ACTA Núm. 002/2004

En el complejo polideportivo del municipio de Pratdip, siendo las 10,00 horas del día 14 de Agosto de 2004, en 2ª convocatoria, se celebra la Asamblea General Ordinaria de la Entitat Urbanística Col.laboradora de Conservació de Planes del Rei, previamente convocados al efecto para tratar los temas que integran el siguiente Orden del Día:

1º Ratificación del Acta de la Reunión anterior.
2º Información a cargo del Sr. Alcalde de Pratdip sobre la situación relacionada con las obras encaminadas a la plena recepción de Planas por el municipio de Pratdip.
3º Liquidación Estado de cuentas ejercicio 2003/2004 e Informe de gestión.
4º Aprobación presupuesto de gastos previsibles 2004/2005.
5º Aprobación deuda morosos y autorización de poderes para demanda judicial.
6º Explicación a cargo del letrado de la Entitat Sr. Sabate sobre la problemática del pozo Fontanillas y sentencia sobre las zonas comunitarias.
7º Presentación de candidaturas a la renovación del consejo rector.
8º Elección del Consejo Rector
9º Ruegos y Preguntas.

Asisten a la reunión, personalmente o por representación, los copropietarios relacionados al pie de la presente, que representan el **38,3415 %**.

Seguidamente se procede al inicio de la sesión.

1º Ratificación del Acta de la reunión anterior

Se ratifica el Acta de la reunión anterior tras preguntar a los asistentes si tienen algo que alegar a la copia que se les remitió. El propietario de la parcela A27 Henry Hoffman desea que conste en Acta su desacuerdo sobre las cuentas presentadas.

2º *Información a cargo del Sr. Alcalde de Pratdip sobre la situación relacionada con las obras encaminadas a la plena recepción de Planas por el municipio de Pratdip.*

El Sr. Alcalde de Pratdip manifiesta que desea hacer un resumen de todo lo que se ha comentado en las diversas reuniones que ha organizado con los propietarios de Planes del Rei, acerca de la realización de las obras encaminadas a la plena recepción de la urbanización. Indica que sería conveniente utilizar un solo idioma para tratar los temas, ya que en largas traducciones se pierde un tiempo valioso.

Los ejes fundamentales de su proyecto son:

- Revisar el anteproyecto presentado para ver de mejorar todos aquellos aspectos susceptibles de poder realizarse.
- Cuantificar el coste del proyecto por propietario.
- Solicitar presupuestos a 3 empresas.
- Convocar una asamblea extraordinaria para la aprobación de lo anterior.
- Creación de la Junta de Cooperación.
- Establecer cuotas urbanísticas.
- Ejecutar las obras.
- Realizar la formal recepción de la urbanización por el Municipio de Pratdip.

Algún propietario sugiere que el Ayuntamiento se haga cargo de la urbanización tal y como está y que realice las obras, y su coste lo revierta a los propietarios durante 8 ó 10 años mediante un impuesto especial. A tal sugerencia responde el Sr. Alcalde indicando que si es legal, se podría considerar, pero actualmente los Servicios Jurídicos del Baix Camp están de vacaciones y no se puede consultar.

La propietaria Sra. Planet pregunta sobre la obligación que tiene el Ayuntamiento en recepcionar la Urbanización. Le responde el letrado Sr. Sabaté, diciendo que el Ayuntamiento no tiene ninguna

obligación hasta que las obras no estén finalizadas. No obstante, si el Ayuntamiento deseara anticipar la recepción, se estudiará si existe alguna fórmula híbrida que lo admita.

También se sugiere que el Ayuntamiento solicite a título personal un crédito con alguna Entidad Bancaria por el coste total de las obras y que su amortización sea soportada por los propietarios según los m^2 de parcela, en un plazo razonable, que podría ser de 10 años. Se le expone por parte del alcalde la dificultad de encontrar cobertura legal a tal propuesta.

