

ENTIDAD URBANISTICA CONSERVACION

COSTA ESURI

Avda. Alde Narciso Martin Navarro bjo 79

21400 Ayamonte-Huelva

Ayamonte a 27 de Octubre de 2.016.

Estimados Propietarios/as:

Por la presente les remitimos el Acta de la última Asamblea General de la Entidad Urbanística de Costa Esuri, y aprovechamos para pedir disculpas por el retraso en su envío.

Retraso, que en gran medida ha venido producido por tener que realizar una base de datos nueva, en la que se relacionan Propietarios y Comunidad de Propietarios, para poder sacar los coeficientes de estas últimas y poder obtener comparándola con el catastro, los propietarios que están al corriente de pago y los que no, dentro de las mismas, que es el coeficiente que figura en las votaciones.

Por desgracia, todo este trabajo ha perdido parte de su importancia, pues no se ha aprobado la propuesta de modificación de los Estatutos y en la próxima Asamblea, los Presidentes de las Comunidades, representaran solo a los comuneros que les faciliten el certificado del Servicio de Gestión Tributaria de estar al corriente de pago, documento necesario según los Estatutos que tienen aprobados.

En breve les comunicaremos la nueva página web de la Entidad.

Quedando a su disposición para cualquier consulta o aclaración,

Un cordial saludo,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a series of loops and a horizontal line at the bottom.

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE FECHA DOS DE SEPTIEMBRE DE 2016  
DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN COSTA ESURI.

En la Casa Grande de Ayamonte, previa citación efectuada al efecto, y en segunda convocatoria siendo las 18:25 horas del día 2 de septiembre de 2016, se reúnen los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación Costa Esuri, que se relacionan a continuación, con indicación de su porcentaje de participación en la misma, y representados, en su caso, por las personas físicas que se indican:

| PROPIETARIOS                                | INDETIF. FISCAL | COEF. PART. | COMUNIDADES Y PARCELAS  |
|---|-----------------|-------------|---|
| ABANCA CORP. DIV. INMOB., S.L.              | B-70193321      | 0,0000      | PARCELAS RPA 1.3; RPA 1.4; RPA 1.5; RPA 1.6   |
| ABANCA COOP. BANCARIA                       | A-70302039      | 0,0000      | PARCELAS RPA 1.1; RPA 1.2   |
| D. CHRISTOPHER JOHN ASH                     | X6921354X       | 0,0285      | PARCELA R 38.15   |
| PRESIDENTE D. BRIAN BROOKS                  | X7489668V       | 0,7594      | CDAD. MANZANA 6 MARINA ESURI H-21405444   |
| D. GONZALO CARMONA BEJAR                    | 52354925W       | 0,0189      | PARCELA R 19.21   |
| PRESIDENTE D. JULIO DOMARCO MORALES         | 51563658        | 0,4888      | CDAD. ALBATROS GOLF I   |
| PRESIDENTE D. BENITO DURAN GARCIA           | 79258607D       | 0,4402      | CDAD. MANZANA 5 LAS JARAS H-21458708  |
| PRESIDENTE D. OSCAR GALLARDO BRIOSO         |                 | 0,1678      | CDAD. MANZANA 2 LAS JARAS H-21458732  |
| D. FRANCISCO GARCIA BAÑEZ                   | 27893502E       | 0,0302      | PARCELA R 27.15   |
| D. CARLOS GARCÍA GARCÍA                     | 1377928K        | 0,0330      | PARCELA R 28.26   |
| D. ÁLVARO GARCÍA-CARRANZA GARCÍA            | 27766569A       | 0,0302      | PARCELA R 27.16   |
| D. ALBERTO GENESCA TANTULL                  | 29479339D       | 0,0285      | PARCELA R 30.5  |
| D. DIONISIO GIL SÁNCHEZ                     | 11732863B       | 0,0330      | PARCELA R 28.34   |
| PRESIDENTE D. JOHN PHILIP HECTOR            | X7000302E       | 0,0943      | CDAD. BQ 10 P3 VISTA ESURI H-21401591   |
| INMOBILIARIA PODIUM                         | B-41373960      | 0,1425      | PARCELAS R 18.21; R 18.23; R 18.24; R 18.25; R 18.26  |
| D. ERICH KOCHMANN                           | Y0522171Q       | 0,2280      | PARCELAS R 9.15; R 9.14; R 22.25; R 9.22; R 9.23;<br>R 22.26; R 16.08; R 16.05; R 16.6; R 16.07   |
| DÑA. AMPARO LALINDE BUENDIA                 | X32627942       | 0,0285      | CASA LOPEZ DE AYALA, CASA 67  |
| PRESIDENTA DÑA. PALOMA MANRIQUE CARREÑO     | 05234045G       | 0,1285      | CDAD. BQ6 P2 VISTA ESURI H-21401484   |
| PRESIDENTE D. HUGH MCDADE                   | X7378328C       | 0,5213      | CDAD. MANZANA 7 MARINA ESURI H-21405451   |
| D. WILLIAM PATRICK MURRAY                   | X6925204L       | 0,0285      | PARCELA R 22.14   |
| PRESIDENTE NORSUIN, S.L.                    | B-207421443     | 0,1746      | CDAD. MANZANA 5 MARINA ESURI H-21405436   |
| D. MIGUEL ÁNGEL PAREDES FERNÁNDEZ           | 51585430H       | 0,0330      | PARCELA R 28.27   |
| D. EULALIO PASCUAL LEÓN                     | 7413966P        | 0,0000      | PARCELA R 9.1   |
| PRESIDENTA DÑA. ANA PÉREZ MORENO            | 34073068V       | 0,0821      | CDAD. VISTA ESURI BQ-9, PTAL-1 H-21401559   |
| REALIA BUSINESS, S.A.                       | A81787889       | 0,7720      | PARC. R3.4; R-5.1; R-10.1; R-19.7; R-19.12; R-19.13;<br>R-22.24; R-22.29; R-23.12; R-23.13; R-23.14; R-23.15;<br>R-23.16; R-23.18; R-23.19; R-23.20; R-23.23; R-23.25;<br>R-23.26; R-23.27; R-23.28; R-28.3; R-28.5; R-28.6 R-28.7;<br>R-38.1; R-38.7 |
| PRESIDENTE D. JUAN RODRÍGUEZ LÓPEZ          | 51856318N       | 0,2981      | CDAD. C.P. BQ 3 LAS ENCINAS   |
| D. MANUEL RODRÍGUEZ PÉREZ                   | 28568746D       | 0,0000      | PARCELA R 34.12   |
| DÑA. FLOR MARÍA BEGOÑA RUIZ TEMPRANO        | 12198045H       | 0,0330      | PARCELA R 28.36   |
| SOCIEDAD GESTION ACTIVOS P.R.B., S.A.       | A86602158       | 0,0000      | PARCELA RMA-2   |
| D. JOSÉ ANTONIO VARGAS LAZCANO              | 27291431E       | 0,0314      | PARCELA R 37.9  |
| PRESIDENTA DÑA. SHARON WILLKINSON           | 521776235       | 0,3072      | CDAD. LOMAS DE ESURI MANZANA 6  |
| PRESIDENTE D. JOSÉ REDONDO LUNA             | 51134062W       | 0,2908      | CDAD. LAS COLINAS BQ-1 H-21500426   |
| PRESIDENTE D. LUCIANO SALDAÑA SÁNCHEZ       | 27313870J       | 0,0528      | CDAD. VISTA ESURI BQ.2 PTAL 1   |
| PRESIDENTE D. ROBERT JOHN DAWSON            | 463281298       | 0,1167      | CDAD. VISTA ESURI BQ.8, PTAL. 2 H-21401526  |
| PRESIDENTE D. KELVIN LINCOLN                | X7316332D       | 0,0790      | CDAD. VISTA ESURI BQ.7, PTAL 2  |
| PRESIDENTA DÑA. CECILIA PAULINE NOLAN       | X05563441V      | 0,3319      | CDAD. MANZANA 3 LOMAS DE ESURI H-21420914   |
| PRESIDENTA DÑA. MANUELA GRIMARET ROMAN      | 28492735T       | 0,0283      | CDAD. BQ.M RESIDENCIAL SEA&SUN  |
| PRESIDENTE D. ALFREDO JULIAN ROSA FERNÁNDEZ | 27866212X       | 0,1083      | CDAD. LAS COLINAS BQ-5 H-21501358   |
| PRESIDENTE D. CRISTIAN RODRÍGUEZ VÁZQUEZ    | 29484777L       | 0,1229      | CDAD. VISTA ESURI, BQ3, PTAL 2 H-21401385   |
| PRESIDENTA DÑA. MARÍA J. GONZÁLEZ FERNÁNDEZ | 34052165K       | 0,4218      | CDAD. PARQUE OASIS  |

