

**ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE FECHA TREINTA DE
MARZO DE 2012 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 30 de marzo de 2012, 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 5,60.
- D. PATRICK MURRAY WILLIAMS, como propietario de la parcela R. 22.14, con un porcentaje de participación del 0,0285 y con derecho a voto.
- D. JOHN MUSTOW, en su representación D. MIGUEL ANGEL PAREDES FERNÁNDEZ, como propietario de la parcela R. 6.7. 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^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.
- D^a MAJELLA STEELE FRANCES, como propietaria de la parcela R. 22.15 con un porcentaje de participación del 0,033 y con derecho a voto.

Sin derecho a voto se encuentran representantes de la Asociación de Vecinos de Costa Esuri y D. Miguel Angel Paredes Fernández como presidente del bloque 5º de la urbanización Vista Esuri.

El total de los asistentes con derecho a voto suman el 5,72 de las cuotas de participación.

Siendo las 18 horas y estando señalada la primera a las 17.00 horas, se declara abierta la sesión por el Presidente de la entidad D. Francisco Álvarez Rubiño, encontrándose presentes junto al mismo D. Stephen Robert Tipper en calidad de tesorero, D. José Ignacio Fernández de Jodar en calidad de vocal, y

ostentando la representación de D. Rafael Cuadrado Ramos también vocal, D. Pelayo Morón Pendas en calidad de secretario, y D^a Josefa Márquez Fernández en calidad de vicepresidenta, aunque la misma no se sentó en el estrado permaneciendo junto al público.

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 29 de julio de 2011. Se aprueba por todos los miembros con derecho a voto.

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

Este punto se pospone para el final, previo a ruegos y preguntas.

3º.- Informe de las gestiones realizadas.

Se procede por parte de la Administradora a realizar una exposición de las gestiones realizadas tanto por el Consejo, como por la empresa de mantenimiento y por los administradores.

4º.- Aprobación del presupuesto para el año 2012.

Se explica por parte del presidente que el presupuesto sigue siendo el mismo y que por lo tanto las cuotas se mantienen, se incluye una partida para robos y vandalismo y desaparece, por petición del Consejo, las partidas destinadas a representación y gastos de los Consejeros, manifestando la Administradora que jamás los consejeros habían cobrado nada pagando ellos los gastos que su asistencia a las reuniones les ocasiona. Votan a favor Martinsa Fadesa, se abstiene D. Francisco García y D. Eulalio Pascual y en contra el resto de los asistentes con derecho a voto, queda el presupuesto aprobado, siendo el mismo el que sigue:

INTRODUCCION

Está previsto en los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación que el Consejo Rector pueda formular los presupuestos provisionales para el ejercicio económico siguiente, en virtud de ello en consejo celebrado el día 17 de diciembre de 2012 fue aprobado el mismo. En dicho presupuesto se mantuvo el mismo criterio presupuestario que se estableció para los períodos anteriores con la consigna de no elevar las cuotas manteniéndose las mismas. Si, en cambio, se ha contemplado lo manifestado tanto por la Asamblea como por los propios consejeros de que las partidas, por otra parte nunca cobradas, de gastos de representación y de asignación a los consejeros desapareciera, y se añade una nueva partida presupuestaria para la reparación y reposición del mobiliario urbano necesario por el paso del tiempo y los robos que está sufriendo la entidad.

PRESUPUESTO DE GASTOS

En la actualidad se mantienen los dos contratos que se efectuaron por el Consejo en el año 2009, estos dos contratos son de administración y gestión con la empresa López & Gutiérrez Consulting, S.C.P. y de mantenimiento, conservación y seguridad con la empresa Confort y Servicios Mar y Golf, S.L.

1.- Mantenimiento y limpieza, jardinería, vigilancia y seguridad.

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.

Dentro del 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.

En la vigilancia y seguridad se incluye el servicio de control de toda la urbanización por parte de personal especializado.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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

5.- 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.

6.- Publicidad.

Se contempla en este apartado el mantenimiento y mejora de la página web, 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.

7.- 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.

8.- 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.

9.- Comunicaciones.

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

10.- Reparación y reposición de mobiliario urbano.

En este apartado se recoge una partida presupuestaria para cubrir tanto la reposición o reparación de los elementos del mobiliario urbano y de los parques infantiles que por el transcurso del tiempo se han ido deteriorando, como para la reposición de aquellos elementos que debido a actos de vandalismo o a actos de sustracción o robo han desaparecido o han inutilizado algún elemento imprescindible.