3º *Liquidación Estado de Cuentas Ejercicio 2003/2004 e Informe de Gestión.*

Se lee el estado de cuentas al 31/05/04, recordando que una copia de su resumen se ha remitido a cada propietario, pasándose seguidamente a votar su aprobación, con el siguiente resultado:

Porcentaje de Votos aprobando la liquidación del estado de cuentas:	**28,8573 %**
Porcentaje de Votos NO aprobando la liquidación del estado de cuentas:	**4,4862 %**
Porcentaje de Votos nulos:	**0,5468 %**
Porcentaje de Votos de abstención:	**0,7953 %**
Sin derecho a voto	**3,6557 %**

Por mayoría quedan aprobadas las cuentas del Ejercicio 2003/2004, **y la gestión realizada**.

4º *Aprobación presupuesto de gastos previsibles 2004/2005*

Se presente el presupuesto de gastos previsibles para el Ejercicio 2004/2005, que es como sigue.

A cada propietario ya se ha remitido copia del mismo.

PRESUPUESTO EJERCICIO 2004-2005

PERSONAL

Salarios	*39.745,00 €*	
Seguridad Social	*17.885,00 €*	
IRPF	*4.000,00 €*	
Horas Extras	*1.500,00 €*	
Kilometraje (Desplazamientos)	*1.250,00 €*	
TOTAL.		***64.380,00 €***

ADMINISTRACIÓN

Seguros	*2.200,00 €*	
Teléfono - Fax	*2.000,00 €*	
Material oficina	*2.000,00 €*	
Gastos Bancarios	*500,00 €*	
Gestión Administrativa	*13.725,00 €*	
Servicios Baix Camp - Gestoría	*2.000,00 €*	
Asesoramiento Abogado	*9.000,00 €*	
Gastos Gestión Cobro Morosos	*1.250,00 €*	
Gastos Demandas Judiciales	*6.000,00 €*	
TOTAL		***38.675,00 €***

MANTENIMIENTO TÉCNICO

Consumo eléctrico (alumbrado, pozos, piscina)	*26.000,00 €*
Mantenimientos y reparaciones	*25.000,00 €*
Reparaciones autos	*1.000,00 €*
Combustibles y lubricantes	*1.500,00 €*
Control red de aguas	*3.000,00 €*

Mantenimiento red de aguas		*1.500,00 €*	
Mantenimientos jardines		*1.000,00 €*	
Limpieza vegetal calles	*(Parte subvencionada)*	*48.000,00 €*	
Alquiler contenedores		*1.600,00 €*	
	TOTAL		***108.600,00 €***

DEPORTES - VIDA SOCIAL

Actividad social		*3.000,00 €*	
	TOTAL		***3.000,00 €***

CUENTAS PENDIENTES

Facturas Pendientes Ejercicio 2003/2004	***27.899,58 €***	
	TOTAL GENERAL BRUTO	***242.554,58 €***
FONDO DE RESERVA (5%)		***12.127,73 €***
PROVISION MOROSOS		***50.768,87 €***
	TOTAL GENERAL NETO	***305.451,18 €***

PREVISIÓN DE INGRESOS

Subvención Ayuntamiento Zonas Verdes	*8.000,00 €*
Venta Tickets celebraciones	*6.000,00 €*
Agua	*22.000,00 €*
Cotizaciones propietarios	*269.451,18 €*
TOTAL INGRESOS	***305.451,18 €***

Seguidamente se procede a su votación, con el siguiente resultado:

Porcentaje de Votos aprobando el presupuesto:	**27,2385 %**
Porcentaje de Votos NO aprobando el presupuesto:	**5,8630 %**
Porcentaje de Votos Nulos:	**0,00 %**
Porcentaje de Votos de abstención:	**1,5842 %**
Sin derecho a voto	**3,6557 %**

Por mayoría queda aprobado el presupuesto de gastos previsibles ejercicio 2004/2005

5º *Aprobación deuda morosos y autorización de poderes para demanda judicial.*

Se presenta el estado actual de la deuda morosos pasándose seguidamente a su votación, con el siguiente resultado:

Porcentaje de Votos afirmativos aprobando la deuda y la demanda judicial:	**31,4619 %**
Porcentaje de Votos contrarios a la aprobación de la deuda y demanda judicial:	**2,8628 %**
Porcentaje de Votos Nulos:	**0,00 %**
Porcentaje de Votos de abstención:	**0,3610 %**
Sin derecho a voto	**3,6557 %**

Por mayoría queda aprobada la deuda actual de morosos, autorizándose al Presidente de la Entitat para que otorgue poderes para iniciar demanda judicial.