|  |           |        |  |
|--|-----------|--------|--|
| PRESIDENTE D. JUAN ÁNGEL GONZÁLEZ SERRANO  | 05638835V | 0,0576 | CDAD. LAS COLINAS BQ.12 H-21493325         |
| PRESIDENTE D. RAMÓN PRIETO AMARO           | 7040816   | 0,2285 | CDAD. LAS ENCINAS BQ.4                     |
| PRESIDENTE D. RAFAEL PLACIDO ALFONSO SANOS | 29475820D | 0,0899 | CDAD. VISTA ESURI, BQ.8, PTAL.3 H-21401534 |
| PRESIDENTA DÑA. ROSA Mª. MORATO ROJAS      | 52669326Q | 0,3301 | CDAD. THE VIEW GREEN                       |
| PRESIDENTA DÑA. SONIA AGUILAR SUAREZ       | 28617245R | 0,2613 | CDAD. LAS COLINAS BQ 10 H-21491857         |
| PRESIDENTE D. MANUEL MONTES TRENADO        | 28451534M | 0,0163 | CDAD. LAS COLINAS BQ.3 H-21521729          |
| PRESIDENTE D. JESÚS MARTOS GARCÍA          | 28419692H | 0,0123 | CDAD. LAS COLINAS BQ.13                    |
| PRESIDENTA DÑA. BARBARA TRAYER             | X7184438C | 0,3535 | CDAD. MANZANA 4 MARINA ESURI H-21405428    |

7,8635

Siendo las 18:25 horas y estando señalada la primera a las 17:00 horas, se declara abierta la sesión en segunda convocatoria, por el Presidente de la entidad D. José Manuel Correa Reyes, que indica que ocupa dicho cargo tras la dimisión presentada por el anterior presidente D. Stephen Robert Tipper el pasado 23 de febrero de 2016. Así mismo el resto de los presentes son D. Francisco García Castelo, en calidad de Secretario y D. Pelayo Morón Pendas en calidad de tesorero.