11-12.- 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.

13.- Reservas.

Se establece en este presupuesto anual una partida destinada a reservas con el fin de mantener la estabilidad presupuestaria y conseguir que la entidad pueda seguir cumpliendo con sus obligaciones en el futuro.

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.- CONTROL DE PLAGAS	10.000,00 €
8.- ALQUILERES	12.000,00 €
9.- COMUNICACIONES	10.000,00 €
10.- REPARACIÓN Y REPOSICIÓN DE MOBILIARIO URBANO	27.101,52 €
TOTAL GASTOS:	820.398,48 €

2.- INVERSIONES



11.- MOBILIARIO	10.000,00 €
12.- INFORMÁTICA	5.000,00 €
TOTAL INVERSIONES:	15.000,00 €

13.- RESERVAS	99.601,52 €
---------------	-------------

SUMA TOTAL DEL PRESUPUESTO:	950.000,00 €
-----------------------------	--------------

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 2012 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 mínimamente 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 2.012	950.500,00 €

Se pasa a exponer el punto 2º,

2º.- Presentación de cuentas del año 2011 y aprobación si procede de las

mismas.

El presidente hace una exposición por power point de las cuentas, tal y como habían pedido tanto los propietarios como los consejeros de forma que fuera comprensibles para todo el mundo, igualmente hace una exposición de todas las deudas pendientes que tiene contraída la Entidad con los Administradores y la empresa de mantenimiento. También hizo una relación de los propietarios que tienen las deudas mas elevadas con la Entidad y expuso las gestiones que se han realizado con Gestión Tributaria para maximizar los cobros y que los mismos lleguen lo antes posible a la Entidad.

Votan a favor de las cuentas Martinsa Fadesa, se abstienen D. Francisco García Castelo y D. Eulalio Pascual León y votan en contra el resto. Quedan aprobadas por mayoría las cuentas. Que quedan como siguen:

BALANCE DE SITUACION
ENTIDAD URB. DE CONS. COSTA ESURI
PERIODO : 01-01-11 / 31-12-11 (Importes en Euros)
Sage SP ContaPlus

ACTIVO	EJERCICIO 11
<hr/>	
B) ACTIVO CORRIENTE	26.567,73
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.567,73
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	26.567,73
 TOTAL ACTIVO (A+B)	 26.567,73

BALANCE DE SITUACION
ENTIDAD URB. DE CONS. COSTA ESURI
PERIODO : 01-01-11 / 31-12-11 (Importes en Euros)
Sage SP ContaPlus

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	EJERCICIO 11
<hr/>	
A) PATRIMONIO NETO	-2.044,34
A-1) Fondos propios	-2.044,34
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1.944,98
121. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-1.944,98
VII. Resultado del ejercicio	-99,36
129. Resultado del ejercicio	-99,36
 C) PASIVO CORRIENTE	 28.612,07
I. Provisiones a corto plazo	26.000,00
4999. Provisión para otras operaciones comerciales	26.000,00
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.612,07
2. Otros acreedores	2.612,07
475. Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	2.612,07
 TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	 26.567,73

CUENTA DE PÉRDIDAS y GANANCIAS
ENTIDAD URB. DE CONS. COSTA ESURI

PERIODO : 01-01-11 / 31-12-11
Sage SP ContaPlus

EJERCICIO 11

1. Importe neto de la cifra de negocios	480.114,82	
4. Aprovisionamientos	- 383.332,92	
7. Otros gastos de explotación	-97.047,40	
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)		-
265,50		
13. Ingresos financieros	166,14	
b) Otros ingresos financieros	166,14	
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)		166,14
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)		-99,36
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)		-99,36

BALANCE DE SUMAS Y SALDOS

ENTIDAD URB. DE CONS. COSTA ESURI

PERIODO : 01-01-11 / 31-12-11 SUBCUENTAS : 000000000 / 999999999 (importes en Euros)

