



ACTA DE LA SESIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA
ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN COSTA ESURI

En la Casa Grande de Ayamonte, previa citación efectuada al efecto, y en segunda convocatoria, se reúnen los miembros de la Entidad Urbanística de Conservación Costa Esuri, que se relacionan a continuación, presidiendo la misma los miembros del Consejo Rector:

- D. Antonio Javier Rodríguez Castillo en calidad de Presidente del Consejo.
- D. Stephen Robert Tipper en calidad de tesorero.
- D. Pelayo Morón Pendas en calidad de secretario.
- D. Jose Ignacio Fernández de Jodar y a la vez representando a D. Rafael Cuadrado Ramos en calidad de vocales.

Asi como la asistencia de los representantes de la empresa administradora de la Entidad M^a del Carmen López Suárez y Antonio Gutiérrez Suñé. Excusando la inasistencia de D. Josefa Márquez, vicepresidenta del Consejo.

Asisten además a la asamblea:

- D. CLAUDIO DOMÍNGUEZ GARRIDO, propietario de las parcelas R 8.19 y 8.20.
- D. ESTEBAN GARCÍA TRISTÁN, propietario de la parcela R 35.2
- D. EULALIO PASCUAL LEÓN, propietario de la parcela R 9.1
- D^a FLOR RUIZ TEMPRANO, propietaria de la parcela R 28.36
- FRINVER PARTICIPACIONES S.L., propietario de las parcelas R 4.1 hasta la 4.34 y la RVA 2.
- D. JOSE MANUEL GÓMEZ JIMÉNEZ, propietario de la parcela R 28.28.
- D. JOSE M^a CONSUEGRA CHAMIZO, propietario de las parcelas R 26.12 y 13.
- D. JUAN ANTONIO VERA, propietario de la parcela R 7.13
- MONTEODORO, S.L. propietario de la parcela R 8.15
- NOVAINDES DESARROLLO INMOBILIARIO S.A., propietario de las parcelas R 20 y 21.
- PEPEGREEN S.L., propietario de las parcelas R 10.7 hasta la 10.10.
- PROCEDIMIENTOS FÍSICOS DE CONSTRUCCIONES S.A., propietario de las parcelas R. 27.4 y 5.
- D. RAFAEL CAMACHO MÁRQUEZ, propietario de la parcela R 7.12.
- D. SALVADOR CARVALLAL ESCALANTE, propietario de la parcela R 28.35, aunque según él es la 34.
- SERVICIOS GENERALES SAURO, S.L., propietario de las parcelas R 26.6 y 7, aunque según ellos solo son propietarios de la 26.6.
- D. JAVIER ANDRADE VELASCO, como presidente de la Intercomunidad de Propietarios "Las Encinas".
- D^a CHRISTIN TAUSON, como presidenta de la manzana tres del Conjunto



Residencial "Las Jaras"

- D. FRANCISCO RODRIGUEZ CHAGUACEDA, propietario de la parcela R 7-8.
- DINTEL DOMUS S.A., propietario de las parcelas R 13.1 a la 20.

No siendo necesario los porcentajes por tratarse de una asamblea informativa.

Siendo las 18 horas y 05 minutos, se declara abierta la sesión por el Sr. Presidente, asistido por los administradores y los miembros del Consejo Rector arriba identificados.

El Sr. Presidente se excusa por el retraso de cinco minutos para a continuación dar lectura del orden del día y explicar que en esta asamblea pese a ser extraordinaria se abrirá un turno de preguntas donde se intentará resolver las dudas de los propietarios. Se comienza con el orden del día incluido en la convocatoria efectuada:

1º.- Resumen de las gestiones efectuadas hasta el momento por el Consejo Rector.

El Presidente explica que de conformidad con lo manifestado por los propietarios en la Asamblea General se solicitó por parte del Consejo a los servicios jurídicos del Ayuntamiento un informe sobre la posibilidad de individualizar por propietarios y no por parcelas los recibos siendo el mismo positivo, no siendo necesario cambiar los estatutos de la entidad para emitirlos, por lo que se realizará de manera individualizada tal y como manifestó en la asamblea ordinaria.