Además de la asistencia del administrador de la Entidad D. Jesús Menéndez-Moran Reverte y el personal de la misma, D. Antonio Gómez Ortega Gerente de la empresa, Dña. María del Carmen Gómez Ramos como traductora y Dña. Luisa Domínguez González como administrativa.

Previo a comenzar interviene el Sr. Alberto Ruíz para comunicar que ha impugnado la convocatoria de la Asamblea por entender que no ha sido ejecutada en tiempo y forma legales, a través de un escrito presentado y sellado en el Ayuntamiento y en la oficina de la administración Playa Managring, añade que él mismo no ha recibido la convocatoria.

El presidente indica que tiene constancia de dicho escrito, pero que el asunto se tratará en el punto de ruegos y preguntas, pues no está legitimado para realizar la impugnación, ni esta es la forma de realizarla.

Se indica que, según los estatutos, las notificaciones de las Juntas son para los presidentes de las diferentes comunidades y los propietarios de parcelas individuales, no siendo ninguno de estos supuestos su caso.

Del mismo modo se informa, que es obligación, según los estatutos, que las Comunidades informen a la Entidad, de quienes son sus representantes, situación que no se ha producido y que ha provocado que se haya realizado las comunicaciones a comunidades sin identificar su presidente y a todos los presidentes cuyos datos han sido facilitados por las diferentes administraciones, exceptuando a los presidentes de las comunidades gestionadas por la Administración Altos de Ayamonte, ya que se han negado a facilitar los datos, por lo que se les ha enviado carta certificada, a la misma, para que se encargarán de transmitir la información a sus presidentes, como sería el caso de su Comunidad.

Un vecino comenta que se indicaba que la información de las cuentas, presupuestos y demás puntos a tratar, se especificaban en la página Web de la Entidad y a día de la presente asamblea, en dicha página, sigue apareciendo el nombre del presidente anterior, la no existencia de administración, así como información desfasada.

Toma la palabra D. Jesús Menéndez-Moran administrador de la Entidad, y explica las complicaciones encontradas, para lograr poner en funcionamiento, la misma, con la falta de documentación e información aportadas, que solo nos ha permitido incluir la información que se indicaba en la convocatoria, información que se ha entregado, ampliada al firmar la hoja de asistencia.

Que no les fue entregado el libro de propietarios que han tenido que elaborar con los datos del Catastro, que están comprobando que no en todos los casos son los correctos, por lo que solo pueden pedir paciencia para poder elaborar una base de datos correcta y actualizada, ya que se ha encontrado con muchos vecinos que no sabían que existía la entidad, aunque figure en sus escrituras y que indican que por este motivo no están abonando las cuotas.

Indica que los puntos del Orden del día son los normales, mas los puntos propuestos por los propietarios, que coherentemente intentan que desaparezcan las incertidumbres creadas y se adapten los estatutos al momento y a la situación planteada.

Un vecino comenta que en el catastro tienen que aparecer los datos actualizados de cada uno de los propietarios.

Se informa que en dicha base no siempre se ha realizado los cambios de titularidad y en sus datos no están especificados quienes son los presidentes y que la obligación de notificar las adquisiciones de una vivienda, son del propietario, que debe remitirse a la oficina de la administración para comunicar sus datos. Se añade que a las convocatorias deben acudir los presidentes de las distintas comunidades constituidas, o el representante que estas designen para ellos.

Continúa explicando que las cuentas no se han tenido hasta el mes de julio, para podérselas remitir a los vecinos, lo que ha motivado el retraso en la convocatoria y en colgarlas en la página Web.

En cuanto a la página Web, indica el presidente, que no se ha podido actualizar con normalidad, que se quiere contratar una nueva empresa, ya que se tiene problemas con la actual y que la Entidad tenga la tutela, vigilancia y control de la misma para que los vecinos dispongan de un acceso sin problemas, a toda la información. Dicha gestión se pretende llevar a cabo en el plazo de un mes.

El Sr. Alberto Ruíz solicita a la administración que pida apoyo a los diferentes Presidentes para obtener los datos de los vecinos actualizados de cada una las comunidades. Las directrices serían aprobar en junta que el presidente disponga de los datos y pasarlos a la administración del Entidad.

Toma la palabra el Sr. Pelayo Morón, tesorero de la entidad, exponiendo que se está por la labor de mejorar las cosas y empezar a funcionar bien. Indica que la nueva administración está funcionando bien y el camino a seguir es actualizar la base de datos y cobrar las cuotas pendientes por no haberse regularizado, la misma. Además de dar información a los bancos que se han adjudicado viviendas para que se pongan al día con los importes adeudados.

Informa que ya la administración está en comunicación con entidades que, una vez revisen la documentación solicitada, abonaran las cantidades pendientes.

Algunos asistentes manifiestan que debe haber un cambio de algunos de los miembros de la Junta que están desde el Principio, y se manifiesta que el tono de las replicas y contra replicas no es el más adecuado por las salidas de tonos de voz.

Un vecino vuelve a indicar que él también considera que no se han convocado en tiempo y forma legal, que muchos presidentes no han sido notificados por lo que no se tendría que celebrar la reunión. Considerando que la responsabilidad es del Consejo Rector.

