

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

Estimado propietario,

Es nuestro mayor deseo que tu familia y tú estéis bien.

Por los motivos que se han explicitado anteriormente, extraigo lo siguiente “... *me complace convocarles a la toma de los siguientes acuerdos sin necesidad de convocar presencialmente la Asamblea General Ordinaria...*” Es necesario, además, que los propietarios tengáis información de las acciones y actuaciones emprendidas desde la “Nota informativa... de 2020”, copia que se te envió y que también puedes consultar en la Web de la Entidad, en este link: <http://lloretdemar-lloret.com/web/?p=1560>

ACCIONES Y ACTUACIONES EMPRENDIDAS DESDE julio 2020

LIMPIEZA FRANJA PERIMETRAL

En dic2020 se hizo la limpieza de la franja perimetral.

La limpieza se ha estado haciendo bienalmente. La Generalitat obliga a llevarla a cabo anualmente.

En el caso de incendio, sin que se hubiese hecho la limpieza de la franja perimetral, la Entidad tendría que asumir obligatoriamente la responsabilidad de los daños del siniestro y hacer frente a los gastos, que resultasen. Es un riesgo que no debemos ni podemos asumir y por tanto se hará cada año, cumpliendo las exigencias de la Generalitat en esa materia.

Hasta ahora, vía Ayuntamiento, Lloret Blau recibía una subvención de la Generalitat del orden del 50% del gasto, es decir, bienalmente la Entidad desembolsaba, por ese capítulo, alrededor de 5.000 euros o lo que es lo mismo un promedio del orden de 2.500 euros anuales.

A partir de 2022 la subvención de la Generalitat será cero por lo que el gasto íntegro de la limpieza de la franja perimetral recaerá en los propietarios.

Como punto de referencia queremos señalar que el gasto anual de limpieza de la franja perimetral oscilará entre: 9.044,75; 10.383,01 y 13.420 euros; importes que corresponden a los presupuestos que se obtuvieron para la limpieza que se llevó a cabo a finales de 2020 y por tanto serán los de referencia para acometer el acondicionamiento de los próximos ejercicios.

El Ayuntamiento, consciente del peligro y riesgo que representa no tener las franjas perimetrales debidamente acondicionadas y limpias, de acuerdo con los parámetros fijados por la Generalitat, el día 31/05/21 aprobó la ordenanza fiscal nº 29: “**Tasa de 21,6 euros para la prestación del servicio de prevención de incendios forestales**”. Con esa tasa, que cobraría directamente a cada propietario, asumiría la responsabilidad de la limpieza anual de las franjas perimetrales.

No obstante, serán los propietarios, con su voto, quienes decidirán, cada año, quién hará la limpieza de la franja perimetral: el Ayuntamiento con la tasa que cobrará directamente a cada propietario o la Entidad con la derrama que se cobrará directamente a cada propietario. El importe a pagar por cada propietario sería el mismo, bien sea tasa o derrama.

MUY IMPORTANTE: el último año contable 2020/21, el 39,69% de propietarios han devuelto los recibos de cuota emitidos. La Entidad ya está haciendo la reclamación oportuna a esos propietarios morosos vía carta, por teléfono, y finalmente, si es el caso, por ejecutiva.

Es decir, en el caso que se decida que la limpieza la hará la Entidad, de la caja común tendríamos que adelantar 5.160 euros para cubrir el saldo moroso de la derrama que deberá hacer frente a los gastos de limpieza de la franja perimetral.

En cambio si la elección mayoritaria de los propietarios resulta favorable a que la tasa la gire directamente el Ayuntamiento a cada propietario, **votando “EN CONTRA” el punto nº 4 de los acuerdos, la Entidad quedaría eximida por completo de los posibles impagos que se derivasen de la tasa del Ayuntamiento dado que sería el propio Ayuntamiento quien deberá asumir la responsabilidad de gestión y resultado, íntegra.**

SE HA SOLICITADO AL AYUNTAMIENTO INFORMACIÓN DE LOS BAREMOS Y PRECIOS DEL AGUA

La Asociación LERBYCOP, en la que está adherida la ECU de Lloret Blau, presentó instancia en el Ayuntamiento solicitando los baremos oficiales y criterio de aplicación de los precios del agua potable debido a las diferencias que se observan entre urbanizaciones.

Las cosas de palacio van despacio y el Ayuntamiento se lo está tomando con mucha calma, pese a que se le facilitó un estudio con detalle, en el que se resaltaron las anomalías comparativas que resultaron.

