

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 2023

Asistentes:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Cargo en la Junta
MONTERO REINA, DOMINGO	3	1,00000	
GREGORIO RODRIGUEZ VALLE	6	1,00000	
GRACIA LACASA, ANGEL	9	1,00000	
ACHON MASANA, EDUARD	21	1,00000	
CHRISTIAN GILLES PAUL LOUBATIERE	59	1,00000	
WAUTERS BENOIT FLORENT J	60	1,00000	
ALEJANDRO CARRERAS RECASENS	65	1,00000	
MARIA ANGELES ANTOLIN PEREZ	79	1,00000	
EVA VIDAL GONZALEZ	84	1,00000	
MORCILLO GARCIA, ANTONIO	91	1,00000	
DACASA LAGO, JESUS	155	1,00000	
FEDERICO GAUDINO	173	1,00000	
LOPEZ ARIAS, MARIA ISABEL	175	1,00000	
MATEOS CASADO, ANTONINA	179	1,00000	
MARIA ANGELES ANTOLIN PEREZ	208	1,00000	
ACHON MASANA, EDUARD	21B	1,00000	
CARLOS MEDEL CAÑAS	220	1,00000	
CONSUELO MUÑOZ ROS	310	1,00000	
MATEOS CASADO, ANTONINA	321	1,00000	
JEAN MARC HENRI BRISSET	323	1,00000	
ACHON MASANA, EDUARD	327	1,00000	
GOMEZ RODRIGUEZ, ISABEL	328	1,00000	
ERIC PIERRE BLANCHET	351	1,00000	
FISCHER, MANUELA	363	1,00000	
FISCHER, MANUELA	365	1,00000	
ALONSO FERNANDEZ, LAUDELINO	371	1,00000	
ROCAVERT LECINA, JORDI	447	1,00000	
VAN BEEK, ELVIRA	450	1,00000	
PEREZ HERRERO, JORDI RAFAEL	607	1,00000	
ISMAEL LEON SEDANO	639	1,00000	
ISMAEL LEON SEDANO	640	1,00000	
ALSINA MIQUEL, CLAUDIO	642	1,00000	
MORENO MARTINEZ, MIGUEL	652	1,00000	
INES ARROYO GODOY	658	1,00000	

Representados:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Representado por
INOCENCIA VICENTE BELLOQUE	28	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
INOCENCIA VICENTE BELLOQUE	31	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
ANA MARIA GAMISANS BOSCH	32	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
TRONQUET, PIERRICK MARIE	52	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	54	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASARELL BACARDIT,WENCESLAO Y Mª ANGELES	71	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASARELL BACARDIT,WENCESLAO Y Mª ANGELES	72	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASARELL BACARDIT,WENCESLAO Y Mª ANGELES	73	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASARELL BACARDIT,WENCESLAO Y Mª ANGELES	74	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASARELL BACARDIT,WENCESLAO Y Mª ANGELES	75	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASARELL BACARDIT,WENCESLAO Y Mª ANGELES	76	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASARELL BACARDIT,WENCESLAO Y Mª ANGELES	77	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASARELL BACARDIT,WENCESLAO Y Mª ANGELES	78	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
TORRES SIERRA, JOSE Mª	113	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
HOURNARETTE, PIERRE D.A.	128	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
HOURNARETTE, PIERRE D.A.	130	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	141	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	142	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
JUST FRANCO ARIAS	144	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	157	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
LOPEZ ROYO, FRANCISCO	162	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	163	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
FERNANDO CORTES MORLANS	201	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
CUSTO PUIG, Mª TERESA	227	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	243	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	245	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL

RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	246	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL KHALILI, FISAS	247	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	253	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	254	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	255	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	256	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
LINDE, STEVE	259	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL KHALILI, FISAS	262	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	285	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
ANA MARIA GAMISANS BOSCH	32B	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
GARCIA RUIZ, ANGELES	332	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	356	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
DIEGO MARTIN DELIMA	381	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
JOAN PESAFERRER CASACUBERTA	411	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	413	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PABON CASTILLERO, MANUEL	461	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	468	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	472	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	488	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	522	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	533	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	538	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	601	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	602	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	605	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	606	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	608	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	609	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	612	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	613	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
AL-KHALILI BASSEM JAWED	614	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
BARRIGA MARTINEZ, RAFAEL	633	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	641	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	644	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	647	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	650	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
GALINDO SANTAREN, M. CARMEN	656	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	102A	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
RUBIRA TRUJILLO, MANUEL	102B	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASSARELL FONTAN, CARLOS	302A	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
PASSARELL FONTAN, CARLOS	302B	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
JOAN PESAFERRER CASACUBERTA	303A	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
JOAN PESAFERRER CASACUBERTA	303B	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
GARCIA RUIZ, ANGELES	332B	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL
NOVACION, C.B.	ZCIAL	1,00000	MORENO MARTINEZ, MIGUEL

En Lloret de Mar a cinco de agosto de dos mil veintitrés, en la Sala de congresos del Hotel Evenia Olympic Congress, sita en la Avda. Rieral nº 55 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 10,00 horas en Primera y única convocatoria, en base a lo establecido en el art 26 de los Estatutos de la Entidad, para tratar de los asuntos del siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Formación del listado de presentes y de representados. Exposición por parte del Sr. Presidente, Sr. Miguel Moreno, de las acciones y actuaciones emprendidas desde la Junta General celebrada el día 06/08/2022 hasta el 30/06/2023.
- 2.- Informe económico del Ejercicio 01/07/2022 al 30/06/2023. Examen y aprobación, en su caso, de los gastos correspondientes al mismo ejercicio.
- 3.- Informe estado de cuentas y balances a la fecha de cierre del ejercicio 01/07/2022 a 30/6/2023.
- 4.- Informe sobre los procedimientos administrativos y judiciales en curso en relación a los propietarios deudores y aprobación de las liquidaciones de cuotas pendientes de pago correspondientes al ejercicio 01/07/2022 a 30/06/2023, tramitación de cobro de los saldos pendientes a través de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Lloret de Mar.
- 5.- Estudio, deliberación y aprobación, en su caso, del presupuesto de ingresos y gastos, previsible para el presente ejercicio 01/07/2023 al 30/06/2024, y forma de atender el

mismo.

6.- Asuntos de interés para la urbanización y trabajos de mantenimiento diversos, si proceden:

a) Limpieza de la franja perimetral. Ley 5/2003 de Prevención de Incendios forestales. Nueva tasa de trabajos forestales aprobada por el Ayuntamiento de Lloret de Mar. Decisión de su ejecución vía contratación por parte de la ECU o por acogerse a la tasa municipal.

b) Parcelas sucias y con sotobosque. Obligación de los propietarios de limpiarlas de acuerdo con la Ley 5/2003.

c) Propuestas mejora asfalto Calles Urbanización y forma de atender a dichos trabajos:

c1) Asfaltado Calles Urbanización. Ejecución por Fases.

c2) Asfaltado parcheo calles.

d) Propuesta compra Dumper o vehículo mantenimiento nuevo o seminuevo.

e) Propuesta adecentar zona equipamiento, en Calle Osona (enfrente del bar)

f) Actualización Censo de las parcelas Edificadas de la Urbanización.

g) Exposición situación Defecaciones Perros, soluciones a adoptar.

7.- Ruegos y preguntas.

1.- Formación del listado de presentes y de representados. Exposición por parte del Sr. Presidente, Sr. Miguel Moreno, de las acciones y actuaciones emprendidas desde la Junta General celebrada el día 06/08/2022 hasta el 30/06/2023.