Sage SP ContaPlus

CODIGO	DESCRIPCION	SALDO INICIAL	DEBE	HABER	SALDO
121000000	RTDOS. NEGAT. EJERC. ANTER.	1.944,98	0,00	0,00	1.944,98
475100000	H.P. Acree. Reten. Practicadas	- 862,07	6.956,90	8.706,90	-2.612,07
499900000	PROVISION PARA OTRAS OPER. COM.		-18.000,00	18.000,00	26.000,00 -
	26.000,00				
572000001	CAJA RURAL	16.917,09	461.377,43	451.726,79	26.567,73
607000000	TRABAJOS REALIZ. OTRAS EMPRESAS		0,00	383.332,92	0,00
	383.332,92				
623000000	SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.		0,00	68.683,80	0,00
	68.683,80				
629000001	SERVICIOS GESTION COBROS		0,00	18.903,53	0,00
629000002	CORREOS	0,00	1.460,07	0,00	1.460,07
695900000	DOTACION PROV. OTRAS OP. COM.		0,00	26.000,00	0,00
	26.000,00				
705000000	INGRESOS ENTIDAD	0,00	0,00	480.114,82	-480.114,82
769000000	Otros ingresos financieros	0,00	0,00	166,14	-166,14
795490000	EXCESO PROV. OTRAS OP. COMERC.		0,00	0,00	18.000,00 -
	18.000,00				
SUMA TOTAL		0,00	984.714,65	984.714,65	0,00

5) Ruegos y preguntas.

El Presidente pide que todos los 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. Se procede a tomar nota del turno de palabra y las preguntas:

- a) D. Roberto pregunta cuando se ha recepcionado la urbanización:
No ha sido recepcionada en su integridad, y se están profundizando determinados aspecto para la recepción del resto.
- b) D. José Ramón Paralejo comenta que el secretario no notifica dentro de plazo las actas, y solicita que se le expliquen los arts.

35.1 C y 48.1 y 2 de los estatutos. *Se va a acelerar las reuniones del Consejo para que llegue a tiempo el acta.*

- c) D. José González, quiere saber cual es el sentido de la EUC, cual es la función del consejo y porque se es tan permisivo con las empresas que no pagan: *Se va a lanzar un folleto informativo explicando que es la Entidad y hacia donde se dirige. El sentido del Consejo es llevar la Entidad de conformidad con las funciones que le adjudica los Estatutos, en cuanto a los grandes deudores la permisividad es cero y a todos se les trata por igual.*
- d) D^a. Antonia Sanz, manifiesta que no hay buena cobertura de ADSL y que si Martinsa puede mediar para solucionar la situación: *José I. le manifiesta que su empresa ya ha cursado la solicitud.*
- e) D. Miguel Angel Paredes, considera que pese a que están pagando no reciben nada a cambio y que solo hay promesas: *El presidente insiste en que está dispuesto a que la EUC sea viable y que es voluntad del Ayuntamiento que se ejecuten las partidas pendientes y que la gente pague lo que debe.*
- f) D^a Marina Martínez, quiere saber en que se basa el Consejo para no otorgar el voto a los propietarios de viviendas: *El presidente le contesta que después de la solicitud efectuada por la Asociación de vecinos se le dio traslado a los administradores, que son letrados, para que informaran sobre a quién le correspondía el voto siendo la conclusión de dicho informe negativa en cuanto que el voto sea individual y considerando que el mismo pertenece a la intercomunidad, apoyando el Consejo dicha conclusión.*
- g) D. Francisco García Castelo, manifiesta que el anterior Presidente excluyó del debate en la asamblea de la Entidad la depuradora, el dispensario entre otras cosas y quiere saber porque queda excluido: *A lo que el presidente anterior se refería era que no son temas cuya competencia corresponda a la Entidad sino al Ayuntamiento y que él recibirá en el Ayuntamiento a quienes quieran información sobre esos temas.*
- h) D. Ramón Ojeda dice que no está de acuerdo en como se lleva la asamblea, considera que previo a los votos los temas deben debatirse o se puede tener necesidad de preguntar algo, opina que los buenos gestores deben de buscar fórmulas para hacerse oír. Quiere saber como se efectúa la vía de apremio y si es igual para todo el mundo: *La vía ejecutiva se efectúa una vez se notifica a los deudores la falta de pago y si esta no es atendida se procede por parte de Gestión a poner en marcha la vía ejecutiva que no hace ningún tipo de distinción.*

- i) D. Vicente González opina que el mantenimiento se realiza regular. Quiere saber cuando se cambia de empresa y quien realiza el contrato. Le asusta el débito que tiene la entidad y no entiende como continúa tanto la empresa de mantenimiento como la administración: *Que tanto el contrato como el cambio de las empresas lo decide el Consejo.*