Toma la palabra D. Alberto Fernández, Alcalde de Ayamonte, indicando que ha transcurrido mucho tiempo con la misma cuestión y le parece un error seguir

discutiendo algo que no le compete a la asamblea, que es decir, si es aceptada la impugnar o no. Decisión que tendrá que ser tomada por un Juez, que en base a las impugnaciones que en su día se realicen, dictaminará si la convocatoria ha sido legal o no, pero no podemos jugar con el tiempo y buena voluntad de las personas que estamos aquí alegando algunos que no hemos sido correctamente convocados.

Además realiza las siguientes reflexiones: que tengan en cuenta que se ha tenido muchos problemas para notificar a los vecinos y que aún así la asistencia de la presente asamblea supera en mucho, la de otras anteriores.

Para terminar indica que se comience con el orden del día para empezar a cambiar las cosas.

Un vecino comenta que no se ha mandado información sobre la auditoría realizada, se aclara que en la presente asamblea se aprobará o no la misma y que todavía no se ha llevado ninguna a cabo.

Una vecina aclara que en el punto de ruegos y preguntas se puede hablar de muchas cuestiones pero no se puede aprobar ninguna. Añade que sus representados opinan también que no se ha convocado en tiempo y forma reglamentarios y que necesitan más información, por ejemplo sobre el cambio de los artículos 10º y 20º.

Toma la palabra el Sr. Pelayo Morón, indicando que dicho punto no es para beneficiar al consejo gestor, sino para facilitar el que aquellos presidentes o vecinos de parcelas, que estén al corriente en el pago de las cuotas puedan ejercer su derecho al voto, ya que la gestión tributaria no quiere emitir los certificados de estar al corriente en dichos pagos, que les habilita para votar y es por ello que se pretenda que sea la administración quien lo emita, dado que con los estatutos actuales es inviable.

Acto seguido se pasa a tratar los puntos del orden del día:

### **1º.- Lectura y aprobación del Acta anterior.**

Se pregunta a los asistentes si quieren que se de lectura al mismo, indicando los propietarios que sí.

El Sr. Secretario procede a dar lectura de la misma.

Una vecina interrumpe la lectura, indicando que se va a perder mucho tiempo, ya que consta de muchos datos y que todos los vecinos asistentes tienen una a su disposición en las carpetas que la administración ha entregado al inicio de la presente asamblea.

El Sr. Alberto Ruiz, indica que dicho acta esta impugnada por no recoger lo sucedido en dicha asamblea, sino que consta a su entender lo opuesto.

Indica que no ha recibido respuesta al recurso de alzada interpuesto en el Ayuntamiento y que hasta el mismo organismo del Defensor del Pueblo Andaluz ha solicitado al Ayuntamiento una contestación.

Toma la palabra el Sr. Alcalde de Ayamonte indicando que no es competencia suya contestarle a dicha carta de impugnación, que para eso existen los Juzgados y los departamentos Jurídicos que las analizan e informan de la legitimidad de las mismas, para realizar o no las contestaciones oportunas. Que él personalmente las contestaría, pero no es pertinente. Añadiendo que el Organismo del Defensor del Pueblo no resuelve los casos, ya que es un organismo que actúa como mediador.

Los vecinos comienzan a levantar las manos para la votación y se indica que no se va a realizar a mano alzada, sino que cada uno plasme su decisión en la hoja de Declaración Responsable que se les facilitó junto con la convocatoria.

Los vecinos comentan que se sienten engañados ya que la firma Martinsa-Fadesa tiene muchos votos y se les permite votar aunque se encuentren en liquidación.

Se indica que dicha empresa no está presente en la actual asamblea y que no hay forma jurídica más coherente y legal, para votar, que la que se está planteando, que consiste en que cada vecino asistente dispone de una hoja de declaración responsable y de votación. Declaración responsable de la persona que la firma, de ser el responsable legal y estar habilitado para ello, (con la responsabilidad personal que esto implica), que deberá cumplimentar según lo que considera cada propietario o las instrucciones que le han dado, en los diferentes puntos. Una vez terminada la asamblea se la dejarán a la administración quienes tendrán la guarda y custodia de dicha documentación.

Acto seguido se comprobará la veracidad de la propiedad y si está al corriente o no, y en caso de las comunidades el porcentaje de propietarios que están al corriente de pago para poder facilitar el coeficiente de participación de la Comunidad que representan, que darán validez a los votos que serán recogidos en acta.

Una vez realizadas las aclaraciones y tras validarse por los asistentes esta forma de votar se ruega que rellenen el punto correspondiente.

Una vez contabilizados los votos y quitados los de los asistentes que no están al corriente de pago el resultado es:

|            |         |
|------------|---------|
| SI         | 1,6083% |
| NO         | 3,9454% |
| ABSTENCION | 0,9054% |
| EN BLANCO  | 0,8609% |

Por lo que no se aprueba el acta.

## **2º Aprobación, si procede, de la modificación de Estatutos con respecto a los artículos 10º y 20º.**

A continuación se leen los artículos 10º y 20º originales y como quedarían después de la modificación.

Artículo 10º: Inicial

“K) Cuantos derechos resulten de la Legislación Urbanística aplicable, de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación y de los presentes Estatutos.

Los derechos de sufragio activo y pasivo, no podrán ser ejercitados por los miembros que no se hallaren al corriente en el pago de las cuotas. Para poder ejercer el derecho de voto los propietarios deberán comparecer a la Asamblea con un certificado del Servicio de Gestión Tributaria de Huelva (u organismo que lo sustituya en el cobro de las cuotas) de estar al corriente en el pago de las mismas, en cuanto a las Comunidades de Propietarios el certificado deberá especificar todos los miembros que la componen e incluir quienes están al corriente de pago y quiénes no. A las Comunidades se les computaran el porcentaje voto de aquellos propietarios que la componen que estén al corriente en el pago.”