Se entra en el Primer Punto del Orden del Día, abriendo la sesión el Presidente de la Entidad de Conservación, el Sr. Miguel Moreno, saludando y agradeciendo la asistencia a los propietarios a la vigésimo octava asamblea general ordinaria de la Entidad de conservación de Lloret Blau.

El Sr. Moreno, en nombre de la Junta Rectora y en el suyo propio, agradece la asistencia a los propietarios sobre todo por ser etapa vacacional de descanso y disfrute con la familia.

Informa de los luctuosos fallecimientos de la Sra. M^a Pilar Hernández, vocal de la Junta, y del Sr. Ramón Sarri, que fue Presidente y miembro de varias Juntas, desde que se constituyó la ECU. Ambos, M^a Pilar y Ramón, además de amigos de muchos de nosotros, fueron personas excelentes. Se hace un minuto de silencio en memoria de M^a Pilar y de Ramón, que D.E.P.

El Presidente, agradece la gestión de calidad que lleva a cabo el equipo de MRS, administradora de la Entidad, representada en este acto por los Sres. Jordi Sais, Joan Josep Gil y Rafael Ripalta, que a su vez también es secretario de la Entidad.

Asimismo, reconoce al Sr. Jordi Orobitg, abogado de la ECU, su inestimable y profesional colaboración que mantiene a raya los, a veces, desmanes del Ayuntamiento.

Y por supuesto gracias a los miembros de la Junta Rectora, aquí presentes, por su desinteresado apoyo y trabajo en pro y beneficio de la Entidad, Sres. Eduard Achón, tesorero; y los vocales Manel Rubira, Federico Gaudino y Antonio Mejías.

Hoy tenemos una importante incorporación en la Junta Rectora, como representante del Ayuntamiento. Quiero dar la bienvenida al Sr. Jordi Martínez. 1er. Teniente de Alcalde y Regidor del Área de Territorio y Sostenibilidad y Área de seguridad, Movilidad y Vía Pública. Días atrás tuvimos una reunión en el Ayuntamiento y el miércoles de esta semana vino a Lloret Blau. El Sr. Martínez pudo comprobar in situ los frentes que tenemos abiertos en Lloret Blau.

Estas son sus palabras, y su compromiso, que dirigió a los asistentes y que remitió por WhatsApp al Sr. Miguel Moreno con el fin de dejar constancia por escrito y que queden recogidas en esta acta:

Agradezco a los asistentes y a su Presidente la posibilidad de haber podido estar en la reunión de vecinos. Informarles, que con el Presidente hemos mantenido una reunión en el ayuntamiento donde hemos tratado diferentes temas como son: los robos de cable eléctrico

(colocación de bridas para evitarlo). Realizar un plan de revisión del alumbrado. Franjas perimetrales y limpieza de parcelas (respuesta y actuación por parte del Consell Comarcal). Problemas de continuas roturas de la red de agua, arreglo de Aqualia en 3 fases y siempre teniendo que ir detrás de la concesionaria.

El convenio para la carretera de acceso con el Sr. Passarell que pide limpieza de la zona según citado convenio.

Tema de residuos y restos vegetales: buscar alguna forma de colaborar para solucionar el incivismo.

Además, el pasado miércoles 2 de agosto, realizamos una visita in situ por toda la urbanización para ver exactamente todos los temas tratados con anterioridad. Poco a poco iremos actualizando y trabajando para colaborar con todos ustedes.

Mantendremos una relación fluida con su Presidente para que podamos estar informados de primera mano y gestionar las incidencias lo antes posible.

Muchas gracias Sr. Jordi Martínez, por sus palabras y compromiso con la ECU de Lloret Blau. A continuación, el Sr. Moreno, expone que se seguirá el orden del día como se ha especificado. Cualquier duda o pregunta que os pueda surgir, os agradeceremos que la expongáis en el punto nº 8 de "Ruegos y Preguntas", con el fin de no desviarnos del guion establecido, evitando mezclar capítulos.

Sin mayor preámbulo el Presidente inicia la presentación comentada de los puntos del orden del día:

SEMI ROTONDA Y RAMPA – Es un área de propiedad privada, no pública. La propiedad firmó un convenio con el Ayuntamiento conforme cedió el paso de peatones y vehículos y en contraprestación el Ayuntamiento se responsabilizó de mantener la jardinería limpia y cuidada, los viales en perfecto estado y desbrozar la maleza que permita la visibilidad de los conductores en el acceso a la C-63.

Varios vecinos han reivindicado la necesidad de que las farolas del entorno sean conectadas al alumbrado público de Lloret Blau. La propiedad daría su consentimiento, una vez que el Ayuntamiento incluya en los contratos de las subcontratadas la obligación de mantenimiento de la zona: jardinería, viales y basuras.

CALLES A OSCURAS – La dejadez del Ayuntamiento en el mantenimiento de la red del alumbrado público ha provocado que las bridas que anclan el cableado eléctrico en el cable de acero que va de poste a poste, se hayan ido rompiendo, por las inclemencias del tiempo, dejando el cableado eléctrico descolgado quedando a merced de los delincuentes.

En febrero 23 se produjo un robo de cable eléctrico del alumbrado público que dejó a oscuras largos tramos de siete calles de la urbanización. La lentitud de los servicios de mantenimiento del Ayuntamiento ha tenido a decenas de vecinos afectados sumidos en la más absoluta oscuridad y preocupados por la mayor inseguridad ciudadana que esa incidencia genera. Siete meses después todavía queda algún tramo pendiente de reparar.

SEGURIDAD – Se han mantenido reuniones con los cuerpos policiales y como resultado los Mossos d'Esquadra & Policía Local están llevando a cabo actuaciones conjuntas: control visual caminando; vigilancia ARRO (protección de personas y bienes) en las entradas y salidas. Se han recuperado viviendas okupadas. Se han eliminado enganches eléctricos ilegales. Se han eliminado plantaciones. Se han comprometido a una vigilancia de continuidad.

AQUALIA – Eterno problema debido a la precariedad de la red de agua potable. Cada día hay intervenciones de Aqualia reparando reventones y en infinidad de ocasiones en el mismo lugar en el que anteriormente han hecho otras reparaciones.

La nula profesionalidad del equipo de Aqualia obliga a la Entidad a enviarles continuadas reclamaciones instándoles a que hagan la reparación del asfalto con la calidad necesaria y que procuren que quede homogéneo tanto a nivel del asfalto de la vía pública como del color del asfalto existente.

Reclamación tras reclamación, que no sirve de nada. Los remiendos están a la vista de todos.

La imagen de la vía pública da pena, por las numerosas reparaciones defectuosas y de baja calidad que lleva a cabo Aqualia.

La Entidad ha sugerido al Ayuntamiento que exija a Aqualia la completa sustitución de la red: se evitarían las reparaciones diarias y el corte del suministro de agua potable a los hogares.

LIMPIEZA PARCELAS – CONSELL COMARCAL - El Consell Comarcal está contactando con todos los propietarios de las parcelas que presentan excesivo sotobosque y suciedad. Inicialmente son 216 parcelas que presentan peligrosidad en caso de incendio.

Procede recordar de nuevo que 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.

La ECU pidió información al Consell Comarcal de cómo ha ido evolucionando este asunto y la respuesta que nos ha remitido es: incumplimiento abierto, 97 parcelas (44,9%); 16 parcelas (7,4%) adheridas al servicio comarcal de prevención de incendios forestales (SCPIF); y 103 parcelas (47,7%) cumplen en otoño.

