamblea aprueba por unanimidad las liquidaciones de los saldos que figuran como deudores en el listado que se facilita y acuerdan facultar a la junta rectora para que actúe con el máximo rigor en las acciones a emprender para el cobro de las cuotas pendientes de pago, única forma de poder alcanzar los objetivos fijados por las asambleas comunitarias. Se acuerda asimismo fijar el día 31 de Agosto de 2017 como plazo máximo para que se pongan al corriente de pago los propietarios que adeuden cualquier importe, fecha a partir de la cual se instarán las pertinentes demandas judiciales, de acuerdo con la ley vigente, o las reclamaciones por la vía de recaudación ejecutiva, según proceda.

PUNTO 5º.- Se somete a la consideración de los presentes el presupuesto de gastos para el ejercicio 01.07.17 al 30.06.18, aprobándose por unanimidad en la forma siguiente, que supone el pago de la misma cuota que los tres años anteriores:

Sr. Rafael J. Ripalta Romeo –**Secretario-Administrador**-
Sr. Manel Rubira Trujillo –**Vocal**-
Sra. María Pilar Hernández Paternina –**Vocal**-
Sr. Ferrán Andrés Gil –**Vocal**-
Representante del Ayuntamiento – **Vocal**-

Informa el Presidente que José Carreras, representante del administrador Xavier Verdalet, le ha comunicado sus deseos de jubilarse con motivo de su septuagésimo aniversario y como consecuencia, a partir de esta asamblea, dejarán de ser los administradores de la ECU, debiendo, durante el mes de agosto, traspasar al nuevo administrador la documentación que custodian. Se agradece a José Carreras, y a su equipo, los servicios que han prestado en la administración de la ECU, a lo largo de veintiún años, y les deseamos lo mejor en cualquier ámbito de sus vidas.

En uso de la palabra el Sr. Moreno indica que el nuevo administrador de la ECU Lloret Blau es el despacho profesional MRS ASSESSORS. La dedicación de MRS es la administración profesional de fincas, así como la asesoría, seguimiento y supervisión de los diferentes aspectos de la actividad empresarial y de las diversas obligaciones de los particulares. El cotitular de ese despacho, Sr. Ripalta, es a su vez el secretario-administrador de la Junta Rectora.

Las coordenadas del administrador de la ECU de Lloret Blau son:

MRS ASSESSORS Rafael J. Ripalta Romeo c/ Can Guidet, 5, local 1-A 17310 Lloret de Mar Tel. 972371821 Fax 972372240 Email: comunitats@mrsassessors.com
--

A demanda del Sr. Miguel Moreno y siendo que se ha ofrecido para ello la Sra. Concepció Roch Noguera (P-301), se aprueba por unanimidad que pase a ser censora de cuentas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 23 de los estatutos de la entidad, siendo por tanto que en uso de sus facultades deberá elaborar el oportuno informe para su presentación a la asamblea.

Se acuerda por unanimidad facultar al presidente de la comunidad Sr. Miguel Moreno Martínez, para que comparezca ante notario y otorgue poderes para pleitos a favor de los abogados y procuradores que crea convenientes, para que defiendan los intereses de la comunidad si ello fuera necesario.

Para la disposición de fondos de las cuentas bancarias se faculta al presidente Sr. Miguel Moreno Martínez, al tesorero Sr. Ramón Sarri Ferrer y al secretario-administrador Sr. Rafael J. Ripalta Romeo, con la firma conjunta de dos de ellos.

PUNTO 7º.- Modificación de los artículos 18, 20 y 22 de los Estatutos para la disposición de fondos de las cuentas bancarias de la entidad, así como la forma de pago a los proveedores.

Se cede la palabra al letrado Sr. Jordi Orobitg, quien expone que los estatutos cumplen con éste 21 años por lo que necesitan de una importante actualización, no sólo por su antigüedad, sino por el hecho de que las propias circunstancias del nacimiento de la Entidad los condicionaron de tal modo para garantizar que no existiesen mayorías de bloqueo y otras medidas, que los convierten en excesivamente rígidos. Por tal hecho, se está trabajando en una propuesta de actualización con el fin de que sea abordada en la asamblea del próximo año.