Artículo 10º: Modificado.

“K) Cuantos derechos resulten de la Legislación Urbanística aplicable, de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación y de los presentes Estatutos.

Los derechos de sufragio activo y pasivo, no podrán ser ejercitados por los miembros que no se hallaren al corriente en el pago de las cuotas. A las Comunidades se les computaran el porcentaje voto de aquellos propietarios que la componen que estén al corriente en el pago.”

Artículo 20º: Inicial

“B) Cuando la titularidad corresponda a urbanizaciones compuesta a su vez por comunidades de propietarios más pequeñas estas últimas estarán representadas por su presidente o persona designada al efecto, lo que se acreditará con el certificado del secretario, deberán aportar dicha documentación junto con el certificado emitido por el Servicio de Gestión Tributaria (dicha certificación puede incluir a todos los miembros que la integran o presentarse certificados individuales) previo a la celebración en primera convocatoria de la asamblea. Estos representantes obligaran con sus actos a sus representados ante la Entidad.”

Artículo 20º: Modificado.

“B) Cuando la titularidad corresponda a urbanizaciones compuesta a su vez por comunidades de propietarios más pequeñas, estas últimas estarán representadas por su presidente o persona designada al efecto, lo que se acreditará con el certificado del secretario. Estos representantes obligaran con sus actos a sus representados ante la entidad.”.

Se indica, por parte del Consejo Rector, que con esta medida se pretende que el certificado de estar al corriente en el pago de las cuotas de la Entidad sean emitidos por la administración de la misma, y no por el organismo de la Gestión Tributaria, ya que dicho organismo no facilita dicha certificación, por lo que sería imposible que muchos propietarios votaran.

El representante de la entidad Abanca indica que la administración debe dar la información y el Secretario de la entidad es quien debe emitir el certificado.

Se aclara a la duda surgida que los asistentes en calidad de representados de varias comunidades, tendrán que rellenar un formulario por cada una de ellas.

Una vez planteado el punto se ruega a los asistentes procedan con la votación del punto.

Una vez contabilizados los votos y quitados los de los asistentes que no están al corriente de pago el resultado es:

|            |         |
|------------|---------|
| SI         | 2,7801% |
| NO         | 3,4788% |
| ABSTENCION | %       |
| EN BLANCO  | 1,0611% |

Por lo que no se aprueba la modificación de los estatutos.

### **3º.- Aprobación, si procede, de las cuentas cierre ejercicio 2015.**

Se indica que una de las cuestiones por la que se ha atrasado la asamblea ha sido por no haber entregado el cierre de las cuentas, la anterior Administración, hasta el mes de julio del presente año.

Una vecina indica que antes de aprobar las cuentas presentadas se debería realizar la auditoria.

Los vecinos se quejan de que siguen los mismos en el Consejo Rector. Se aclara que los miembros no son los mismos, el Sr. Pelayo Morón, vecino de Costa Esuri, ejerce en estos momentos de tesorero cuando antes ejercía de secretario y este cargo lo ostenta ahora el Sr. Francisco García Castelo, vecino también de Costa Esuri que entro con posterioridad.

Los vecinos siguen insistiendo que miembros de Martinsa-Fadesa siguen estando en dicho órgano.

Se indica que hasta la nueva Junta, que se celebrará en el mes de marzo de 2017 no se pueden cambiar todos los miembros del Consejo Rector actual.

El Sr. Pelayo toma la palabra indicando que las cuentas de la entidad son muy simples y tienen muy pocos asientos. La gestión tributaria se encarga del cobro de las cuotas, el dinero lo transfiere a una cuenta del Ayuntamiento y este último a la cuenta de la EUC. Por otro lado, indica que los gastos se reducen a cinco proveedores, como son la empresa de mantenimiento, la administración, coste página Web, los gastos del alquiler de la oficina, que ya no se tiene y un seguro de responsabilidad civil para el Consejo Rector que cubre los perjuicios que se pueden producir por las actuaciones de los miembros de dicho órgano, cuyo coste es de 232,00 euros al año.

Informa que los pagos se realizan a través de cheques, con firma mancomunada del tesorero y presidente de la EUC. Añade que en diez años puede haber tan solo 200 movimientos en la cuenta bancaria y están todos debidamente identificados.

Para terminar indica que está dispuesto a reunirse con los presidentes y propietarios particulares, que lo soliciten y mostrar los pagos que se realizan, además indica que los miembros del Consejo Rector tiene asignados un partida de 1000,00 euros al año que no utilizan, desempeñando sus labores gratuitamente.

Una vecina reprocha al Consejo, el dejar cesar a la antigua administración sin haber estregado unas cuentas claras en dicho momento.

El presidente indica que desde el momento del cese se le exigió el cierre y aclaración de las cuentas, tanto es así, que no se ha liquidado los servicios prestados.

Dña. Antonia Gómez Álvarez, como representante de varios vecinos traslada las opiniones de los mismos y comenta que sus representados no entienden por qué la administración no ha presentado las cuentas, por qué no se ha realizado la auditoria antes de traer las cuentas a su aprobación, y termina indicando que no entienden la formula presentada de votación.