LIMPIEZA MÁRGENES CARRETERA ANTIGUA LLORET-VIDRERES – Esta carretera, acceso oficial a Lloret Blau, es de titularidad del Ayuntamiento. En diciembre 2022 hicieron la limpieza de los márgenes. Es de suponer que en el último cuatrimestre de este año volverán a hacerlo por motu proprio. En caso contrario la Entidad entrará instancia pidiendo que la hagan debido a que conocemos perfectamente la peligrosidad de esa carretera cuando la visibilidad no es buena, dado el importante número de curvas que tiene.

BANDAS REDUCTORAS Y SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL – Con periodicidad bienal se procede al pintado de las bandas reductoras de velocidad y señalización horizontal.

Salvando la etapa de la COVID19, que no se pintaron por razones obvias, se pintaron en diciembre 2022

RESTOS INORGÁNICOS EN LOS CONTENEDORES DE BASURA Y JUNTO A ELLOS – El incivismo de algunos copropietarios sigue al alza y su comportamiento es de desprecio absoluto hacia los demás.

Hay vecinos que hacen de su capa un sayo y olvidan que hay zonas comunes, que son de todos. Los restos vegetales, en gran cantidad, se siguen depositando dentro de los contenedores y fuera de ellos sin embolsar. Asimismo, algunos llevan la situación hasta el extremo de dejar restos de obra.

La pregunta es muy sencilla: teniendo en cuenta que esos depósitos los hacen incumpliendo la normativa y obligatoriamente llevan los restos en vehículos, ¿por qué no los llevan hasta los lugares habilitados por el Ayuntamiento, con ese fin? ¿Por qué no embolsan los vegetales y los dejan así “envasados” junto a los contenedores?

El camión de la basura no se lleva nada que no esté regulado.

En julio una vecina coincidió con uno de los irrespetuosos y lo grabó con su smartphone lo que posibilitó que se presentase la oportuna denuncia en la Policía Local, que actuó de inmediato imponiendo la multa pertinente y exigiendo la retirada inmediata de los restos de obra que habían depositado; lo que sucedió en un plis-plas.

ESPEJO CARRETERA-RAMPA – Por petición de un propietario, la Entidad gestionó la instalación de una señal espejo que el Ayuntamiento colocó en la carretera, con la rampa. Ha sido un acierto porque ha dado visual a un punto complicado para los conductores por baja visibilidad por confluencia de tres puntos de tráfico.

DESPERFECTOS BORDILLO PLAZA OSONA – Alguien, presuntamente perjudicado, embistió un tramo de bordillos de la plaza de Osona, derribándolos. No dijo nada. Demba lo ha reparado.

BUZONES – NUEVO MÓDULO – Por acuerdo asambleario, en 2022 se autorizó la instalación de un nuevo módulo de 50 buzones. El coste ha sido de 4.654 euros. El importe se recuperará a medida que se vayan adjudicando. Se han asignado cuatro y quedan 46 a disposición de los copropietarios que lo necesiten, con vivienda construida.

La Entidad agradecerá que se difunda, entre todos, esta disponibilidad con el fin de recuperar la inversión cuanto antes.

WHATSAPP – En pro de dinamizar el contacto de los copropietarios con MRS, a efectos de avisar de cualquier incidencia, se ha habilitado el número +34 621 22 72 15 de WhatsApp. Ese número no podrá recibir llamadas.

Exclusivamente es para informar de incidencias comunes: fugas de agua potable; alumbrado público; emisiones fosa séptica en la vía pública; vegetales y restos de obras en los contenedores de basura o en su área... Necesario remitir fotos de la incidencia.

Imprescindible grabar el número en la agenda y enviar un WhatsApp con un texto similar a: "Hola. Mi nombre es _____, propietario de la parcela nº _____. Quiero que me incluyáis en la lista de WhatsApp de la Entidad". No se atenderá ningún WhatsApp que no se haya registrado en la lista.

2.- Informe económico del Ejercicio 01/07/2022 al 30/06/2023. Examen y aprobación, en su caso, de los gastos correspondientes al mismo ejercicio.

Acto seguido se entra en el segundo Punto del Orden del Día, exponiendo el Sr. Presidente que junto a la convocatoria, así como a la entrada de la Asamblea se ha repartido entre los asistentes, como es habitual, un dossier con el contenido del orden del día y asuntos a tratar, documentación con el detalle de gastos y el reparto de los mismos, con información precisa de qué propietarios están al corriente de pago y cuales mantienen deudas con la Entidad, etc..

Seguidamente toma la palabra el Sr. Ripalta, representante del administrador en este acto, hace un resumen de las partidas más relevantes del ejercicio económico 01.07.22 al 30.06.23, los cuales han sufrido unas pequeñas modificaciones, en relación a las remitidas a los propietarios las cuales se detallan a continuación;

Código	Título cuenta	Gasto Real	Presupuesto	Variación
Grupo 01 - Gastos Generales				
6220101	GASTOS GENERALES	3.499,34	6.000,00	-2.500,66
6220102	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	10.838,08	6.000,00	4.838,08
6220103	MEDIDAS PREVENCIÓN DE INCENDIOS		5.000,00	-5.000,00
6220104	OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA		5.000,00	-5.000,00
6230001	HONORARIOS ADMINISTRACIÓN	13.688,45	13.400,00	288,45
6230002	ASESORIA JURÍDICA	7.965,48	8.000,00	-34,52
6230005	FONDO RESERVA		1.172,00	-1.172,00
6250001	SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL	1.167,62	1.100,00	67,62
6400001	SALARIO PERSONAL Y SEGUROS SOCIALES	23.655,60	23.000,00	655,60
	Total por grupo:	60.814,57	68.672,00	7.857,43
Código	Título cuenta	Ingreso Real	Presupuesto	Variación
Grupo 02 - Ingresos				
7000000	INGRESOS POR CUOTAS	68.576,00	68.672,00	96,00
7690000	INTERESES DE DEMORA	1.055,20		-1.055,20
	Total por grupo:	69.631,20	68.672,00	
Grupo 03 - Parcelas edificadas				
	Resultado ejercicio:	8.816,63		

Partidas que se reiteran anualmente, cuyo importe se han ajustado a las previsiones:

- Personal de mantenimiento + cargas sociales (23.655,60 €)
- Asesoría jurídica (7.965,48 €)
- Honorarios administración (13.688,45 €)
- Seguro de responsabilidad civil (1.167,62 €)

Gastos generales: envíos de convocatoria, actas, traducciones, notas registrales, alquiler de la sala Asamblea, etc. (3.499,34 €)

Conservación y mantenimiento: reparaciones diversas en la urbanización, mantenimiento y gasolina del Dumper, material diverso, señalización, etc. (10.838,08 €)

Estado de cuentas y balances a la fecha de cierre del ejercicio 01.07.22 al 30.06.23.

El diferencial entre los gastos reales y el presupuesto que se aprobó ha provocado un superávit por importe de 8.816,63 € que se proponen sea llevado al fondo de reserva.

Se informa de nuevo que las imposiciones a plazo fijo de La Caixa, se agruparon en una sola cuenta, al no ofrecer ningún tipo de rentabilidad, de este modo la Entidad dispone de un saldo de 171.558,30 € en la cuenta abierta en Caixa Bank y 209.417,93 € en la cuenta de Banc de Sabadell. Las reservas generales unificadas fijadas en el balance del pasado año fueron de 575.068,83 €.