Posteriormente también se ha incluido, en las reuniones llevadas a cabo, la petición de que apliquen el pago, del agua, bimestralmente en lugar de trimestralmente, como lo están haciendo hasta ahora. El estudio que se les ha facilitado muestra claramente que la recaudación del Ayuntamiento sería la misma, en ambos formatos. En cambio, con lectura bimestral el ahorro para los lloretenses sería del orden de un 20% ya que el tercer trimestre no sería tan gravoso al diluir los tres meses de mayor consumo: jul-ago-sept. La explicación del ahorro es muy sencilla: el baremo del canon 1-2-3-4 de la ACA se suavizaría y con ello el importe a pagar sería menor. Esperamos una respuesta del Ayuntamiento como máximo en septiembre, en un sentido u otro, aunque queremos confiar que la respuesta del Ayuntamiento será favorable debido a que le resultaría muy difícil justificar que ese capítulo seguirá como hasta ahora ya que, el formato actual, es básicamente recaudatorio sobre un producto de primera necesidad.

C-63 – ACCESO DIRECCIÓN LLORET DE MAR

La nota informativa 2020 recogió: *“Parece ser que algunos conductores no respetan la dirección obligatoria de cruzar la C-63 –salida de la urbanización dirección a Lloret de Mar-, y hacen el giro directo... Los que respetan la señal y cruzan la C-63 se encuentran, en repetidas ocasiones, con vehículos parados o estacionados en el lateral lo que dificulta la maniobra...”* El Ayuntamiento ha señalado los bordillos con pintura amarilla, prohibiendo el estacionamiento.

LIMPIEZA MÁRGENES ANTIGUA CARRETERA

El Ayuntamiento ha hecho limpiar los márgenes de la antigua carretera de Vidreres, que invadían una parte de la vía transitable. Sin embargo, pocos meses después la vegetación ha vuelto a crecer desmesuradamente. La Entidad sugerirá al Ayuntamiento que aplique herbicida en aquellos tramos que habitualmente presentan mayor incidencia, o bien que decida hacer la limpieza bianualmente.

PARCHEO ASFALTO

En Baix Camp, a la altura del nº 13, quedó un tramo pendiente de asfaltar que fue parcheado en dic20

BANDAS RALENTIZADORAS Y SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL

Bienalmente se pintan las bandas reductoras y la señalización horizontal. Como se previó, en dic20 se procedió a su repintado.

PEQUEÑO INCENDIO ÁREA “TENIS”

En mayo se produjo un pequeño incendio con intervención de los bomberos. En oct19 los propietarios hicieron la limpieza y desbroce de la parcela lo que evitó males mayores. Es un claro ejemplo de la conveniencia y obligación de mantener limpias las parcelas.

PINTADAS EN LA FACHADA DE CASA ABANDONADA

Por votación mayoritaria se eliminaron grafitis y se pintó la casa abandonada sita en Baix Llobregat. De nuevo han utilizado esa edificación, en este caso, con mensajes reivindicativos. A priori la Junta Rectora no se plantea eliminar los mensajes ni repintar la casa, por motivos obvios.

AQUALIA

Es una constante la rotura de la canalización del agua potable. Aqualia responde con cierta celeridad a los avisos de reparación. Sin embargo, habitualmente dejan los trabajos sin rematar y durante muchos días el corte que hacen en el asfalto presenta un escalón de varios centímetros lo que es un peligro para el tráfico rodado e incluso para los peatones. Hacemos un nuevo llamamiento a todos los copropietarios para que avisen a MRS de esas situaciones con el fin que MRS insista a Aqualia tantas veces como sea necesario.

VEGETALES EN CONTENEDORES DE BASURA

Algunas personas se saltan las más elementales normas de convivencia y respeto hacia el colectivo y hacen de su capa un sayo. En todas las zonas de contenedores de basuras hay un letrero informativo que clarifica a la perfección el tratamiento de los residuos y lo que no debe ser depositado en los contenedores como, p.ej., los restos vegetales que tienen que ser depositados junto a los contenedores en bolsas cerradas. Lo recordamos de nuevo en el intento de conseguir que todos cumplamos escrupulosamente con la normativa. El servicio de recogida ha avisado varias veces que podrían llegar a no retirar los restos vegetales que no estén debidamente embolsados, y junto a los contenedores ¡Nunca en su interior!

LIMPIEZA ZONAS VERDES

En dic20 – feb21 se limpiaron las zonas verdes de acuerdo con las exigencias establecidas en la normativa de la Generalitat.