Toma la palabra el Presidente indicando que para ejercer el derecho al voto todo propietario tiene que estar al corriente en el pago de las cuotas de la EUC y presentar un certificado que lo acredite. La encargada de emitir dicha certificación es la oficina de Gestión Tributaria, la cual se niega a emitir un certificado por cada vecino y los Estatutos de la EUC recogen que para poder votar se tiene que presentar el mismo.



Por ello el sistema de votación que se presenta es para que todos los asistentes y representados pueden ejercer su derecho. Una vez se tenga las Declaraciones Responsables de cada vecino con sus votos correspondientes la administración comprobará quien está al corriente y quien no, y realizará el recuento de votos para cada punto.

Una vez realizada las aclaraciones se ruega a los asistentes procedan con la votación del punto.

Una vez contabilizados los votos y quitados los de los asistentes que no están al corriente de pago el resultado es:

|            |         |
|------------|---------|
| SI         | 0,7909% |
| NO         | 5,3469% |
| ABSTENCION | 0,3213% |
| EN BLANCO  | 0,8609% |

Por lo que no se aprueban las cuentas.

#### **4º.- Aprobación, si procede, de la auditoria de las cuentas de años anteriores.**

Informa el Sr. Presidente que se trae este punto a petición de muchos vecinos. Indica que el Consejo Rector no tiene ningún problema en que se lleve a cabo la misma.

Expone que una auditoria que tiene que ser realizada por una empresa externa tiene un valor económico importante y la tesorería de la EUC no podría cubrir, en estos momentos dicho gasto.

Un vecino indica que lo que quieren los propietarios es que se haga una auditoria sobre los costes que se han aceptado por los diferentes trabajos, si realmente el valor de los mismos era equivalente al precio pagado.

Se produce un debate en la sala sobre las gestiones realizadas, el Sr. tesorero comenta que habría que dejar claro que es lo que se quiere auditar.

Los vecinos comentan que se debe auditar tanto los costes aprobados como los ingresos que se han realizado, terminando por los pagos realizados.

Tras el debate el punto queda definido de la siguiente forma: Aprobación de auditar las cuentas y la gestión de las mismas.

Acto seguido se ruego a los asistentes procedan con la votación del punto.

Una vez contabilizados los votos y quitados los de los asistentes que no están al corriente de pago el resultado es:

|            |         |
|------------|---------|
| SI         | 2,5084% |
| NO         | 3,7191% |
| ABSTENCION | 0,2316% |
| EN BLANCO  | 0,8609% |

Por lo que no se aprueba realizar la auditoria.

#### **5º.- Aprobación, si procede, del presupuesto ejercicio 2016.**

Indica el Sr. Presidente que no se ha podido presentar antes el presupuesto, debido a no tener unas cuentas cerradas hasta el mes de julio.

Se informa que el presupuesto que se presenta es una estimación de ingresos y gastos según lo realizado en el ejercicio anterior.

Una vecina indica que se presenta el mismo cuando, ya prácticamente se está terminando el ejercicio.

Se indica que ya se ha explicado el motivo y que si cabe, al día de la presente asamblea, la liquidación, del mismo, es más real.

Un ejemplo es el coste de la administración, donde se ha producido un ahorro al ser la oferta más económica que la que se tenía anteriormente.

Toma la palabra el Sr. Pelayo Morón, tesorero de la EUC, indicando que desde que comenzó la entidad se ha tenido problemas con grandes constructoras como puede ser Martinsa-Fadesa, lo que ha ocasionado que el 60 % o 70% de los ingresos no se hallan recaudado por encontrarse las mismas en liquidación.

Explica que ha fecha de la presente asamblea la situación está cambiando, los bancos se están adjudicando las viviendas y se están llegando a negociaciones para que se empiecen a liquidar las cuotas pendientes.

Indica que esa es la línea a seguir, trabajar para que las cantidades adeudadas en concepto de cuotas a la EUC se vayan cobrando y poder cambiar la situación de tesorería actual, pudiendo incluso en un futuro bajar cuotas o invertir en mejoras de las infraestructuras.

Se informa que la nueva administración ya está en comunicación con algunas de las entidades bancarias.

Un vecino pregunta que porque existe un Consejo Rector para gestionar los ingresos y gastos de Costa Esuri y no lo hace el propio Ayuntamiento.

El presidente responde que las parcelas de Costa Esuri no tienen las obras terminadas y hasta su finalización no pueden ser recepcionadas por ello se crea un órgano para mantener los servicios.

Toma la palabra el Sr. Pelayo Morón indicando que en el momento en el que el Ayuntamiento recepcionó la zona, se podrá contar con otros servicios como son el de vigilancia, que se tenía presupuestada inicialmente, pero que debido a la falta de tesorería de la entidad, no se tiene dicho servicio.

Un vecino comenta que el acerado, se encuentra, en muchos tramos intransitable.

Otro vecino pregunta si el Ayuntamiento dispone de un seguro que cubra los posibles accidentes que se produzcan por un mal mantenimiento de la zona.

El Sr. Alcalde aclara que el Ayuntamiento dispone de seguro, que en caso de accidente respondería subsidiariamente.

Se produce un debate sobre las necesidades de la zona, las averías, las reparaciones que faltan. El Sr. Alcalde aclara que el Ayuntamiento cubre las actuaciones de emergencia en el saneamiento y abastecimiento de la zona, pero que es la promotora quien tiene que hacerse cargo, y así lo ha exigido el Ayuntamiento, de las reparaciones y finalización de las obras.