Este ejercicio se ha visto aumentadas totalizando 589.653,76 € tal como figura en los balances que les han sido entregados.

A continuación, se propone a los propietarios la aprobación de las cuentas correspondientes al ejercicio 2022/2023, aprobando las cuentas del Ejercicio 2022/2023, así como asumir como llevar al Fondo de Reserva de la Entidad el superávit obtenido, propuesta que es aprobada por la mayoría de los asistentes, al votar 50 propietarios a favor que representan 106 votos y 2 propietarios en contra que representan 2 votos. En consecuencia, quedan aprobadas las cuentas correspondientes al ejercicio 01/07/2022 al 30/06/2023 por mayoría.

3.- Informe estado de cuentas y balances a la fecha de cierre del ejercicio 01/07/2022 a 30/6/2023.

A continuación, se entra en el tercer punto del orden del día, toma la palabra el Sr. Ripalta informando del estado de cuentas y de balances a fecha de cierre del ejercicio, sometiéndose a continuación los gastos del periodo 01.07.22 al 30.06.23 y los balances contables a la consideración de la asamblea, siendo aprobados por unanimidad en la forma siguiente:

		Ejercicio 2022/2023	
		ACTIVO	PASIVO
BALANCE CONTABLE			
Reservas generales			575.068,83
Resultados del ejercicio			8.816,63
Pendiente de recuperar prov. procurador demandas cuotas		4.592,41	
SalDOS proveedores e industriales			397,60
Ejecutiva Ajuntament de Lloret cobros pendientes ingreso			4.076,81
Remuneraciones pendientes de pago			251,36
Retenciones I.R.P.F. Profesionales (liquidación 20/07/2023)			437,98
Organismos Seguridad Social Acreedor			604,55
Saldo final en B. Sabadell (n/favor)		209.417,93	
Saldo final en Caixabank (n/favor)		171.558,30	
SALDO PROPIETARIOS			
	* Deudores	206.204,28	
	* Acreedores	-2.119,16	
		589.653,76	589.653,76

CUENTA DE EXPLOTACION 2022-2023

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Ej. 2022/2023
1. Importe neto de la cifra de negocios	68.576,00
705 Ingresos por facturaciones	68.576,00
6. Gastos de personal	-23.655,60
64 GASTOS DE PERSONAL	-23.655,60
7. Otros gastos de explotación	-37.158,97
62 SERVICIOS EXTERIORES	-37.158,97
GASTOS GENERALES	-3.499,34
CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	-10.838,08
MEDIDAS DE PREVENCION DE INCENDIOS	
OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA	
HONORARIOS ADMINISTRACION	-13.688,45
ASESORIA JURIDICA	-7.965,48
SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL	-1.167,62
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	7.761,43
13. Intereses de demora	1.055,20
RESULTADO FINANCIERO	
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.816,63

A continuación, se propone a los propietarios la aprobación del balance y cuentas correspondientes al ejercicio 2022/2023, así como la cuenta de explotación del mismo ejercicio, propuesta que es aprobada por la unanimidad de los asistentes. En consecuencia, quedan aprobados el balance de situación y la cuenta de explotación del ejercicio 01/07/2022 al 30/06/2023 por unanimidad

4.- Informe sobre los procedimientos administrativos y judiciales en curso en relación a los propietarios deudores y aprobación de las liquidaciones de cuotas pendientes de pago correspondientes al ejercicio 01/07/2022 a 30/06/2023, tramitación de cobro de los saldos pendientes a través de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Lloret de Mar.

En el ejercicio 2022-2023 se devolvieron 25.786€ (37,5% de las cuotas emitidas), vs. 27.149€ del ejercicio 2021-2022 (39,5% de las cuotas). En 2020-2021 los impagados alcanzaron el 39,7% de las cuotas que se emitieron. La tendencia en 2022-2023 ha sido casi un 2% menos de impagados, en el ejercicio, con respecto de los dos anteriores.

El cobro de impagados en 2022-2023 ha alcanzado los 12.548€ respecto de los 12.628€ del ejercicio 2021-2022.

El saldo acumulado de deudores, al cierre de 2022-2023, alcanza los 206.670€, incremento del 6,7% con respecto al acumulado 2021-2022 que fue de 191.903.

Del 100% de cuotas emitidas desde 1996, se ha cobrado el 91%. El saldo pendiente de cobro, a cierre de 2022-2023 es de 206.670€ (9%).

La composición de la cartera de impagados 2023 es la siguiente:

- Créditos de difícil recuperación: 43.933€ (21,3%)
- Importes en situación judicial: 18.725€ (9,1%)
- Total ejecutiva: 111.801€ (54,1%)
- Expedientes archivados: 1.135€ (0,5%)
- Total saldos: 31.076€ (15,0%)

De los 206.670.-€ de impagados acumulados, están en ejecutiva 111.801€ (54,1%). Gestionándose en judicial, 62.658 (30,4%). Es decir, MRS, ha hecho previamente todas las gestiones posibles con los propietarios morosos y ahora es la administración, ejecutiva y judicial, quien debe conseguir que los morosos paguen, los cuales se relacionan a continuación;

Parcelas	TOTAL EJECUTIVA	Saldo 22/23	TOTAL SALDOS	Total Pendiente
0	203,20	134,40	134,40	337,60
4	2.664,35	84,00	84,00	2.748,35
6	0,00	69,02	69,02	69,02
12	134,40	134,40	134,40	268,80
14	0,00	134,40	134,40	134,40
19	129,84	135,08	135,08	264,92
20	491,02	141,67	141,67	632,69
23	403,20	134,40	134,40	537,60
26	403,20	134,40	134,40	537,60
28	0,00	44,48	44,48	44,48
31	0,00	67,20	67,20	67,20
33	211,63	84,00	84,00	295,63
34	0,00	67,20	67,20	67,20
40	2.505,06	134,40	134,40	2.639,46
41	1.291,35	84,00	84,00	1.375,35
42	1.315,35	84,00	84,00	1.399,35
43	739,45	84,00	84,00	1.382,11
45	1.143,53	134,40	134,40	1.951,51
46	403,20	134,40	134,40	537,60
48	1.028,83	84,00	84,00	1.112,83
49	403,20	134,40	134,40	537,60
50	134,40	134,40	134,40	268,80
55	0,00	141,18	141,18	141,18
56	0,00	134,40	134,40	134,40
61	67,20		0,00	67,20
64	675,84	134,40	134,40	810,24
68	262,40	67,20	67,20	329,60
69	268,80	134,40	134,40	403,20
80	1.142,15	134,40	134,40	2.153,85
90	134,40	134,40	134,40	268,80
95	866,36	134,40	134,40	1.112,33
97	401,76	134,40	134,40	536,16
99	547,50	134,40	134,40	681,90
105	252,00	84,00	84,00	336,00
106	84,00	84,00	84,00	168,00
107	84,00	84,00	84,00	168,00
108	84,00	84,00	84,00	168,00
109	57,60		134,40	192,00
110	84,00	84,00	84,00	168,00
111	84,00	84,00	84,00	168,00