SOTOBOSQUE Y SUCIEDAD EN PARCELAS NO EDIFICADAS

La inacción del Ayuntamiento desde 1996 hasta la fecha ha provocado que infinidad de parcelas, muchas colindantes con viviendas edificadas, hayan sido un auténtico polvorín representando un altísimo peligro y riesgo para todos los copropietarios en el caso de haberse producido un incendio. Todo ello pese a los numerosos requerimientos que la Entidad ha hecho al Ayuntamiento para que actuase, como es su obligación, cuando el propietario no cumple.

En 2020 el Ayuntamiento firmó un convenio con el Consell Comarcal de la Selva, mediante el que le delega algunas de las competencias del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 3.1.b) de la Ley 5/2003. Mediante ese convenio la gestión, para que los propietarios cumplan con su responsabilidad de limpiar su parcela, recae en el Consell Comarcal de la Selva: “La actuación en las parcelas interiores, no edificadas, consistirá en la comunicación a los sujetos obligados, ofreciéndoles que autoricen al Servicio comarcal de prevención de incendios para que sea éste quien realice de forma subsidiaria, los trabajos en las parcelas o que sea el propietario el que lo ejecute él mismo, y el requerimiento y la incoación del correspondiente expediente sancionador en los casos de incumplimiento.”

El Consell Comarcal incoará un expediente sancionador y de ejecución subsidiaria forzosa, contra el propietario incumplidor.

El expediente contempla: 1ª multa coercitiva: 300 euros – 2ª multa coercitiva: 700 euros – 3ª multa coercitiva: 1.000 euros – Resarcimiento del coste de la ejecución forzosa: 1€/m² con un coste mínimo de 1.225,58 euros/parcela.

SUBVENCIÓN DE GASTOS 2019 Y 2020

La entidad ha recibido notificación del Ayuntamiento conforme ha aprobado la bonificación de gastos de 2019 y de 2020. El importe conjunto es del orden de 11.200 euros, que suponemos lo liquidarán en breve.

ACTUACIONES DE LOS MOSSOS D'ESQUADRA CONTRA OKUPACIONES Y PLANTACIONES

Se están manteniendo reuniones con la Jefatura de los Mossos d'Esquadra, con base en la comisaría de Blanes. Se han comprometido a erradicar okupas y plantaciones de Lloret Blau, además de tener mayor presencia que hasta ahora.

Sus actuaciones, en nuestra urbanización, hasta ahora, han dado como resultado la detección y apertura de diligencias de:

- ✓ 10 fraudes eléctricos (enganche en la red eléctrica)
- ✓ 2 plantaciones
- Están in situ, en días y horarios diferentes controlando vehículos tanto de entrada como de salida de la urbanización. También la Policía Local lo está haciendo.
- Recaban información permanente de los posibles movimientos en la zona, presuntamente delictivos.
- Identifican personas.
- Controlan las matrículas de los vehículos, asegurándose que no sean vehículos buscados.
- Dan cobertura policial a las compañías eléctricas cuando proceden a las desconexiones eléctricas pirata.

Los Mossos d'Esquadra y la Policía Local están aportando mayor tranquilidad y confianza a los lloretenses de Lloret Blau. Con su actuación consiguen que los ciudadanos se sientan más seguros tanto en el ámbito personal como en la protección de sus bienes.

FIBRA ÓPTICA ULTRARRÁPIDA

La empresa Fitel Network ya ha completado el cableado de fibra en la totalidad de la vía pública de Lloret Blau y está plenamente operativa y a disposición de todos los vecinos que lo deseen.

Para mayor información se puede consultar la Web de Fitel Network: www.fitelnetwork.com

Ya era hora que las vecinas y vecinos de Lloret Blau pudiésemos navegar en Internet con la velocidad necesaria, sobre todo los que teletrabajan o gestionan su empresa desde su domicilio. Nos consta que varias decenas de propietarios ya han contratado la fibra óptica ultrarrápida de Fitel Network.

La Junta Rectora ha actuado como ente de mediación ante la petición de muchos propietarios interesados, lo que significa que cualquier persona interesada deberá contactar directamente con la empresa Fitel Network porque, repetimos, la Entidad no interviene más allá de lo que ha sido conseguir que Fitel Network haya hecho la instalación de la red.

CÁMARAS DE VÍDEO VIGILANCIA

El Ayuntamiento ya ha elaborado el convenio de adquisición de la instalación de las cámaras de vídeo vigilancia de Lloret Blau. El equipo jurídico de la Entidad está revisando su contenido y previsiblemente la Entidad y el Ayuntamiento lo firmarán en breve.