6º *Explicación a cargo del letrado de la Entitat Sr. Sabaté sobre la problemática del pozo Fontanillas y sentencia sobre las zonas comunitarias.*

Toma la palabra el Sr. Sabaté y comenta que su principal prioridad al hacerse cargo de las cuestiones de la Entitat de Planes del Rei, fue la de inscribir a nombre del Ayuntamiento de Pratidp todas aquellas zonas comunes (calles, zona deportiva, etc.) que podían ser subastadas en cualquier momento por algún antiguo acreedor del promotor. Esta gestión se ha llevado a cabo con el beneplácito del Ayuntamiento a pesar de no haberse realizado la integración de la urbanización.

Con gran sorpresa se detectó que tras la inscripción, por un error del Registro de la Propiedad de Falset, existían dos fincas con la misma descripción de zonas comunes, zonas verdes, zonas deportivas, etc. etc., por lo que**,** tras comentar el caso con el Registrador de Falset se presentó demanda ante el Juzgado, el cual recientemente ha reconocido el error del Registro y ha dictado Sentencia aclaratoria que solamente se halla pendiente de su inscripción en el Registro.

Seguidamente explica el proceso que nos ha llevado a mantener un pleito por el agua del pozo denominado Fontanillas. Recuerda que la Entitat contactó con el propietario del pozo-fuente Fontanillas a principios de los años 80 para asegurar el suministro de agua a la urbanización mediante la firma de un contrato por el cual se pagaba una cantidad anual por la cesión de dicha agua.

Como sea que la Ley Estatal de Aguas del año 1985 indicaba que las aguas procedentes de cauces y barrancos eran de dominio público, se dejó de pagar la cantidad estipulada en el contrato.

El propietario del pozo-fuente demandó a la Entitat, el juicio ha durado 5 años, llevaba el caso el Sr. Baixeras y la Sentencia resultante ha favorecido al propietario, condenando a la Entitat a pagar el importe del contrato por los años transcurridos, más el agua consumida, lo que puede elevarse a 45.000 € aproximadamente.

Actualmente el caso lo lleva el Letrado de la Entidad y se ha formulado recurso de apelación a la Sentencia anterior, hallándonos a la espera de conocer su resolución. No obstante el Sr. Sabaté confía que la Generalitat de Catalunya resuelva el Expediente Administrativo que a tal efecto existe para determinar la situación de la fuente en su consideración de dominio público**,** otorgando una concesión a la Entitat.

El Sr. García Monguió pregunta al Sr. Sabaté si sabe que desde hace un mes aproximadamente la propiedad de la fuente ha cambiado. Responde el Letrado que conocía la existencia de una opción de compra por haberlo consultado en el Registro, pero no sabía que ya se había ejercitado.

El Sr. Alcalde añade que el suministro está garantizado puesto que el Ayuntamiento ha adquirido un pozo que abastecerá a otra urbanización, y a Planas, si es preciso.

7º *Presentación de Candidaturas a la renovación del Consejo Rector*

Se procede a la presentación de candidaturas como establecen los Estatutos de la Entitat, que son cada 3 años.

Candidatura 1 formada por las personas y cargos siguientes:

Presidente:	R. Mimouni
1º Vice-Presidente:	X. Bonilla
2º Vice-Presidente:	F. Zuccheretti
Secretario:	C. Peuman
Tesorero:	J. Husté
Vocales:	S. Dumortier
	R. Orsini
	M. Cabiac
	G. Riffat

M. Laloyeau
S.Garcia
M. Dekertel
A. Ribot

No se presenta formalmente ninguna otra candidatura, tan solo dos propietarios manifiestan su deseo de presentarse individualmente, cada uno, sin candidatura alguna, y tras un breve debate, refieren que aceptarían añadirse a la candidatura presentada, anotando sus nombre debajo de la lista. El Consejo Rector que salga elegido decidirá sobre la aceptación de los nuevos miembros que han solicitado su adhesión.