112	413,64		0,00	413,64
114	0,00	134,40	134,40	134,40
115	16,00	84,00	84,00	100,00
116	71,12		134,40	205,52
117	69,68		0,00	69,68
129	272,44	134,40	134,40	406,84
132	210,86	141,18	141,18	352,04
133	422,40	84,00	84,00	506,40
137	1.141,65	134,40	134,40	1.276,05
139	603,85	134,40	134,40	738,25
145	670,72	134,40	134,40	805,12
147	71,49		0,00	71,49
149	1.345,97	134,40	134,40	1.480,37
156	786,88	84,00	84,00	870,88
158	682,46	84,00	84,00	766,46
165	0,00	125,12	125,12	125,12
166	0,00	84,00	84,00	84,00
167	139,35	69,68	69,68	209,03
170	10,40		0,00	10,40
173	0,00	134,40	134,40	134,40
181	67,20		0,00	67,20
182	827,82	141,18	141,18	969,00
183	866,12	134,40	134,40	1.000,52
184	1.323,46	141,17	141,17	1.464,63
188	898,66	134,40	134,40	1.033,06
189	403,20	134,40	268,80	672,00
191	84,00	84,00	84,00	168,00
192	297,08	134,40	268,80	565,88
196	252,00	84,00	168,00	420,00
199	212,91		0,00	1.219,67
200	0,00	134,40	134,40	134,40
202	134,40	134,40	134,40	268,80
205	403,20	134,40	268,80	672,00
206	280,54	141,17	141,17	421,71
208	12,80		0,00	12,80
209	134,40	134,40	134,40	268,80
210	0,00	69,02	69,02	69,02
212	196,80	134,40	134,40	331,20
213	44,15	44,48	44,48	88,63
215	69,35	67,20	67,20	136,55
218	403,20	134,40	134,40	537,60
219	134,40	67,20	67,20	201,60
231	424,98	134,40	134,40	559,38

235	134,40	67,20	67,20	201,60
239	675,84	134,40	134,40	810,24
241	537,60	134,40	134,40	672,00
242	537,60	52,77	52,77	590,37
248	0,00	84,00	84,00	84,00
259	84,00		0,00	84,00
263	338,40	84,00	168,00	506,40
264	134,40	134,40	134,40	268,80
268	252,00	84,00	84,00	336,00
269	139,85	139,85	139,85	279,70
270	675,84	134,40	134,40	810,24
273	0,00	43,82	43,82	43,82
276	1.046,01	84,00	84,00	1.691,88
279	84,00	84,00	84,00	168,00
280	675,84	134,40	134,40	810,24
283	0,00	42,00	42,00	42,00
284	0,00	42,00	42,00	42,00
286	84,49	84,00	124,00	208,49
287	134,90	134,40	198,40	333,30
289	84,49	84,00	124,00	208,49
294	138,24	62,08	62,08	200,32
298	403,20	134,40	134,40	537,60
304	675,84	134,40	134,40	810,24
305	829,10	134,40	134,40	963,50
307	1.141,34	134,40	134,40	2.340,15
308	678,94	84,00	84,00	1.253,86
309	1.091,23	134,40	134,40	1.225,63
313	0,00	141,18	141,18	141,18
315	268,80	134,40	134,40	403,20
316	268,80	134,40	134,40	403,20
317	168,00	84,00	84,00	252,00
318	168,00	84,00	84,00	252,00
319	268,80	134,40	134,40	403,20
320	268,80	134,40	134,40	403,20
322	772,83	84,00	84,00	856,83
324	1.091,33	134,40	134,40	1.225,73
326	0,00	71,49	71,49	71,49
331	0,00	71,50	71,50	71,50
335	139,36	71,50	118,46	257,82
339	812,19	134,40	134,40	946,59
340	140,80	134,40	134,40	275,20
341	957,63	134,40	134,40	1.444,10
342	42,00		0,00	42,00

343	67,20		0,00	67,20
345	67,20		0,00	67,20
347	209,42	141,18	141,18	350,60
348	0,00	67,20	67,20	67,20
349	139,36		0,00	139,36
352	469,49	134,40	134,40	603,89
363	84,00	86,48	86,48	170,48
365	134,40	134,40	134,40	268,80
367	422,40	84,00	84,00	506,40
368	134,90	134,40	200,88	335,78
376	1.143,63	134,40	134,40	2.159,94
380	201,60	134,40	134,40	336,00
384	1.120,15	84,00	84,00	1.204,15
385	1.007,52	84,00	84,00	1.519,12
386	977,02	84,00	84,00	1.061,02
387	69,68		132,96	202,64
389	1.353,04	134,40	134,40	1.487,44
390	134,40	134,40	134,40	268,80
392	252,00	84,00	84,00	336,00
393	403,20	134,40	134,40	537,60
400	0,00	0,34	0,34	0,34
404	737,11	84,00	84,00	1.536,97
405	682,48	84,00	84,00	1.307,56
406	67,65		0,00	67,65
411	67,65		0,00	67,65
414	1.142,86	134,40	134,40	2.404,56
416	1.955,95		0,00	1.955,95
427	675,84		0,00	675,84
429	675,84	134,40	134,40	810,24
431	675,84	134,40	134,40	810,24
434	201,60	134,40	268,80	470,40
441	537,60	134,40	134,40	672,00
442	0,00	42,00	42,00	42,00
443	0,00	42,00	42,00	42,00
444	0,00	42,00	42,00	42,00
445	0,00	42,00	42,00	42,00
446		8,82	8,82	379,45
448	283,92		0,00	283,92
449	0,00	141,17	141,17	141,17
453	0,00		134,40	134,40
455	67,20	134,40	134,40	201,60
460	141,17	141,17	141,17	282,34
469	422,40	84,00	84,00	506,40

470	0,00	84,00	84,00	84,00
474	674,96	134,40	134,40	809,36
476	0,00	84,00	84,00	84,00
479	84,00	84,00	84,00	168,00
482	0,00		7,97	7,97
483	252,00	84,00	84,00	336,00
484	252,00	84,00	84,00	336,00
485	84,00	84,00	84,00	168,00
486	0,00	84,00	84,00	84,00
490	1.004,44	134,40	268,80	1.273,24
491	1.006,13	134,40	268,80	1.274,93
492	1.142,24	134,40	134,40	1.276,64
493	268,80	134,40	268,80	537,60
494	0,00	0,72	0,72	0,72
495	168,00	84,00	84,00	252,00
496	268,80	134,40	204,08	472,88
498	0,00	141,18	141,18	141,18
513	252,00	84,00	84,00	336,00
516	403,20	134,40	134,40	537,60
521	84,00	78,00	78,00	162,00
526	0,40	42,00	42,00	42,40
540	1.933,50	134,40	134,40	2.067,90
541	98,40		84,00	182,40
542	338,40	84,00	168,00	506,40
543	338,40	84,00	168,00	506,40
544	537,60	134,40	134,40	672,00
610	268,80	134,40	134,40	403,20
621	84,00	84,00	84,00	168,00
624	0,00	84,00	84,00	84,00
625	141,18	141,18	141,18	282,36
626	88,00	84,00	84,00	172,00
627	0,00	84,00	84,00	84,00
629	0,00	32,00	32,00	32,00
631	961,44	134,40	268,80	2.183,49
634	1.436,76	84,00	84,00	1.520,76
640	84,00	84,00	84,00	168,00
643	0,00	84,00	84,00	84,00
645	0,00	84,00	84,00	84,00
646	0,00	84,00	84,00	84,00
649	84,00	84,00	84,00	168,00
651	0,00	84,00	84,00	84,00
653	134,40	134,40	134,40	268,80
655	209,36	134,40	134,40	343,76

