

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA MARINA INTERIOR DE EMPURIABRAVA.

En Empuriabrava (Castelló d'Empúries), a 9 de Noviembre del 2.019, siendo las 10:30 horas, empieza la asamblea general de la Comunidad de Usuarios de la Marina Interior de Empuriabrava (CUMIE) bajo el siguiente orden del día:

- 1.- Elección de presidente y secretario.
- 2.- Presentación de la nueva concesionaria y cambio de fechas para las próximas asambleas.
- 3.- Liquidación del ejercicio 2.018.
- 4.- Avance del presupuesto de ejecución 2.019.
- 5.- Información sobre el nuevo presupuesto de los ejercicios 2020 y 2021.
- 6.- Ruegos y preguntas.

Lista de asistentes:

NOM	AMARR.	PERCENTATGE	REPRESENTANT	ASSIST.
	A7003A A7010	0,0254%		
	A	2,4590%		1
	A	11,5192%		
	A3447A	0,0196%		0
	A5666	0,0358%		1
	A7839B	0,0183%		1
	A4906	0,0282%		2
	A0516	0,0210%		2
	A5042	0,0235%		2
	A3502	0,0292%		1
	A3307	0,0417%		1
	A2335A	0,0098%		2
	A319701	0,0380%		2
	A81	0,2802%		1
	A1638B	0,0188%		2
	A10141	0,0584%		1
	A1638A2	0,0074%		1
	A1729AA	0,0235%		1
	A400607A	0,0258%		1
	A473015	0,0091%		2
	SUMA:	14,6918%		24
	AMARR	PERCENT.		ASSIST.
	A0890	0,0391%		1
	A1549B A7801	0,0462%		1

				1
A53771				
A5729	0,0584%			
A5738				1
SUMA:	0,1437%		14,8355%	28

Total porcentaje de asistencia de usuarios con derecho a voto: 14,69%

Total porcentaje de asistencia de usuarios sin derecho a voto: 0,14%

Comienza la asamblea con la introducción por parte de D. Miguel Arpa Vilallonga (representante de la nueva concesionaria, Cegra Internacional, S.L.), explicando los cambios en cuanto a la titularidad de la concesión que se ha producido en los últimos meses, y presentando al representante de la sociedad mayoritaria de esa entidad, D. José Manuel Arrojo Botija, que sin más dilación, y tras una pequeña presentación personal, entra en materia con la orden del día:

1.- Elección de presidente y secretario.-

D. José Manuel Arrojo propone para el cargo de Presidente de la CUMIE a D. Pedro Pérez Morell y para el cargo de secretario a la empresa gestora de la Comunidad de usuarios, Marina Empuriabrava Gestión y Administración 2019, S.L.U. (MEGA), aprobándose por mayoría esas representaciones y aceptando D. Pedro Pérez y MEGA esos cargos, respectivamente. El representante de MEGA para el ejercicio de las funciones de Secretario será D. Just Segura Durán.

D. Pedro Pérez hace una presentación personal, con mención especial a la confianza que deposita en la nueva concesionaria, esperanzado en el buen funcionamiento de la CUMIE en esta nueva etapa.

2.- Presentación de la nueva concesionaria y cambio de fechas par las próximas asambleas.-

D. José Manuel Arrojo realiza una explicación de cómo está formada la empresa Cegra Internacional, S.L. en la actualidad, detallando que la participación mayoritaria es de la empresa Nauplia Capital (NAUPLIA) que a su vez también es la empresa con mayor participación en los puertos de Torredembarra y de Gijón.

Recalca que NAUPLIA es una empresa vinculada al sector náutico y que está en negociaciones para hacerse con la propiedad de otros puertos en el sur de España y Baleares.

Relata que como conocedor del sector náutico, en general, los servicios en este sector están en muy mal estado en todo el país, por lo que para él es prioritario la mejora de esos servicios.

Respecto al cambio de fechas de las próximas asambleas, se propone que sea en Semana Santa de cada año, buscando con ello una mayor asistencia por parte de los usuarios de

la Marina y siendo una fecha idónea para la presentación y liquidación económica de los ejercicios anteriores. Se aprueban estas propuestas por mayoría.

Haciendo resumen de la presentación de la nueva concesionaria, D. José Manuel Arrojo avanza varios puntos en los cuales se basará la nueva gestión que son los siguientes:

- Principio de transparencia en todas las actuaciones.
- Potenciación de las infraestructuras, mantenimiento e inversiones.
- Control de gastos.
- Fomento de la actividad náutica, organización de eventos.
- Estrechar la relación y coordinación con la autoridad portuaria y con el Ayuntamiento de Castelló d'Empúries.