No obstante se entiende necesario abordar con carácter inmediato la actualización de la redacción de los artículos 18, 20 y 22 de la entidad, con el fin de agilizar el mecanismo de pago a proveedores, para que pueda efectuarse mediante transferencias telemáticas (banca electrónica), con la misma seguridad que el complejo y lento proceso de la emisión de cheques

PUNTO 8º.- Asuntos de interés para la urbanización y trabajos de mantenimiento diversos. Medios económicos.

a).- Limpieza de la franja perimetral de acuerdo con la Ley 5/2003 de Prevención de Incendios Forestales.

Recientemente se ha realizado la limpieza de la franja perimetral al amparo de la expresada Ley 5/2003. Es un trabajo tutelado por el Ayuntamiento y la Generalitat que se realiza cada dos años, subvencionado al 50 % por la Generalitat. La aportación económica de la E.C.U. ya se explicó en el punto 2º del orden del día.

b).- Parcelas sucias y con sotobosque. Obligación de limpiarlas de acuerdo con la Ley 5/2003. Este tema ya se trató ampliamente en la exposición del punto 1º del orden del día.

c).- Fosas sépticas. Obligación de los propietarios de vaciarlas y evitar que viertan a la vía pública.

Este tema ya se trató ampliamente en la exposición del punto 1º del orden del día.

PUNTO 7º.- Ruegos y preguntas.

- ✚ Se desestima por mayoría debatir una sugerencia que ya planteó una propietaria el año anterior, de igualar las cuotas de las parcelas sin edificar a las de las parcelas edificadas. Se está aplicando lo que al efecto determinan los estatutos de la E.C.U.
- ✚ Indica el Sr. Moreno que con el administrador Sr. Verdalet hay pendiente de liquidar unos gastos incurridos en el cambio de procedimiento de reclamación de cuotas, de la vía judicial a la vía de recaudación ejecutiva, valorados entre 1.400 € y 1.800 €, facultándose por unanimidad a la junta rectora para cancelar esa cuenta cuando sea procedente.
- ✚ Se informa desde la asamblea que además de las filtraciones de aguas residuales enumeradas en la exposición del punto 1º del orden del día, también hay alguna en las calles del Maresme y de la Selva, lo cual será tenido en cuenta a efectos de verificación y reclamación.

Requerimientos y recomendaciones a propietarios(recordatorio)

- Respeto a las normas elementales de civismo y convivencia.
- Colaboración de los vecinos en general y que se denuncie todo aquello que se vea, bien llamando al Ayuntamiento, Policía Local, etc., o pasando correo electrónico a las oficinas del administrador.
- Se reitera la prohibición de dejar perros sueltos por los viales de la urbanización, circunstancia que los propietarios han de denunciar llamando puntualmente a la Policía Local (972-361736). Todos los animales han de estar debidamente registrados y con el correspondiente *chip* implantado.
- Se prohíbe absolutamente dar de comer a los gatos silvestres.
- Todos aquellos restos vegetales que no puedan ser colocados en bolsas de basura han de llevarse directamente al vertedero municipal (es gratuito), no pudiendo dejarlos dentro de los contenedores domésticos. Los vecinos incívicos han de ser denunciados. Los propietarios interesados pueden entrar en el siguiente enlace, para descargarse el tríptico referente a la gestión del abocador municipal:
<http://www.lloret.cat/seccions/medi-ambient/fixers-medi-ambient/deixalleria-2009.pdf>
- Las averías del alumbrado público han de comunicarse directamente al Ayuntamiento, a los teléfonos 972-361736 (policía local) y/o 972-371538 (serveis municipals). En la página web de la Entidad figura esa instrucción y esos números. Como último recurso pueden llamar a las oficinas del administrador.

Alquileres turísticos (recordatorio).-

- Se recuerda que los propietarios que alquilan sus viviendas en régimen turístico tienen, entre otras, la obligación de darse de alta en el registro que al efecto dispone el Ayuntamiento, la de disponer de la cédula de habitabilidad en vigor y no alojar más personas de las que se indican en dicha cédula. Además, los propietarios de estas viviendas tienen que facilitar a usuarios, vecinos y al Ayuntamiento, un teléfono de contacto, propio o de una tercera persona,