Un propietario pregunta quien repara los desperfectos provocados por la falta de mantenimiento una vez que se recepcionó Costa Esuri. Se indica que antes de la entrega tendrán que dejar todos los desperfectos solucionados.

Los vecinos comentan su malestar por entender que se están excusando mutuamente y al final los perjudicados son ellos. El Sr. Alcalde indica que la promotora Martinsa-Fadesa tiene una gran deuda con el Ayuntamiento de Ayamonte.

Que existen tres avales por un valor Total de 6.000.000,00 euros dos de ellos consignados en una cuenta para tal fin a nombre del Ayto de Ayamonte, por un importe de 4.200.000,00 euros para garantizar las obras pendientes que hay que realizar, y otro de 1.800.000,00 €, reclamado por este Ayto, pendiente de consignar por parte de la Promotora, desde hace mas de 4 años.

Los dos avales consignados, están depositados en B.B.V. solo para Costa Esuri, a la espera de la certificación de la no ejecución.

Se ha intentado y se ha pedido presupuesto para hacer las reparaciones que faltaban pero dicha cantidad no garantiza el buen fin de la totalidad de Costa Esuri, por lo que el informe ha sido desfavorable. Si se gasta no se puede rescatar el resto, quien garantiza después el buen fin de todo lo que parcialmente se halla ejecutado.

Un vecino comenta que Martinsa-Fadesa puede desaparecer en un año.

Se está estudiando que hacer.

El Ayuntamiento lleva 1 año de mucho trabajo y frustración.

Ahora se tiene un nuevo Secretario especialista que está estudiando la fórmula para rescatar el dinero y sacar a concurso las obras de reposición de alumbrado, arreglo de aceras, puesta en marcha de la depuradora, etc. El tiempo de todas estas gestiones no se puede saber.

El representante de la entidad Abanca indica que falta documentación que verifique los importes estimados de las diferentes partidas.

Un vecino comenta que se que tiene las cuentas de los 8 últimos años y que los gastos principales ha sido el mantenimiento de los jardines.

Un propietario pregunta si Costa Esuri no pertenece al Ayuntamiento de Ayamonte a lo que se le responde que pertenece al municipio pero no se encuentra dentro del núcleo urbano de ahí la creación de la EUC que además dicha figura aparece en las escrituras de cada vivienda.

Otro vecino pregunta que donde se encuentran los ordenadores y demás enseres que aparecen en los presupuestos.

Se aclara que siempre han estado en los presupuestos pero no se tiene constancia de que se hayan adquirido, de todas formas el Consejo Rector se informará y en el caso de que existiesen se reclamaran.

La representante de la empresa inmobiliaria Podium, S.L. comenta que se tienen los tres avales pero falta uno por rescatar, por ello pregunta si no se puede retirar la cantidad de que se dispone en estos momentos y proceder con los arreglos cuyo coste sea similar a la cantidad, a lo que se responde que jurídicamente no es posible.

Se plantea un debate entre los vecinos sobre la durabilidad de la EUC aclarándose que dicha entidad siempre va existir con la diferencia que una vez recepcionadas las obras por el Ayuntamiento, los pactos serán diferentes.

Una vez aclarado que se trata de un presupuesto elaborado en enero sobre los gastos del año anterior, ajustado a los gastos producidos hasta la fecha, lo que quiere decir que es inferior, se ruega a los propietarios que procedan con la votación del punto.

Una vez contabilizados los votos y quitados los de los asistentes que no están al corriente de pago el resultado es:

|            |         |
|------------|---------|
| SI         | 1,1679% |
| NO         | 4,4719% |
| ABSTENCION | 0,8193% |
| EN BLANCO  | 0,8609% |

Por lo que no se aprueba el presupuesto, por lo que continua en vigor el presupuesto del año pasado.

#### **6º.- Ratificación del cargo de Presidente del Consejo y nombramiento del cargo de Vicepresidente.**

Se explica que en el mes de febrero presenta el Sr. Stephen Robert Tipper presenta la dimisión como presidente del Consejo Rector de la EUC.

En ese momento el hasta entonces Vicepresidente D. José Manuel Correa Reyes pasa a ser el nuevo presidente de la entidad, quedando vacante el cargo de Vicepresidente.

Un vecino comenta que si dentro de la Junta sigue figurando miembros de la entidad Martinsa-Fadesa, respondiéndose que hay dos personas que forman parte de la misma.

Los vecinos entran en debate, ya que no están de acuerdo con que existan personas que representen al resto cuando tienen deudas elevadas. Comentan que tienen que ser los propietarios quienes elijan a los miembros de dicho organismo y formar parte mayoritaria del Consejo Rector.

Se aclara que según los Estatutos dicha junta se elige cada dos años. Los próximos miembros se elegirán en marzo de 2017 y junto con un miembro en representación del Ayuntamiento podrán entrar a formar parte los vecinos que propongan su candidatura y sean aprobados por el resto.

En estos momentos el cargo de Vicepresidente lo ocupará otro miembro de la Junta actual D. Miguel Gutiérrez, representante de Martinsa-Fadesa.

Se manifiesta que en caso de no aprobarse, continuaría como Presidente en funciones el actual Presidente, hasta que se produzcan nuevos nombramientos, dado que la Entidad no se puede quedar descabezada.

