

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE FECHA VEINTINUEVE DE JULIO DE 2011 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 18'00 horas del día 29 de julio de 2011, 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.

- D. JOSE IGNACIO FERNÁNDEZ DE JODAR, en representación de MARTINSA-FADESA, S.A., de acuerdo con poder notarial específico al respecto, en representación del 19,67 de las cuotas de participación, y con un derecho a voto de 6,9551.
- D^a. CARMEN TRISTAN DEL ROSAL como propietaria de la parcela R. 35.2, con un porcentaje de participación del 0,0285 y con derecho a voto.
- D. RAFAEL MENDOZA GUERRERO, en representación de la empresa INMOBILIARIA PODIUM S.L. con un porcentaje de participación del 0,1425 y con derecho a voto.
- D. ANGEL LÓPEZ BUENO, como propietario de la parcela R. 1.35, con un porcentaje de participación del 0,0285 y con derecho a voto.
- D. EULALIO PASCUAL LEÓN, como propietario de la parcela R.9.1, con un porcentaje de participación del 0,0285 y con derecho a voto.
- D. JOSE LUIS SEURRÁ ABADÍN en representación de PEPEGREEN S.L., como propietario de la parcela R. 10.7 a 10.10, con un porcentaje de participación del 0,114 y con derecho a voto.
- D^a FLOR RUIZ TEMPRANO, en representación de la misma su esposo D. FRANCISCO GARCÍA CASTELO, como propietaria de la parcela R. 28.36, con un porcentaje de participación del 0,0330 y con derecho a voto.
- SERVICIOS GENERALES SANRO, S.L., en su representación D. FELIPE JESÚS ROJAS FUENTES, como propietarios de las parcelas R. 26.6 y 26.7 con un porcentaje de participación del 0,0594 y con derecho a voto.

El total de los asistentes suman el 7,3895 de las cuotas de participación con derecho a voto.

Siendo las 18 horas y 2 minutos y estando señalada la primera a las 17.00

horas, se declara abierta la sesión por el Presidente de la entidad D. Antonio Javier Rodríguez Castillo, encontrándose presentes junto al mismo D. Stephen Robert Tipper en calidad de tesorero, D. Jose Ignacio Fernández de Jodar en calidad de vocal, y ostentando la representación de D. Rafael Cuadrado Ramos también vocal, y además ostentando las funciones de secretario ante la ausencia de D. Pelayo Morón Pendas, y D^a Josefa Márquez Fernández en calidad de vicepresidenta. Se encuentra también en la mesa D. Francisco Álvarez Rubiño como primer Teniente Alcalde.

Así como la asistencia de los dos administradores de la Entidad M^a del Carmen López Suárez y Antonio Gutiérrez Suñé.

Previa a la apertura del orden del día el Presidente expone como se llevará a cabo la Asamblea puntualizando que en primer lugar se expondrá el orden del día y la votación si procede y una vez terminado se abrirá un turno de preguntas. Expuesto lo anterior comienza la exposición del orden del día.

1º.- Lectura y aprobación del acta anterior.

El presidente procede a la lectura del acta de la última asamblea general celebrada el 5 de febrero de 2010. Se aprueba por todos los miembros con derecho a voto excepto por D. Rafael Pavón Rodríguez quien se abstiene. D. Francisco García Castelo puntualiza que es el esposo de D^a Flor Ruiz y no su padre, por lo que queda rectificada en ese punto el acta anterior.

2º.- Presentación de cuentas del año 2010 y aprobación si procede de las mismas.

Por el Sr. Presidente se explica las cuentas y que las mismas han estado expuestas en el Ayuntamiento y en la página web durante mas de un mes. Se abstienen todos los asistentes con derecho a voto a excepción de Martinsa Fadesa que vota a favor por lo que quedan aprobadas. Las cuentas son las que siguen.

BALANCE DE SITUACION

Empresa

70

ENTIDAD URB. DE CONS. COSTA ESURI

Fecha

06-06-11

Condiciones

PERIODO : 01-01-10 / 31-12-10 (Importes en Euros)

Sage SP ContaPlus

Página

1

A C T I V O
EJERCICIO 10

B) ACTIVO CORRIENTE

16.917,09

VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

16.917,09

572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros

16.917,09

TOTAL ACTIVO (A+B)

16.917,09

BALANCE DE SITUACION

Empresa

70

ENTIDAD URB. DE CONS. COSTA ESURI

Fecha

06-06-11

Condiciones

PERIODO : 01-01-10 / 31-12-10 (Importes en Euros)