8º Elección del Consejo Rector.

Seguidamente se procede a la elección del consejo rector, con el siguiente resultado.

Candidatura 1:

Porcentaje de Votos aceptando la candidatura presentada: **28,6062 %**
Porcentaje de Votos no aceptando la candidatura presentada: **5,2410 %**

Por lo tanto queda elegida la candidatura 1 formada por los miembros anteriormente indicados que podrían verse aumentados si el Consejo Rector acepta la incorporación de las adhesiones formuladas antes de la votación.

9º Ruegos y Preguntas

En este apartado se recogen diversas cuestiones, destacando:

- Consulta sobre la inoportunidad de realizar obras en la urbanización en el mes de Agosto, a lo que se responde que no se pueden impedir.
- Consulta sobre el rumor de una Tasa del Ayuntamiento sobre la realización de obras en las viviendas, respondiéndose que es cierto cuando se trata de nuevas construcciones, NO de reformas de las ya existentes.
- Consulta sobre el autor y motivos por el de arrasar un terreno de la C/. Clavel, indicándose que no se conocen, pero el Ayuntamiento ha tomado nota y actuará en consecuencia.
- Otra consulta sobre un terreno propiedad de más de 15 años si ahora al construir deberá pagar la Tasa anteriormente comentada, respondiéndole que SÍ, pues es una obra nueva.
- El propietario de la parcela D12 Sr. Hernández exige una reparación a su honor por haberle demandado ante el juzgado por una deuda que ya tenía liquidada. El Letrado de la Entitat le responde que es cierto que se cometió el error, motivado por la circunstancia de efectuarse el pago fuera del plazo establecido estatutariamente. Pero, en cualquier caso, y para evitar un debate estéril, se pide disculpas, las cuales no son aceptadas por el Sr. Hernández que manifiesta que no es suficiente. Ante tal actitud, el letrado le invita a disculparse ante el resto de propietarios que atienden con puntualidad las cargas. Interviene el responsable de la gestión administrativa el cual corrobora que el susodicho Sr. Hernández liquidó fuera de plazo la deuda por la que se le demandó, reiterando el talante del Sr. Hernández en demorar los pagos, a veces hasta un año**,** no habiéndole demandado en más ocasiones.
- La propietaria Sra. Paola Ascoli desea conocer la composición del Consejo Rector saliente.
- Se pregunta sobre la forma de calcular la cifra de provisión de morosos, indicándose que se suman los m^2 de las parcelas de aquellas personas que sistemáticamente no paga y las de aquellas que se encuentran desaparecidas, a fin de equilibrar las cuentas y poder cumplir con los compromisos de la Entitat.
- Se pregunta qué importes se han cobrado de la deuda de morosos. Se indica que se empezó el ejercicio con una deuda de 283.136,82, € de los cuales en el transcurso del ejercicio recién terminado se han recuperado 61.733,83 €. Para anualidades venideras se intentará que quede mejor reflejado en los resúmenes que se remiten a los propietarios. Existe una cuenta individual para cada propietario donde se cargan las cuotas ordinarias, derramas si existen, y consumo de

agua, y se abonan los ingresos. Resulta complicado cuando una persona hace una entrega a cuenta de su saldo pendiente, distinguir si liquida deuda atrasada o cargas actuales. En caso de duda se aplica a la partida más antigua.

- Se pregunta al Sr. Alcalde de Pratdip sobre las posibilidades de que el Ayuntamiento adquiera el local que recientemente se ha adjudicado LA CAIXA correspondiente al antiguo Supermercado, a fin de que fuese destinado para equipamientos sociales, sala de reuniones, realización de talleres etc. etc. para los habitantes de la zona. La respuesta por parte del Sr. Alcalde es que es interesante la propuesta y se podría estudiar siempre en función del coste, el cual actualmente se ignora.
- Se pretende comentar una carta enviada por el Sr. Hoffman, concediéndole la palabra, pero se comprueba que se ha ausentado de la sala.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, se levanta la sesión a las 13,50 horas, en el lugar al principio indicado, de todo lo cual y como secretario doy fe.

Vº Bº

EL SECRETARIO EL PRESIDENTE