De manera literal, tal y como se pidió, se recogen las preguntas de los siguientes propietarios:

- j) D^a Cristine Partner .- en los presupuestos se incluye vigilancia, que no se presta, sin embargo, se siguen produciendo robos en Costa Esuri. Las rondas de la policía no son suficientes. Me gustaría que me dijeran que piensan hacer y sugerir la instalación de una garita de vigilancia para controlar el acceso durante las 24 horas y una cámara de seguridad. Este procedimiento no es excesivamente costoso y es usual en otras urbanizaciones similares a la nuestra: *Costa Esuri es una urbanización pública, las labores de vigilancia en la actualidad no se pueden mantener por falta de solvencia.*
- k) D. Barry Partner dice que los promotores no informaron a los compradores de la existencia de la EUC: *eso es un tema privado, la entidad no puede responder de las acciones entre particulares. Hace como petición que se informe a los presidentes de las intercomunidades de sus obligaciones.*
- l) D. Alan Gorton, los bancos se han adjudicado muchas propiedades de Fadesa. ¿Quién responde de las deudas?: *Los bancos responden de las deudas que generen las propiedades que se han adjudicado.*
- m) D^a Maureen Firley.- Si es posible modificar los estatutos para fijar un coeficiente mínimo para las votaciones: *Los estatutos son los que son y no hay intención por parte del Consejo de modificarlo.*
- n) D. Arturo Cruz .- podría explicar el art. 49 C de los estatutos: *que el Ayuntamiento en cualquier caso puede poner fin a la existencia de la Entidad.*
- o) D. William Murray.- Que porque es aleatorio el pago de los recibos y que ha ocurrido con la oficina que ofreció gratis Martinsa: *El pago de los recibos no es aleatorio dado que las fechas de pago voluntario están fijadas. En cuanto a la oficina Ignacio informa que no puede mantener esa oferta.*
- p) D. Chris Trutten.- En la asamblea general de 2011 Martinsa votó con un porcentaje distinto del que tiene, quiere que le expliquemos porque la diferencia. Por otra parte quiere saber que si en el periodo voluntario de 2011 se recaudó solo 87.567 € cual es la parte de que ha pagado Martinsa: *Explica la administradora que la diferencia entre el porcentaje real y el de voto depende de las propiedades de Martinsa que hayan pagado sus obligaciones con la entidad, aquellas que mantengan deudas no pueden contabilizarse dado que no tiene derecho a voto. En cuanto a la*



cantidad recaudada es falsa lo que ocurre es que a la Entidad le entra el dinero con posterioridad a la fecha de la recaudación, en cuanto a la cuantía abonada por Martinsa ya lo ha explicado el presidente en la exposición de las cuentas...

- q) Steve Ball dice que si nos atenemos a las cuentas de la EUC de este año y de años anteriores se incrementa el endeudamiento año a año, y todo indica que esta situación va a ir a peor, por otra parte, la exigencia de que se hayan pagado las cuotas de la EUC para tener derecho a voto hace imposible la adopción de acuerdos en la Asamblea y hará la EUC inviable ¿Qué va a hacer el Consejo respecto de ambas cosas? ¿No será necesario modificar los Estatutos para rebajar la exigencia de pago de las cuotas? Muchos propietarios desconocen todavía la existencia de la EUC y la mayoría de ellos desconocen las fechas de período voluntario de pago y a quien o a donde dirigirse, tiene el consejo alguna actuación prevista para que se notifique la cuota a todos los propietarios en la misma fecha, incluido los bancos? Dispone el Servicio de Gestión Tributaria de las direcciones de todos los propietarios?: *No se va a cambiar las exigencias de pago para poder votar, se emitirán un boletín informativo, y las direcciones están en poder de Gestión*
- r) Edwin Haywood.- *¿Por qué los propietarios de Costa Esuri pese a pagar el IBI no reciben todos los servicios como en el pueblo? El IBI graba la propiedad no los servicios.*
- s) Jenkins.- *Que va a ocurrir con los grandes promotores que están en la ruina. Se continuará con los trámites legales.*

No habiendo más asuntos que tratar el Presidente dio por finalizada la asamblea siendo las 21 horas y 30 minutos. Para constancia de todo lo cual se redacta la presente acta que es firmada por el presidente y el secretario de la Entidad.

Fdo.D. Francisco Álvarez Rubiño,
Presidente

D. Pelayo Morón Pendas
secretario