Sage SP ContaPlus

Página

2

P A T R I M O N I O N E T O Y P A S I V O
EJERCICIO 10

A) PATRIMONIO NETO

-1.944,98

A-1) Fondos propios

-1.944,98

V. Resultados de ejercicios anteriores

- 952,27

121. Resultados negativos de ejercicios anteriores

- 952,27

VII. Resultado del ejercicio

- 992,71

129. Resultado del ejercicio

- 992,71

C) PASIVO CORRIENTE

18.862,07

I. Provisiones a corto plazo

18.000,00

4999. Provisión para otras operaciones comerciales

18.000,00

IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

862,07

2. Otros acreedores

862,07

475. Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales

862,07

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO
16.917,09

CUENTA DE PERDIDAS y GANANCIAS

Empresa
70
ENTIDAD URB. DE CONS. COSTA ESURI
Fecha
06-06-11
Condiciones
PERIODO : 01-01-10 / 31-12-10
Sage SP ContaPlus
Página
1

EJERCICIO 10

1. Importe neto de la cifra de negocios
567.809,57
4. Aprovisionamientos
- 446.958,89
7. Otros gastos de explotación
- 122.131,76
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 +
11 + 12) -1.281,08
13. Ingresos financieros
288,37
b) Otros ingresos financieros
288,37
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)
288,37
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)
- 992,71
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)
- 992,71

BALANCE DE SUMAS Y SALDOS

Empresa
70
ENTIDAD URB. DE CONS. COSTA ESURI
Fecha
06-06-11
Condiciones
PERIODO : 01-01-10 / 31-12-10 SUBCUENTAS : 000000000 / 999999999
(importes en Euros)
Sage SP ContaPlus
Página
1

CODIGO INICIAL	DESCRIPCION DEBE	HABER	SALDO	SALDO
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----

121000000	RTDOS. NEGAT. EJERC. ANTER.			
952,27	0,00	0,00		952,27
475100000	H.P. Acree. Reten. Practicadas			
0,00	9.482,77	10.344,84		- 862,07
499900000	PROVISION PARA OTRAS OPER. COM.			
1.620,00	1.620,00	18.000,00		-18.000,00
572000001	CAJA RURAL			
667,73	543.386,51	527.137,15		16.917,09
607000000	TRABAJOS REALIZ. OTRAS EMPRESAS			
0,00	446.958,89	0,00		446.958,89
623000000	SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.			
0,00	80.200,33	0,00		80.200,33
629000001	SERVICIOS GESTION COBROS			
0,00	25.551,43	0,00		25.551,43
695900000	DOTACION PROV. OTRAS OP. COM.			
0,00	18.000,00	0,00		18.000,00
705000000	INGRESOS ENTIDAD			
0,00	0,00	567.809,57		- 567.809,57
769000000	Otros ingresos financieros			
0,00	0,00	288,37		- 288,37
795490000	EXCESO PROV. OTRAS OP. COMERC.			
0,00	0,00	1.620,00		-1.620,00

	SUMA	TOTAL	
0,00	1.125.199,93	1.125.199,93		0,00

3°.- Informe de las gestiones realizadas.

Se procede por parte del Presidente a realizar una exposición de las gestiones realizadas tanto por el Consejo, como por la empresa de mantenimiento y por los administradores. Manifiesta la administradora que una vez que termine la asamblea permanecerá para responder a las preguntas de los asistentes, lo que se produce una vez concluida la misma.

4°.- Aprobación del presupuesto para el año 2011.

Se explica a los presentes que el presupuesto sigue siendo el mismo y que por lo tanto las cuotas se mantienen. Votan a favor Martinsa Fadesa y Pepe Green y se abstiene el resto de los asistentes con derecho a voto, queda el presupuesto aprobado, siendo el mismo el que sigue:

PRESUPUESTO E.U.C. COSTA ESURI 2.011

INTRODUCCION

Dado que la situación financiera sigue siendo la misma este presupuesto es una continuidad de los dos anteriores, siguiendo la intención del Consejo de la Entidad de no subir las cuotas. Al igual que el anterior solo varía la contemplación de la subida del IPC y de IVA de los contratos,

PRESUPUESTO DE GASTOS

En la actualidad se mantienen los dos contratos que se efectuaron por el Consejo, de conformidad con el presupuesto del año anterior donde se planteo que los servicios se mantuvieran por empresas externas con el fin de evitar que la entidad tuviera trabajadores directos, estos dos contratos son de administración y gestión con la empresa López & Gutiérrez Consulting s.c. y de mantenimiento y seguridad con la empresa COMFORTSERVI S.L. Ambos contratos han supuesto un ahorro con respecto a lo presupuestado para estas actividades para el año anterior. Para el ejercicio 2.011, donde se sigue manteniendo dicho ahorro, los créditos incluidos en el estado de gastos del presupuesto se clasificarán en los capítulos que a continuación se exponen, aunque alguno de ellos están unificados en la cuantificación del presupuesto dado esos servicios se dan por la misma empresa y por lo tanto están incluidos dentro del precio de la totalidad del servicio.