656	0,00	40,40	174,80	174,80
658	0,00	134,40	134,40	134,40
659	1.647,95	84,00	84,00	1.731,95
662	1.450,83	84,00	84,00	1.534,83
663	403,20	134,40	134,40	537,60
664	1.611,42	84,00	84,00	1.990,76
666	403,20	134,40	134,40	537,60
667	134,40	134,40	134,40	268,80
668	470,40	134,40	134,40	604,80
669	650,78	84,00	84,00	1.740,78
670	470,40	134,40	134,40	604,80
671	134,40	134,40	134,40	268,80
672	470,40	134,40	134,40	604,80
674	70,00	134,40	134,40	572,91
676	0,00	84,00	84,00	84,00
677	0,00	134,40	134,40	134,40
678	0,00	69,68	69,68	69,68
679	6,40	134,40	134,40	140,80
680	1.965,26	134,40	134,40	2.099,66
682	252,00	84,00	84,00	369,51
683	168,00	84,00	84,00	252,00
684	686,94	84,00	84,00	1.269,05
685	0,00	84,00	84,00	84,00
103B	428,80	84,00	84,00	512,80
106B	172,96	84,00	84,00	256,96
116B	541,44	134,40	268,80	810,24
202B	84,00	84,00	84,00	168,00
300A	109,28	84,00	84,00	193,28
300B	126,00	84,00	84,00	210,00
300C	201,60	134,40	134,40	336,00
300D	126,00	84,00	84,00	210,00
303A	67,65		0,00	67,65
303B	67,66		0,00	67,66
322B	949,56	134,40	268,80	1.218,36
382B	893,02	84,00	168,00	1.061,02
383A	876,94	84,00	84,00	960,94
LLOB	17.246,75	2.436,00	4.872,00	22.118,75
432A	135,26		0,00	135,26
432B	135,26		0,00	135,26
450B	18,00		0,00	18,00
99-EX	0,00		0,00	639,44
104-EX	0,00		0,00	470,17
105-EX	0,00		0,00	577,57

190-EX	0,00		0,00	1.006,33
344-EX	0,00		0,00	101,72
368-EX	0,00		0,00	456,15
414-EX	0,00		0,00	260,12
419-EX	0,00		0,00	291,09
426-EX	0,00		0,00	504,26
434-EX	0,00		0,00	111,89
441-EX	0,00		0,00	96,56
620-EX	0,00		0,00	415,54
631-EX	0,00		0,00	293,24
636-EX	0,00		0,00	739,40
638-EX	0,00		0,00	442,18
432A-EX	0,00		0,00	278,45
432B-EX	0,00		0,00	259,98
483-EX	170,40		0,00	170,40
TOTALES	111.801,18	25.786,14	31.075,79	162.737,30

El letrado de la Entidad de Conservación, el señor Jordi Orobitg, expone las líneas generales de la situación en la que se encuentran los diferentes contenciosos interpuestos contra copropietarios de la ECU, por razón de sus deudas para con la Entidad, y que en su día fueron objeto de reclamación judicial.

Como ya se expuso en asambleas anteriores, en su día se acordó crear una partida específica de créditos de difícil recuperación, integrada por aquellas deudas que, por determinadas casuísticas, se entendían de difícil cobro. Más concretamente copropietarios en situación concursal, que impide la ejecución sobre sus bienes, a expensas de la resolución del concurso. Promotoras inmobiliarias o grandes tenedores de parcelas que concertaron préstamos hipotecarios, que son cargas preferentes en el Registro de la Propiedad ante cualquier embargo que anote la ECU y del que difícilmente puede resultar un sobrante para cubrir los importes objeto del embargo, así como situaciones de falta de elementos identificativos de la titularidad de parcelas o fincas, por razón de que en su día no exigía NIE (número de identificación de extranjero) para la adquisición e inscripción de fincas, pero a día de hoy, sí se exige para la reclamación de deudas, o la anotación de embargo sobre fincas.

Más allá de la afección real sobre tales fincas, es decir qué en caso de cambio de titularidad, el nuevo propietario, debe responder del ejercicio en curso y las cuatro últimas anualidades de cuotas (artículo 553-4, del Codi Civil de Catalunya), la ECU persiste en los diferentes procedimientos judiciales, pero sería una abstracción considerar como efectivos todos tales créditos pendientes.

Por lo anterior, se acuerda crear una partida específica, relativa tales créditos pendientes, en situación de difícil efectividad, segregada de la partida relativa a los saldos deudores de los copropietarios.

Por parte del Secretario-Administrador de la Entidad de Conservación, interviene el Sr. Joan Josep Gil exponiendo que desde MRS Assessors se llevan a cabo el conjunto de gestiones relacionadas con el cobro de las cuotas de conservación y mantenimiento de la Urbanización en su periodo voluntario, esto es dentro del ejercicio, como a su reclamación fuera de dicho periodo con la aplicación del correspondiente recargo por pago extemporáneo.

En los últimos meses se han realizado acciones para el cobro del saldo pendiente de cuotas a ejercicio 2022-2023 y en las próximas semanas se procederá a la derivación de dichas cuotas de conservación y mantenimiento impagadas al Ayuntamiento de Lloret de Mar para su recaudación por la vía ejecutiva. Asimismo, se informa a los propietarios que con respecto a las cuotas de conservación y mantenimiento del presente ejercicio 2022-2023 a lo largo de los próximos meses se procederá a su reclamación mediante el envío de correo electrónico y cartas certificadas a los respectivos propietarios y en caso de impago, se iniciaran los restantes trámites para su posterior derivación a recaudación ejecutiva.

Finalmente, se hace mención al conjunto de saldos señalados en la anterior relación de propietarios con cuotas impagadas como "archivados" y que se corresponden a cuotas de conservación y mantenimiento que de forma gradual son reclamadas y derivadas al Ayuntamiento de Lloret de Mar y que tienen su origen en reclamaciones judiciales que, en su momento, y a raíz de un cambio de jurisprudencia del Tribunal Supremo, los órganos judiciales del ámbito civil no admiten más reclamaciones judiciales procedentes de reclamaciones de cuotas de conservación y mantenimiento de Entidades de Conservación, al entender que éstas son entidades colaboradoras de la Administración pública y que, por tanto, la reclamación de sus correspondientes cuotas de conservación se deben ejecutar por la vía de apremio utilizando los cauces que la misma Administración pública dispone. Es por este motivo que paulatinamente se van revisando todos los saldos que constan reclamados judicialmente y a través de recaudación ejecutiva, así como las cuotas de conservación pendientes de derivación al Ayuntamiento, para que no resten ningún saldo impagado a favor de la Entidad pendiente de reclamar.

Por todo ello, 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 30 de septiembre de 2023 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 reclamaciones por la vía de recaudación ejecutiva, de conformidad con la legislación vigente.

5.- Estudio, deliberación y aprobación, en su caso, del presupuesto de ingresos y gastos, previsible para el presente ejercicio 01/07/2023 al 30/06/2024, y forma de atender el mismo.