En cuanto a las contrataciones efectuadas por el Consejo Rector también se pidió informe a los servicios jurídicos del Ayuntamiento quienes manifestaron que la entidad tenía libertad de contratación. Una vez se tuvo el informe se pidieron tres presupuestos que aportó Martinsa Fadesa de tres empresas diferentes tanto de gestión como de mantenimiento y una vez estudiados por el Consejo se optó por los que consideraron mas económicos y solventes. En cuanto a la empresa de mantenimiento contratada se valoraron su proximidad, dado que son de Ayamonte, su solvencia económica y la eficiencia en el trabajo que había sido manifestada por mucho de los propietarios de Costa Esuri donde trabajan llevando intercomunidades, de igual manera se midió la profesionalidad, los años de experiencia de la empresa contratada para la Gestión.

El presidente reitera que la EUC no va a terminar las obras inacabadas que corresponden a MARTINSA ni tampoco va a reparar las deficiencias.

Los representantes de la empresa administradora explican las actuaciones que se han llevado hasta el momento en la Entidad tanto por parte de ellos como de la empresa de mantenimiento.

2º.- Informe sobre el estado actual de la urbanización y futuro de la misma expuesto por el Sr. Alcalde y el representante de MARTINSA FADESA D. Jose Ignacio Fernández de Jodar.

Por el Sr. Alcalde se explica que desde hace varios meses se viene trabajando con MARTINSA para la recepción de las obras, dichos trabajos han comenzado a dar sus frutos, en principio con la depuradora que está a punto de ser recepcionada. A partir de este momento se ha diseñado un plan por etapas dando prioridad a las zonas donde exista un mayor grupo de zonas habitadas.

D. Jose Ignacio manifiesta que la situación económica de su empresa es perfectamente conocida por todos, que los pagos a realizar tienen que ser aprobados por los administradores concursales, aunque esperan un pacto con los acreedores a final de este año. Su empresa tiene un interés especial en Costa Esuri dado que sigue siendo uno de los propietarios más importantes y por lo tanto muy interesados en terminar la urbanización, ellos son los responsables legales de lo que no esté acabado así de lo mal efectuado o dañado, siendo solo responsabilidad de la EUC el mantenimiento de lo que está terminado adecuadamente. La situación de su empresa sigue siendo complicada por lo que tienen que programar todas aquellas obras que aun quedan por ejecutar.

Retoma la palabra el Sr. Presidente para dar paso al turno de ruegos y preguntas, interviniendo de conformidad con el turno los siguientes propietarios:

1.- El representante de la empresa MONTEDEORO manifiesta que es fundamental que tanto el hotel como el centro comercial y el puerto deportivo se terminen y pregunta cual va a ser la actitud de los bancos que han adquirido activos en Costa Esuri.

El Alcalde explica que el puerto deportivo está en espera de la autorización de la Agencia Pública de Puertos y que está proyectado empezar con las obras a finales de 2010 o principios de 2011, ya que el obstáculo jurídico está solucionado.

D. Jose Ignacio explica que las transacciones realizadas con los bancos no han sido en dación en pago sino compraventas, pero que hasta el momento no ha sido posible encontrar una empresa que financie o se quede con el centro comercial ni con el hotel. Su empresa es perfectamente consciente de que ambas cosas son fundamentales para el desarrollo de la Entidad pero que las ofertas que tenían tanto para el hotel como para el centro comercial se cayeron cuando se hizo público el concurso de acreedores, en la actualidad siguen necesitando inversores que hasta ahora no tienen pero que ellos siguen siendo los primeros interesados por lo que siguen buscando empresas interesadas en el proyecto.

2.- El representante de FRINVER pregunta porque no se ha enviado el acta de la Asamblea General, a lo que le responden los administradores que precisamente a su empresa se le ha enviado dicha acta al igual que a todos los propietarios que así lo han solicitado y han facilitado un correo electrónico. Pregunta que si se han modificado los estatutos a lo que el Alcalde le responde que no se

han modificado los estatutos y que tanto para la elaboración del mismo como para su publicación y el trámite de alegaciones se han seguido de conformidad con la legalidad vigente. Manifiesta que ignora cuales son las competencias del Consejo Rector y cuales las de la Asamblea a lo que el Alcalde le dice que solicite esa información por escrito y se le remitirá un informe sobre las competencias de conformidad con los estatutos.

3.- El representante de PROCEDIMIENTOS FÍSICOS DE CONSTRUCCIONES le pregunta al representante de MARTINSA si podrán pagar las cargas de la EUC a lo que le manifiesta Ignacio que ellos trasladarán las cuotas de la entidad a los administradores concursales y que ellos son los que tienen que decidir aunque su empresa enviará un escrito explicando a los administradores la necesidad del pago de las cuotas y que lo mismo harán con las cuotas de las intercomunidades y las comunidades, esperan que se pueda resolver y afrontar los pagos aunque no pueden evitar la tardanza.