1.- Mantenimiento y limpieza.

Se incluyen la limpieza y mantenimiento de la red viaria, del acerado y de las zonas anexas. Al igual que la conservación de la red de alumbrado público, mantenimiento de los parques infantiles, etc.

2.- Mantenimiento de jardinería.

Se incluyen la conservación de las praderas de césped, mantenimiento y conservación de la red de riego, mantenimiento de los árboles, las palmeras, los arbustos y los parterres, además del control sanitario de las especies antes citadas.

3.- Vigilancia y seguridad.

Dicho concepto no se está aplicando por la falta de ingresos de la entidad. Aunque sigue siendo necesaria contemplar su partida para su puesta en marcha de manera inmediata si la partida de ingresos se normaliza.

4.- Administración y Gerencia.

En este capítulo se contempla la completa administración de la E.U.C., el asesoramiento jurídico de la entidad, realizando la función de Secretario/a del Consejo Rector y de la Asamblea General. El asesoramiento fiscal y contable. Auditoría de cuentas y la Gerencia de la E.U.C. Costa Esuri.

5.- Seguros.

En el apartado seguros se ha previsto una cantidad para poder suscribir las pólizas que cubran tanto la responsabilidad civil del Consejo Rector, como aquellos otros riesgos que se considere necesario asegurar.

6.- Compras.

Se recoge una partida para la compra de materiales necesarios para el buen funcionamiento de la entidad y el mejor estado del complejo, a modo de ejemplo y sin carácter exhaustivo, será necesario adquirir:

- Abonos y fitosanitarios
- Reposición de plantas y arboles
- Repuestos y materiales
- Material de riego

- Material de alumbrado
- Repuestos para los parques infantiles
- Material de oficina

7.- Suministros.

Se contemplan los posibles gastos que por suministros sean necesario sufragar, por ejemplo los de electricidad y agua en caso de alquilarse un local para instalar la sede de la E.U.C. Costa Esuri.

8.- Publicidad.

Se contempla en este apartado la creación de la página web, que no pudo crearse en el ejercicio anterior por las razones ya expuestas, y que se considera fundamental como medio para tener informado a todos los propietarios de la actividad realizada por los órganos gestores y las empresas contratadas.

9.- Asignación a los consejeros.

Se persigue como fin de evitar en lo posible que el ejercicio del cargo de miembro del consejo rector signifique un gasto para los electos, apuntando que el año anterior han sufragado los Consejeros los gastos dada la imposibilidad de cobrar dietas.

10.- Control de plagas.

A fin de evitar la aparición y proliferación de especies especialmente dañinas o molestas, se establecerá con carácter preventivo un control de roedores, plagas de mosquitos, moscas, cucarachas, hormigas, garrapatas, etc. que en caso de ser necesario se procedería a actuación de erradicación. A estos fines se establece la correspondiente partida presupuestaria.

11.- Alquileres.

La necesidad de alquilar una oficina en Costa Esuri donde establecer el domicilio de la Entidad sigue estando vigente, sobre todo por ser una de las reivindicaciones de una gran mayoría de los propietarios.

12.- Comunicaciones.

Este apartado abarca todo el gasto relativo a los consumos de teléfonos, fax, internet, mensajería, correos, etc.

13.- Gastos de Representación.

En este apartado se recogen los gastos que se originan en la E.U.C. como gastos de representación.

14-15.- Mobiliario e informática.

Con la instalación de la sede será necesario dotarla de mobiliario y equipamiento de oficina e informático para el desarrollo de las funciones que tiene encomendada la E.U.C, Costa Esuri.