Se somete a la consideración de los presentes el presupuesto de gastos para el ejercicio 01.07.23 al 30.06.24, aprobándose por la mayoría de los propietarios, al votar 50 propietarios a favor que representan 106 votos y 2 propietarios en contra que representan 2 votos, en la forma siguiente, que supone el pago de la misma cuota que los cuatro años anteriores:

Grupo : 1 Gastos Generales		
6220101	GASTOS GENERALES	6.000,00
6220102	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	6.000,00
6220103	MEDIDAS PREVENCIÓN DE INCENDIOS	5.000,00
6220104	OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA	5.000,00
6230001	HONORARIOS ADMINISTRACIÓN	13.400,00
6230002	ASESORIA JURÍDICA	8.000,00
6230005	FONDO RESERVA	1.172,00
6250001	SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL	1.100,00
6400001	SALARIO PERSONAL Y SEGUROS SOCIALES	23.000,00
	Total presupuesto	68.672,00

CUOTAS PARA EL EJERCICIO 2022-2023

PARCELAS SIN EDIFICAR.....	80,00.-€
PARCELAS EDIFICADAS.....	128,00.-€

Dentro de este mismo punto se hacen diversas consideraciones, tomándose en su caso los siguientes acuerdos por la mayoría de los asistentes, al votar 50 propietarios a favor que representan 106 votos y 2 propietarios en contra que representan 2 votos:

- a) Se acuerda que la cuota del ejercicio 2023-2024 se pueda pagar en dos veces, el 50 % hasta por todo el día 01 de septiembre de 2023 y el 50 % restante antes del día 01 de enero de 2023.
- 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 2023-2024, 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 2022-2023** y sucesivos, salvo acuerdo en contra.

6.- Asuntos de interés para la urbanización y trabajos de mantenimiento diversos, si proceden:

a) Limpieza de la franja perimetral. Ley 5/2003 de Prevención de Incendios forestales. Nueva tasa de trabajos forestales aprobada por el Ayuntamiento de Lloret de Mar. Decisión de su ejecución vía contratación por parte de la ECU o por acogerse a la tasa municipal.

A continuación, se entra en el punto 6.a del orden del día, informando el Sr. Presidente que hasta el año 2020 la limpieza de la franja perimetral se realizaba de manera bienal pero desde el año 2021 es anual por exigencia de la Generalitat que ha eliminado la subvención del 50% que otorgaba al Ayuntamiento y éste a la ECU.

Se informa que el Ayuntamiento de Lloret de Mar aprobó el día 31/05/21 la ordenanza fiscal nº 29: "Tasa para la prestación del servicio de prevención de incendios forestales", con lo que se declarará responsable de la limpieza anual de franjas perimetrales mediante el cobro directo a cada propietario de una tasa de 20 euros, siempre y cuando la entidad no haya comunicado al Ayuntamiento su voluntad de realizar la limpieza de la franja perimetral con sus propios recursos y bajo su responsabilidad, antes del 31 de enero de cada año.

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 el año 2021, 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 Generalitat retiró la subvención que otorgaba al Ayuntamiento, 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 20 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.

Una vez expuesta la situación, se debate entre los asistentes la necesidad de realizar los trabajos de limpieza de la franja perimetral, entendido que es mejor que dichos trabajos sean realizados por el Ayuntamiento, aprobándose de este modo por la unanimidad de los asistentes que sea el Ayuntamiento el que realice la limpieza de la franja perimetral el próximo año 2024.

b) Parcelas sucias y con sotobosque. Obligación de los propietarios de limpiarlas de acuerdo con la Ley 5/2003.

Tal y como se ha expuesto en el primer Punto del orden del día, en el año 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."

Actualmente, según se ha informado por el Consell Comarcal, dicha administración está contactando con todos los propietarios de las parcelas que presentan excesivo sotobosque y suciedad. Inicialmente son 216 parcelas que presentan peligrosidad en caso de incendio.

Procede recordar de nuevo que 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.

La ECU pidió información al Consell Comarcal de cómo ha ido evolucionando este asunto y la respuesta que nos ha remitido es: incumplimiento abierto, 97 parcelas (44,9%); 16 parcelas (7,4%) adheridas al servicio comarcal de prevención de incendios forestales (SCPIF); y 103 parcelas (47,7%) cumplen en otoño.

c) Propuestas mejora asfalto Calles Urbanización y forma de atender a dichos trabajos:

c.1) Asfaltado Calles Urbanización. Ejecución por Fases.

Se expone por parte del Presidente, que el presente punto del orden del día, ha sido incluido por la petición realizada de dos propietarios de que en la Asamblea General de propietarios se pudiera valorar el ejecutar los trabajos de asfaltado de calles por tramos de calles, en lugar de plantear el asfaltado de las zonas más afectadas, tal y como se ha realizado en anteriores ocasiones.

Ante la solicitud de los propietarios, la junta directiva de la ECU solicitó diferentes presupuestos a empresas especializadas, a fin de que realizaran una valoración sobre el coste de ejecución de los trabajos de asfaltado de las calles de la Urbanización.

El resumen del trabajo a realizar sería el que se relaciona a continuación;

- Extracción de 30.615 m² de raíces.
- Aplicación de 45.923 m² de pavimento asfáltico.

El presupuesto por la ejecución de dichos trabajos ascendería a la cantidad de 3.441.427,23€.

Una vez expuesta la situación se debate entre los asistentes la posibilidad de realizar el asfaltado de las calles de la Urbanización por fases, entendiéndose la mayoría de los asistentes que no se puede plantear el realizar estos trabajos sobre el asfaltado de las calles cuando no se ha ejecutado la red de alcantarillado de la urbanización, entendiéndose que la ECU no puede plantearse la ejecución del asfaltado de las calles de forma integral, sin antes haber valorado el realizar la red de alcantarillado, debido al elevado coste que implica la ejecución del asfaltado de las calles de la urbanización por fases.

A continuación, una vez debatida la propuesta y analizados los pros y contras de la misma, se propone el ejecutar los trabajos de asfaltado de las calles de la urbanización por fases, propuesta que No es aceptada por la unanimidad de los asistentes.

c.2) Asfaltado parcheo calles.

Acto seguido, se expone por el Presidente que bienalmente la Junta Rectora procede a revisar el asfalto de la vía pública y somete a la asamblea la aprobación de parchear aquellos tramos que presentan una situación de riesgo para el tráfico rodado y los viandantes.

Una vez realizadas las oportunas comprobaciones in situ por las calles de la Urbanización, se ha considerado necesario el ejecutar el parcheo que se relaciona a continuación:

- Entre extracción de raíces, trillado y reposición, los m² a tratar son 1.913,16€

Así mismo se expone que se han solicitado diferentes presupuestos a distintas empresas del sector, los cuales son presentados a la Asamblea, oscilando los mismos entre los 86.146€ y los 91.706€ (IVA incluido).

Una vez expuesta la situación se debate entre los asistentes la necesidad de realizar dichos trabajos de parcheo en las calles de la Urbanización, entendiéndose una parte de los asistentes que antes de asfaltar la ECU debe plantearse el ejecutar la red de alcantarillado de la Urbanización y posteriormente actuar en el asfaltado de las calles, señalando otros propietarios que no se puede dejar degradar el asfaltado de las calles, al no disponer la ECU a día de hoy definido el proyecto de ejecución de la red de alcantarillado.

Acto seguido, una vez debatida la situación se propone el autorizar a la Junta directiva el encargar los trabajos de parcheo del asfalto de las calles de la Urbanización por un importe máximo de 90.000€, a cargo del fondo de Reserva de la ECU, sin que se realice ningún tipo de derrama para hacer frente a dichos trabajos, con el fin de poder incluir algún tramo no previsto, siempre y cuando sean pertinente su ejecución.