El importe a cobrar por la Entidad será de 49.752 euros (IVA incluido)

El mantenimiento anual seguirá sufragándolo la Entidad, 2.432,10 euros (IVA incluido), de acuerdo con las condiciones que se firmaron con ENE y extensivas, aunque reducidas en importe, en los presupuestos participados 2018. Evento que dio origen al acuerdo de adquisición que finalmente se ha materializado con el Ayuntamiento, recientemente.

Fue un acierto de la Junta Rectora proponer e impulsar, en los presupuestos participados 2018, la instalación de vídeo vigilancia en varias urbanizaciones, incluida Lloret Blau.

MOROSOS

En el ejercicio 2020-21, el importe de los recibos devueltos-impagados ha sido de 27.255 euros VS 26.207 de 2019-20. En 2020-21 se han cobrado 13.313 euros de impagados. En 2019-20 el cobro de impagados fue de 19.256 euros.

El saldo acumulado de deudores alcanza 182.141 euros. Incremento del 8,29% con relación al ejercicio anterior. El incremento del 2019-20 fue del 4,3% frente a 2018-19; lo que significa que los resultados de cobro no han estado en consonancia con el esfuerzo realizado en la gestión. La situación atípica por los efectos de la crisis sanitaria seguramente ha mermado sustancialmente la dinámica de tiempos normales.

Desde 1996 el acumulado a cobrar alcanza 2,111.298,07 euros, de los que se han cobrado 1,929.156,71 euros. El saldo pendiente de cobro, de 182.142 euros, representa el 8,63% del acumulado.

Existe un volumen importante de reclamaciones de deuda que se siguen tramitando, por la vía judicial, en tanto durante un tiempo la misma estaba habilitada a este efecto hasta que se consolidó la jurisprudencia que remite a las entidades de conservación a hacer efectivos sus derechos de crédito, devengados por razón de la titularidad de parcelas, por la vía de administrativa o de apremio. Estos pronunciamientos no afectaron, lógicamente a las reclamaciones en curso.

La prioridad de la ECU es hacer efectivas tales deudas por la vía de embargo de cuentas bancarias, sueldos y salarios y/o devoluciones tributarias, en tanto que la actual situación inmobiliaria hace poco recomendable instar procedimientos de embargo de fincas, por los costes que comporta, y su incierto final. No obstante, ante la ausencia de cualquier otro bien con el que hacer efectiva la deuda, se utiliza tal mecanismo para garantizar los derechos de la ECU y evitar la impunidad de los deudores. No obstante, las cargas registrales previas y las posibilidades de éxito son cuestiones a valorar en cada supuesto.

A nadie escapa que el contexto económico, que plantea la pandemia del COVID19, ha comportado un mayor número de incidencias concursales y ha incrementado por tanto las dificultades para obtener éxito en las acciones emprendidas por la ECU para hacer efectivas tales deudas, en tanto tal circunstancia comporta la paralización del procedimiento de reclamación.

Asimismo, como ya se adelantó en 2020, la previsión a corto y medio plazo es la de una aún mayor paralización de los procedimientos judiciales, en tanto que más allá de las medidas en su día acordadas: suspensión de los plazos y tramitaciones por razón de la declaración del estado de alarma, sus sucesivas prórrogas y los acuerdos adoptados en la esfera procesal y la paralización de los términos procesales, se ha dado, como se preveía un incremento exponencial de los procesos judiciales.

El hecho de que una parte sustancial de la deuda objeto de reclamación se concentre en manos de pocos titulares, fundamentalmente sociedades mercantiles, promotoras inmobiliarias, con pocas expectativas a corto y medio plazo de revertir su nula actividad y por tanto la generación de ingresos que permitan sufragar las deudas para con la entidad, y que sus fincas cuenten con cargas previas, de naturaleza hipotecaria, constituidas para la adquisición o promoción; hace que

aparezca como prudente y razonable, desde el punto de vista estrictamente contable, considerar tales deudas como de difícil recuperación a corto plazo.

En relación a la gestión realizada desde la Administración de la Entidad de Conservación, durante este último ejercicio se han realizado gestiones (llamadas telefónicas, envío de correos electrónicos y cartas certificadas) para el cobro de las cuotas de conservación y mantenimiento de la Urbanización correspondiente a los ejercicios 2019-2020 y 2020-2021, dado que ante la falta de aprobación de los saldos correspondientes al ejercicio 2019/2020 por la Asamblea general de la ECU los mismos no pudieron ser derivados al Ayuntamiento de Lloret de Mar para su cobro a través de Consell Comarcal de la Selva mediante la receptación ejecutiva.