Solicita que se le explique cual es la figura de finalización de obra a lo que le responde Jose Ignacio que es el certificado por el cual los técnicos dan por finalizada las obras según el proyecto y el Alcalde manifiesta que desde ese certificado hasta la recepción final de todas las obras es necesario mantener la urbanización.

4.- D. Francisco García manifiesta que no está terminada la jardinería y que no sabe si se está utilizando la depuradora y que tampoco entiende la recepción parcial de las obras y que ello puede dar lugar a que la recepción definitiva de las obras dure varios años, que determinadas zonas de la urbanización están sin luz como es el caso de la C/ Fray Bartolomé de las Casas y que ello da lugar a que parezca un poblado abandonado. El Alcalde le manifiesta que no se puede dar esa imagen de la urbanización porque eso perjudica los intereses de todos. Jose Ignacio le responde que las recepciones parciales son legales y que se intentará que todo esté terminado en el menor plazo posible. Los representantes de la empresa administradora le manifiestan que está solucionado el problema de la luz en al calle y que para cualquier incidencia se pongan en contacto con nosotros o en los teléfonos facilitados o a través del correo electrónico de la entidad.

5.- D. Juan Antonio Vera pregunta por como irán las cuotas y porque hay dos coches de vigilancia, también apunta que el paseo Blasco Ibáñez ha estado sin luz. Los representantes de la empresa administradora le responden que solo existe un coche de vigilancia, en cuanto a las cuotas irán de manera individualizada a cada propietario de vivienda y la luz en el paseo está ya arreglada.

6.- FRANCISCO RODRIGUEZ CHAGUACEDA manifiesta que está contento tanto con la limpieza como con la jardinería y que considera necesario que se siga manteniendo la seguridad privada. Advierte que hay algunas cajas de luz abiertas a lo que le responde el Alcalde que ya se ha puesto en ello los administradores.



7.- Uno de los propietarios de la Intercomunidad "Lomas de Esuri" pregunta que cuando se van a recepcionar los viales, el Alcalde le responde que los servicios técnicos están en conversaciones con Martinsa y será de las primeras cosas que se procedan a reparar. Pregunta a los administradores si están realizando informes de las deficiencias a lo que contestan que desde el principio y se han mantenido reuniones con los técnicos del Ayuntamiento para informarles. Le pregunta al representante de Martinsa si su empresa estaría dispuesta a realizar las obras que faltan a lo que contesta Ignacio que siempre han estado dispuesto tanto durante el concurso como lo seguirán estando después, aunque el plan de viabilidad se refiere solo al pago de los acreedores. El Alcalde apunta que los administradores concursales velan también por el mantenimiento del patrimonio que es su aval y gran parte de ese aval es Costa Esuri. Apunta el representante de Lomas que si Martinsa estaría dispuesta una vez salga del concurso a ser un poco temeraria y terminar el hotel y el centro comercial a lo que le responde Ignacio que su empresa debe mucho dinero y que hay que utilizar la imaginación aunque su empresa tiene voluntad de terminarlo todo.

8.- El representante de PEPEGREEN S.L. pregunta desde cuando empiezan a devengar las cuotas de la Entidad a lo que le responden los representantes de la empresa administradora que desde el mes de enero. Pregunta al Sr. Alcalde si se pueden modificar la construcción de las parcelas a lo que contesta que eso lo responden mejor los técnicos del Ayuntamiento.

9.- El representante de DINTEL DOMUS S.A., d. Francisco, explica que en dos parcelas unidas se pueden hacer tres viviendas. Cree que con seis millones de euros no se arregla la urbanización y considera que si es necesario él está dispuesto a pagar una cuota especial ya que lo importante es que esto salga adelante. El alcalde mantiene la misma inquietud pero dice que no se puede hacer de momento nada mas hasta que los servicios técnicos no terminen los informe, en cuanto a las cuotas extraordinarias sería la última opción es necesario agotar antes todas las posibilidades. D. Francisco apunta que lo que él ha podido observar es que hay grandes desperfectos y que los constructores han hecho mucho daño y a él no le salen los números con el aval que el Ayuntamiento mantiene de Martinsa suponiendo que lo ejecutara, el Alcalde le responde que se están buscando soluciones pero que sino hubiera mas remedio se sometería a la Asamblea.

No habiendo más asuntos que tratar se levantó la sesión siendo las 20 horas y 10 minutos, para constancia de todo lo cual se redacta la presente acta.