Aclaradas todas las cuestiones se ruega a los vecinos procedan con la votación del punto.

Una vez contabilizados los votos y quitados los de los asistentes que no están al corriente de pago el resultado es:

|            |         |
|------------|---------|
| SI         | 0,8561% |
| NO         | 4,3014% |
| ABSTENCION | 0,6240% |
| EN BLANCO  | 1,5385% |

Por lo que no se aprueba el nombramiento.

#### **7º.- Ruegos y preguntas.**

Toma la palabra el presidente de la comunidad La Colina Bloque I, indicando que no tiene luz en la calle, no les llega la jardinería y existe en su zona un problema grave, ya que no existe un corta-fuegos y en caso de incendios estarían indefensos.

De ello ya se tiene constancia en el Ayuntamiento y se ha pedido un informe al parque de bomberos.

En cuanto al alumbrado de la calle se comenta que se produjo un robo de todo el cobre de las farolas de Costa Esuri. En estos momentos se ha adquirido dicho cable y

se está intentando introducir por la infraestructura que se tenía, pero está costando mucho trabajo ya que es muy deficiente.

Un vecino comenta que faltan contenedores. Se indica que el Ayuntamiento ha estado demandando mas contenedores y se tiene constancia de que en algunas zonas se han reforzado. Se informa que la propia compañía de recogidas no disponía de los mismos hasta el mes de julio y en estos momentos se están reponiendo dependiendo de las demandas de las comunidades.

Se pregunta porque gestión tributaria transfiere los ingresos de las cuotas de la Entidad a una cuenta del Ayuntamiento y no directamente a la cuenta de la EUC. Se responde que el mismo, es el órgano tutelar y da constancia del ingreso.

El Sr. Alberto Ruiz pregunta al Sr. Alcalde porque no ha contestado al recurso presentado por él, en su día. Se responde que no su competencia, sino del servicio jurídico del Ayuntamiento.

La Sra. Marina comenta que en los bloques de las comunidades del Las Colinas hay muchas viviendas vendidas y sin embargo tiene constancia de que figuran a nombre de la entidad Anida.

Por otro lado comenta, que en las cuentas, en la partida de cuotas pendientes de cobro debe aparecer desglosada por vivienda y sobre todo aquellas que adeuden grandes cantidades.

Indica que le han informado que se ha vendido las viviendas del Rango 20 y 21 y pregunta si se ha cobrado la deuda. Se responde que no se tiene constancia, todavía de la venta, pero se realizarán las averiguaciones oportunas.

Un propietario comenta por que se realiza un contrato nuevo a la empresa de mantenimiento de jardinería, sin haber concluido el anterior y conociendo el mal estar general de los vecinos por el mal trabajo realizado. Se responde que rescindir el mismo costaría 120.000,00 € y liquidar la deuda que se tiene pendiente con ellos.

Los vecinos comentan que se ven en los trabajadores dejadez de sus funciones e incluso se les ha visto trabajar en otras comunidades o comprando bebidas, en horas de trabajo.

Se indica que la empresa tiene contratos en urbanizaciones de la entidad, por lo que no es de extrañar ver trabajadores de la misma, que entendemos deben ser distintos a los que trabajan para la entidad. Se añade que igualmente la administración va a realizar un trabajo de seguimiento y controlar que los trabajos.

Un vecino comenta que se riega en horas de mucho calor. Se indica que todas las anomalías y desperfectos sean transmitidos por los vecinos a los administradores para que se vayan subsanando.

Un vecino comenta que desconoce el alcance de lo que tiene que hacer los mantenedores, ya que hay parcelas que no se mantienen.

Se pregunta si se tienen los datos de todos los propietarios. Se responde que los que figuran en la oficina de la Gestión Tributaria.

Un propietario comenta que se realicen Juntas extraordinarias para poder tratar temas importantes.

Los vecinos solicitan que para la próxima Junta, donde se aprobaran los nuevos miembros del Consejo Rector se incluya o se tengan en cuenta el mayor número de vecinos que se ofrezcan a aceptar los diferentes cargos.

El representante de la empresa Abanca quiere que conste en acta que ha solicitado reiteradamente documentación para poder analizar su situación jurídica y económica, así como la de la propia EUC.

Indica que por parte de la EUC se recibió una mínima documentación en agosto de 2016, que no permitía estudiar con rigurosidad los aspectos enunciados (se desconoce el porcentaje de participación de las parcelas de ABANCA CORPORACION DIVISIÓN INMOBILIARIA, S.L. y de ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, S.A. en la EUC, así como el porcentaje a efectos de pago, no se dispone de documentación técnica, como por ejemplo si existe recepción definitiva de las obras de urbanización, hito necesario previo para la constitución de una EUC, derramas giradas a las parcelas de nuestra titularidad, estructura actual de la propiedad, ni el texto completo y vigente de los Estatutos.

Por todo ello, Abanca Corporación División Inmobiliaria, S.I. y Abanca Corporación Bancaria, S.A. solicitan se adjunte al Acta la petición de documentación que se presenta ante la asamblea.

No habiendo más asuntos que tratar el Presidente dio por finalizada la asamblea siendo las 22:45 horas. Para constancia de todo lo cual se redacta la presente acta que es firmada por el mismo y el secretario de la Entidad.

Fdo.: D. José Manuel Correa Reyes  
Presidente

D. Francisco García Castelo.  
Secretario