Aun así, se quiere destacar que el importe que impagado del ejercicio 2019 que fue comunicado en la anterior nota informativa del año pasado fue de 26.207 euros y que gracias a las gestiones realizadas desde la Administración de la Urbanización el saldo de propietarios deudores que finalmente se procederá a derivar al Ayuntamiento es de 20.305 euros, al haber conseguido gestionar el cobro de cuotas por un importe de 5.902 euros.

Esta misma situación se podrá dar respecto al saldo de propietarios deudores para el presente ejercicio 2020-2021 y por importe de 27.255 euros, puesto que una vez aprobadas dichos saldos se procederá a su reclamación mediante el envío de cartas certificadas a los titulares y en probable que un cierto número de propietarios proceda a su abono. Finalizado dicho periodo para el pago voluntario, los recibos de cuotas de conservación y mantenimiento de la Entidad de Conservación serán tratados y traspasados al Ayuntamiento de Lloret de Mar para su cobro mediante la vía de apremio, es decir, mediante la recaudación ejecutiva que esta Administración tiene cedida al Consell Comarcal de la Selva.

Prorroga del presupuesto 01/07/2020-30/06/2021 al ejercicio 01/07/2021-30/06/2022

Le informamos que los cobros e ingresos se realizarán periódicamente cómo hasta ahora y que el presupuesto actual, queda automáticamente prorrogado hasta la celebración de la próxima Asamblea, lo que supone el pago de la misma cuota que los cinco años anteriores, desglosándose el presupuesto de la siguiente forma:

GRUPO 01 Gastos Generales

6210001	ALQUILER ALMACÉN	470,00
6220101	GASTOS GENERALES	5.500,00
6220102	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	4.500,00
6220103	MEDIDAS PREVENCIÓN DE INCENDIOS	5.000,00
6220104	OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA	5.000,00
6230001	HONORARIOS ADMINISTRACIÓN	13.392,00
6230002	ASESORIA JURÍDICA	7.700,00
6230005	FONDO RESERVA	2.910,00
6250001	SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL	1.600,00
6400001	SALARIO PERSONAL Y SEGUROS SOCIALES	22.600,00
TOTAL		68.672,00

Parcelas sin edificar: 80,00 €

Parcelas edificadas: 128,00 €

Así mismo, tal y como se ha venido realizando en los ejercicios anteriores, se informa:

- a) Que la cuota del ejercicio 2021-2022 se pueda pagar en dos veces, el 50 % hasta por todo el día 01 de septiembre de 2021 y el 50 % restante antes del día 01 de enero de 2022.
- b) **Se recomienda la domiciliación bancaria de las cuotas anuales, rogándose a todos los propietarios que no lo hayan hecho todavía, se sirvan cumplimentar un formulario que al efecto se les remitirá y sea devuelto a las oficinas del administrador para que éste le dé el curso pertinente.**

Quien lo desee puede dirigir el pago de las cuotas a la oficina del administrador: MRS ASSESSORS, personalmente o por correo, sita en c/ Can Guidet, 5, local 1-A de Lloret de Mar (17310), o bien efectuar ingreso en la cuenta corriente IBAN núm. **ES29-0081-0256- 6500-0104-1806** que la Entidad de Conservación tiene abierta en la sucursal del **Banco Sabadell-Atlántico** (Código BIC: BSABESBB), Av. Vila de Blanes núm. 101-103 de Lloret de Mar, indicando claramente el nombre del titular de la parcela y el número de la misma.

- c) Se hace constar que como cada año está en proceso la revisión del censo, para incorporar las nuevas edificaciones en el listado 2021-22, recordándose que tal como figura en los Estatutos de la Entidad, pasan a la consideración de parcelas edificadas aquellas en las que se han iniciado los trabajos de construcción. También se incorporarán al censo aquellas parcelas que hayan sido objeto de segregación.
- d) Con arreglo al artículo 33º de los Estatutos de la Entidad de Conservación, que determina la aplicación de recargos a los titulares que no paguen en las fechas establecidas, **se reitera por unanimidad aplicar un 5 % de recargo sobre los importes que resulten impagados del ejercicio 2021-22** y sucesivos, salvo acuerdo en contra.

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

MRS ASSESSORS, en calidad de Administrador de la ECU de Lloret Blau, queda a disposición de los propietarios que pudiesen tener dudas, o necesidad de comentar o consultar cualquier cuestión.

Aprovechamos la ocasión para reiterarte nuestra más distinguida consideración.


Miguel Moreno Martínez
Presidente Entidad