Una vez sometida a votación se obtiene el resultado que se detalla a continuación;

- Votos a favor: 9 propietarios que representan 86 votos
- Votos en contra: 11 propietarios que representan 17 votos

•Abstenciones: 3 propietarios que representan 3 votos

En consecuencia, queda aprobada por la mayoría autorizar a la Junta Directiva el encargar los trabajos de parcheo del asfalto de las calles de la Urbanización por un importe máximo de 90.000€, a cargo del fondo de Reserva de la ECU, sin que se realice ningún tipo de derrama para hacer frente a dichos trabajos.

d) Propuesta compra Dumper o vehículo mantenimiento nuevo o seminuevo.

Acto seguido se entra en el Punto 6.d) del orden del día, exponiendo el Presidente que actualmente el Dumper de la ECU presenta un desgaste muy importante, debido a los años de uso que ha provocado la avería de múltiples componentes del mismo dúmper. Así mismo, expone que el coste de las reparaciones que presenta el Dumper ascienden a 8.165,08€.

Ante dicha situación, la Junta Directiva se planteó la sustitución del Dumper actual, solicitado a tal efecto diferentes presupuestos a fin de valorar la adquisición de un Dumper nuevo o de segunda mano, pero el elevado coste que implicaría la adquisición de un Dumper nuevo o de un Dumper usado, así como el problema añadido que en Lloret de Mar sólo hay un taller especializado en este tipo de vehículos, ha aconsejado a la Junta Directiva el proponer a la Asamblea el sustituir el Dumper actual por una furgoneta de carga.

Una vez expuesta la situación, se propone que la ECU adquiera una furgoneta de carga semi nueva, matriculada a mediados de 2017, con 125.000 km en buen estado, con ITV pasada y con precio de 7.300€, más cambio de nombre, al entender que el coste de adquisición de este vehículo es inferior al coste de reparación que se ha presupuesto del Dumper actual.

A continuación, una vez debatida la propuesta y analizados los pros y contras de la misma, se acuerda por la unanimidad de los asistentes el adquirir una furgoneta de carga semi nueva, matriculada a mediados de 2017, con 125.000 km en buen estado, con ITV pasada y con precio de 7.300€, más cambio de nombre.

e) Propuesta adecentar zona equipamiento, en Calle Osona (enfrente del bar).

Seguidamente se entra en el punto 6.e) del Orden del día, informado el Presidente que este punto se ha incluido ante la petición realizada por un propietario de la Urbanización, interesado en que se pueda adecentar la zona de equipamiento situada en la calle Osona, enfrente del bar, por cuestiones de imagen y pese a que no sea esa zona la entrada principal de la urbanización.

Ante la solicitud realizada, la Junta directiva ha solicitado diferentes presupuestos, a fin de valorar los trabajos que se deberían de ejecutar, así como el coste de los mismos, señalando que los trabajos presupuestados serían los siguientes; arreglo del jardín, emparejar el terreno, instalar lona anti mala hierba, sembrar 18 arbustos, mano de obra. El coste de ejecución de dichos trabajos ascendería a la cantidad de 3.200€ (IVA Incluido).

Acto seguido, una vez debatida la situación se propone el autorizar a la Junta directiva el encargar los trabajos de mejora de la zona de equipamiento de la Calle Osona por un importe de 3.200€ (IVA Incluido) a cargo del fondo de Reserva de la ECU, sin que se realice ningún tipo de derrama para hacer frente a dichos trabajos.

Una vez sometida a votación se obtiene el resultado que se detalla a continuación;

•Votos a favor: 50 propietarios que representan 103 votos

•Votos en contra: 2 propietarios que representan 3 votos

•Abstenciones: 0 propietarios que representan 0 votos

En consecuencia, queda aprobada por la mayoría autorizar a la Junta Directiva el encargar los trabajos de mejora de la zona de equipamiento de la Calle Osona por un importe de 3.200€ (IVA Incluido) a cargo del fondo de Reserva de la ECU, sin que se realice ningún tipo de derrama para hacer frente a dichos trabajos.

f) Actualización Censo de las parcelas Edificadas de la Urbanización.

Acto seguido se expone por parte del Sr. Gil, que a raíz del incremento de expedición de certificados de cuentas se ha detectado que hay parcelas edificadas que no constan como tal en el censo de la entidad, lo que conlleva que contribuyan con una cuota inferior.

Ante la situación expuesta la Junta Directiva, acordó la necesidad de actualizar el censo, por este motivo se solicitó al departamento de territorio del Ayuntamiento de Lloret de Mar que facilitara el listado de parcelas edificadas de la urbanización, petición que fue atendida por el mismo Ayuntamiento, remitiendo a MRS diversos archivos de imágenes con formato pdf, así como el vuelo de la urbanización, el cual se está analizando para detectar las parcelas que contribuyen como no edificadas cuando de hecho lo están.

Finalmente expone el Sr. Joan Josep Gil que se sigue haciendo las comprobaciones del censo y que se han detectado parcelas que constan sin edificar, recordando a los propietarios su obligación de actualizar sus datos.

g) Exposición situación Defecaciones Perros, soluciones a adoptar.

Seguidamente se entra en el punto 6.g) del Orden del día, exponiendo el Presidente que la Junta Directiva recibió la queja de una vecina de la Calle Rubén Darío de la Urbanización, quejándose de la gran cantidad de defecaciones que había detectado en la misma calle, solicitando que se valorase la instalación de carteles indicando la prohibición de que los animales realicen sus necesidades en la vía pública, así como la obligación de los propietarios de recoger las mismas.

A continuación, se debate sobre la situación planteada, entendiéndose la mayoría de los asistentes que la colocación de carteles no evitará este tipo de comportamientos incívicos de los propietarios de animales, debido al hecho que ya se instalaron carteles por la misma zona y no ha evitado que se reproduzcan este tipo de comportamientos incívicos, señalándose que sería necesario realizar campañas de sensibilización para evitar este tipo de comportamientos.

Ante lo expuesto, se determina que no es necesaria la instalación de carteles recordando la prohibición de dejar los excrementos de los animales en la vía pública y que se realicen campañas de sensibilización para evitar los mismos.

7.- Ruegos y preguntas.

A continuación, se entra en el turno de Ruegos y preguntas, donde se exponen los siguientes ruegos y cuestiones;

- **Carril salida/acceso Urbanización seguro.-** Se expone que actualmente el carril de salida y acceso a la Urbanización por la carretera C-63 no presenta un buen estado, circunstancia por la cual se solicita la necesidad de reclamar a la administración que corresponda la ejecución de mejoras en el carril de acceso y salida de la Urbanización con la carretera C-63, al presentar el asfaltado de dichos tramo un estado lamentable, señalando que debería valorarse el realizar un carril de acceso más seguro, como el que se ha realizado en la entrada de la Urbanización de Los Pinares.
- **Problemática Petardos.** - Diferentes propietarios exponen su preocupación en relación al uso de petardos durante las verbenas de San Juan en la Urbanización, recordando que esta totalmente prohibido el uso de petardos y el realizar fuego a menos de 500 de las zonas boscosas.
- **Mejoras servicios Urbanización.-** Algunos copropietarios exponen la necesidad de valorar la mejora de los servicios de la urbanización y poder presentar en la próxima asamblea que se convoque un plan de mejora de los servicios que dispone la urbanización, a fin de que la asamblea pueda valorar si la entidad decide realizar la mejora de los mismos. Cualquier copropietario podrá dirigir por escrito, a MRS, su/s propuesta/s como máximo hasta el día 31/05/2024

Y no habiendo nada más que tratar, se levanta la sesión siendo las 14,00 horas del lugar y fecha al principio indicados.

EL SECRETARIO



Vº Bº

EL PRESIDENTE