1.- GASTOS

1.- MANTENIMIENTO, LIMPIEZA, JARDINERIA Y VIGILANCIA	637.063,20 €
2.- ADMINISTRACION, ASESORIA Y GERENCIA	81.335,28 €
3.- SEGUROS	10.000,00 €
4.- COMPRAS	40.000,00 €
5.- SUMINISTROS	4.000,00 €
6.- PUBLICIDAD	4.000,00 €
7.- ASIGNACION CONSEJEROS	6.000,00 €
8.- CONTROL DE PLAGAS	10.000,00 €
9.- ALQUILERES	12.000,00 €
10.- COMUNICACIONES	10.000,00 €
11.- GASTOS DE REPRESENTACION	6.000,00 €
TOTAL GASTOS:	820.398,48 €

2.- INVERSIONES

12.- MOBILIARIO	10.000,00 €
13.- INFORMATICA	5.000,00 €
TOTAL INVERSIONES:	15.000,00 €

14.- RESERVAS	114.601,52 €
---------------	--------------

SUMA TOTAL DEL PRESUPUESTO:	950.000 €
------------------------------------	------------------

PRESUPUESTO DE INGRESOS

La previsión de ingresos realizada para los Presupuestos se clasifica por partidas distinguiendo entre los ingresos corrientes e ingresos por operaciones financieras.

INGRESOS CORRIENTES

Entre los ingresos corrientes para el presupuesto 2010 se contarán:

1.- Abono de cuotas sociales.

Están previstos los ingresos por aportaciones de los propietarios en concepto de cuotas, que serán la fuente de financiación principal de la E.U.C. Costa Esuri, teniendo el resto de ingresos previstos o previsibles el carácter de residual en cuanto a la participación en el total de ingresos.

Las cuotas mensuales y anuales han sido calculadas en función de la participación

en el conjunto urbanizado. Las cuotas así mismo podrán tener el carácter de ordinarias o extraordinarias, habiéndose establecido únicamente las de carácter ordinario, no estando previsto el abono de cuotas extraordinarias, lo que no excluye que se acuerden por la Asamblea General en caso de ser necesario.

INGRESOS POR OPERACIONES FINANCIERAS

2.- Ingresos Financieros.

Estos provendrán de las cuentas corrientes que la E.U.C. Costa Esuri tendrá que abrir en Bancos o/y Cajas de Ahorro o Cooperativas para que sean efectuados en ellas los ingresos de cuotas y pagos a la E.U.C. y para realizar los pagos a los proveedores de bienes y servicios.

Dado que aún no se han pactado las condiciones con las entidades antes citadas, la previsión de ingresos por este concepto se ha realizado de forma conservadora y por una cantidad simbólica hasta que se puedan obtener unos datos minimamente fiables, lo cual es factible una vez transcurrida la primera anualidad de funcionamiento efectivo de la E.U.C. Costa Esuri.

1.- INGRESOS POR CUOTAS	950.000,00 €
2.- INGRESOS FINANCIEROS	500,00 €
TOTAL INGRESOS PREVISTOS 2.010	950.500,00 €

Sugiere D. Jose Ignacio Fernández que la partida incluida en el presupuesto destinada a gastos de representación del consejo desaparezca, interviene la administradora para comunicar que nunca se ha hecho uso de dicha partida y que ningún miembro del consejo ha cobrado nunca nada.

5.- Elección del Consejo Rector.

Interviene la administradora para comunicar que solo se ha presentado una lista para la nueva elección del Consejo Rector y que sería el mismo salvo porque el Alcalde, D. Antonio Javier Rodríguez Castillo se retira, y ocuparía su lugar como representante de la Administración D. Francisco Álvarez Rubiño pasando el presidente a su presentación. El consejo quedaría de la siguiente forma:

- D Jose Francisco Álvarez Rubiño en calidad de Presidente del Consejo.
- D^a Josefa Márquez Fernández en calidad de vicepresidenta.
- D. Pelayo Morón Pendas en calidad de secretario.
- D. Stephen Robert Tipper en calidad de tesorero.
- D. Jose Ignacio Fernández de Jodar y D. Rafael Cuadrado Ramos en calidad de vocales.

Votan a favor Martinsa Fadesa, D. Rafael Mendoza Guerrero (Podium), D. Jose Luis Seurrá Abadín (Pepe Green), D. Francisco García Castelo y D^a. Carmen

Tristan del Rosal. Se abstienen Rafael Pavón, D. Eulalio Pascual León y D. Felipe.

Queda elegido por mayoría el Consejo.

6) Ruegos y preguntas.

El Presidente pide que todos lo que vayan a hacer una pregunta o tener cualquier otro tipo de intervención levanten la mano para tomar nota de sus intervenciones y poder contestar a todos. Se procede a tomar nota del turno de palabra y las preguntas:

- a) D. Jose Ignacio Fernández de Jodar solicita al consejo que desaparezca del presupuesto la partida a los Consejeros.
- b) D^a M^a del Rosario González Aparicio, muestra su extrañeza por la forma de la asamblea al no permitir el presidente intervenciones hasta los ruegos y preguntas. No entiende las cuentas por lo que propone que las próximas sean mas claras y se muestra en contra de las partidas de suministros, publicidad, alquileres y gastos de representación de los consejeros.
- c) D. Ramón Ojeda Martín, quiere que conste en acta que se opone que D. Francisco Alvarez Rubiño esté sentado en la mesa.
- d) D. Philips Johnson manifiesta que Costa Esuri tiene que intentar buscar inversores e incentivar las ventas. Dice que alguna de las calles son peligrosas, en el Centro Comercial de Lomas de Esuri las losas están rotas y quiere saber de quien es la responsabilidad si ocurre algo. Hay un hotel sin terminar y tres o cuatro grúas que hacen que esteticamente quede muy feo, igualmente hay un generador en las Jaras quemado y sigue ahí desde hace cuatro años sin que nadie lo retire, y que ya hay un campo de golf cerrado.
- e) D^a Barbara Trayer, quiere saber porque se paga la recogida de basuras con el IBI y también se paga con la cuota de conservación. Que aunque se dice que un gran porcentaje de los propietarios quieren una oficina en Costa Esuri ella cree que eso es falso y que la mayoría creen que abrir una oficina es malgastar el dinero. Pregunta si ha salido a concurso los contratos para el arreglo de los jardines.
- f) D. Francisco García Castelo, manifiesta que es mucho mejor tener transporte público que la oficina y quiere saber que pasa con la depuradora.
- g) D. Felipe Jesús Rojas Fuentes, Servicios Generales Sanro, S. L., entiende que las cuentas presentadas es la contabilidad oficial



pero solicita que si puede se traduzcan para que todos las entiendan. Solicita del Alcalde que por favor explique como están las cosas.

- h) D^a Elisabete Esperanza de Sousa dice que si es obligatorio que para que las intercomunidades tengan derecho a voto es necesario que paguen todos los propietarios que la componen nunca van a poder votar y solo lo hará Martinsa Fadesa. Y quiere saber si en Isla Canela hay también Entidad Urbanística de Conservación porque a ella le han dicho que no, a lo que el Alcalde le responde que si existe.
- i) D^a Geraldine opina igual que Philips y considera que Costa Esuri necesita ser promocionada, pregunta que pasa con el dispensario médico
- j) D. Jose Luis Seurrá Abadín sugiere si pudiera el Ayuntamiento explotar el campo de golf que permanece cerrado.

Interviene el Presidente D. Antonio Rodríguez Castillo para dar respuesta a las cuestiones planteadas y a las sugerencias. Comienza su intervención pidiendo disculpas por la brusquedad al exponer como se iba a desarrollar la asamblea y que se ha decidido que se desarrollara de esta manera para hacerlo de una forma ordenada. Nunca se ha cobrado por parte de los consejeros ningún gasto por lo tanto es una partida que no se ha utilizado, aunque se suma a la petición de Ignacio de que desaparezca esa partida del próximo presupuesto. Considera que D. Francisco tiene derecho a estar en la mesa porque no solo es el primer teniente de Alcalde, cuya una de sus competencias es Costa Esuri, sino que además iba a ser presentado para ser elegido presidente de la entidad. En cuanto a los temas que no son de la Entidad (como el dispensario médico, autobuses, depuradora, inversiones públicas, etc.) les sugiere que pidan una cita y les explicará los proyectos. En cuanto a los desperfectos deberían de ponerlos por escrito y entregárselo a los administradores para que depuren las responsabilidades. Interviene la administradora para aclarar que la entidad no recoge la basura y por lo tanto no es concepto incluido en la cuota de conservación. Todas aquellas deficiencias que se encuentren en la Entidad y que pertenezcan a obras aun no recepcionadas por el Ayuntamiento serán reparadas por Martinsa o por el Ayuntamiento si al final ejecuta los avales, en cuanto a los contratos para el arreglo de los jardines en principio corresponde a Martinsa la reparación por lo que ellos contrataran a quien consideren oportuno.

No habiendo más asuntos que tratar el Presidente dió por finalizada la asamblea siendo las 19 horas y 30 minutos, continuando la reunión de manera informal con el nuevo presidente y los administradores para todas aquellas dudas que los propietarios quisieron exponernos. Para constancia de todo lo cual se redacta la presente acta que es firmada por el presidente y el secretario, en funciones, de la Entidad.

Fdo. D. ANTONIO RODRÍGUEZ CASTILLO

D. PELAYO MORÓN PENDÁS