3.- Liquidación del ejercicio 2018.-

Se analiza la liquidación del ejercicio del 2018 que la anterior concesionaria, Port d'Empuriabrava, S.A. y la sociedad auditora PLETA han trasladado a Cegra Internacional, S.L., indicando D. José Manuel Arrojo del error de las mismas al solo liquidar los gastos y no los cobros y a la emisión de facturas rectificativas para el ejercicio 2019, cuando en realidad ha habido un déficit en la gestión de ese ejercicio.

4.- Avance del presupuesto en ejecución del 2.019.-

Se hace avance todavía en ejecución y la previsión es que se acabe con un déficit de más de 200.000 € sobre todo debido a las retribuciones pagadas a los servicios de abogados por los trabajos hechos en los pleitos en curso que hay en los juzgados para la reclamación de cuotas a los usuarios morosos.

El Sr. Arrojo avanza que este déficit lo asumirá la concesionaria sin trasladar dicho importe a los usuarios, apelando al sentido común de todos los usuarios para que contribuyan en su obligación del pago de las cuotas, ya que el porcentaje de cobro es muy bajo y por tanto esa cantidad de impagados, si se tiene que cumplir con el presupuesto y con las nuevas inversiones previstas es imprescindible mejorarlo.

Pone como ejemplo de que en Torredembarra la cuota que se está pagando ronda los 17€ por metro cuadrado, lo cual la razón económica no ha de ser el motivo para el impago de las cuotas y sí que tal vez sean otros motivos los que hacen que muchos usuarios no paguen y para lo cual está dispuesto a hablar y negociar para que haya un cambio de opinión.

En este sentido también informa el Sr. Arrojo que para el año 2020 se tiene previsto premiar a los usuarios que están al día de pago y que tienen sus recibos domiciliados en una cuenta bancaria con un descuento en el importe a pagar de aproximadamente un 3%.

5.- Información sobre el nuevo presupuesto de los ejercicios 2020-2021.-

Se informa del borrador existente del nuevo presupuesto para los ejercicios 2020 y 2021, siendo éste más ajustado a la realidad y con dos novedades que son la partida de morosos/incobrables y el hecho que no se harán facturas rectificativas debido al déficit que se generará en el 2019.

Se explica también que dentro de ese presupuesto se reducirá el gasto en letrados ya que se ha cambiado de bufete a uno más cercano que está en Girona y con unos honorarios muy inferiores a los actuales.

Dentro de este nuevo presupuesto se señalan como inversiones más urgentes las de la reparación del espigón de poniente y las del muelle central de la bocana, con inicio de la primera obra a principios del 2020.

Dentro del plan total de inversiones existen otras obras especificadas en el informe realizado por la empresa de ingeniería INTERAQUA, las cuales están previstas que se hagan en el plazo de 10 años, pero que según la dinámica del cobro de cuotas, si ésta fuera positiva, se podría acortar ese plazo a la mitad, es decir, 5 años.

Una vez más, el Sr. Arrojo pide a los asistentes que animen a los usuarios que no pagan a que lo hagan por el bien de todos ya que si no lo hacen, eso va en detrimento del valor de sus propiedades.

Siguiendo en lo que se había dicho en otros puntos se reitera el principio de transparencia que se hará a partir de ahora, con auditorias reales e información a todos los usuarios que lo deseen de actuaciones concretas reflejadas en el presupuesto.

6.- Ruegos y preguntas.-

Por parte de D. Roberto Sedano se pregunta de que sistema se emplea para la adjudicación de las obras a acometer en los próximos años. El Sr. Arrojo le responde de que se harán tres presupuestos y se elegirá el que presente unas condiciones económicas y de ejecución mejores.

D. Jordi Torrent pregunta que es lo que se le ha entregado al nuevo despacho de abogados, y el Sr. Arrojo contesta que todos los pleitos existentes hasta ahora y que han de seguir su curso.

La Sra. B. Anquetil toma la palabra y pide que se incluya en el acta un escrito que entrega al secretario, y también apunta a la necesidad de reducir el importe de las cuotas y solo aplicarlas a lo que son elementos comunes. El Sr. Arrojo dice que todo son elementos comunes y solo una parte del IBI tendría cabida en su petición pero que es una cantidad que no afectaría prácticamente en nada al importe de la cuota.

El Sr. Poch también entrega un escrito que quiere que forme parte de esta acta, pasando a cuestionar toda una serie de gastos de ejercicios pasados y también en el avance que se ha hecho del 2020-2021 a lo que el Sr. Arrojo le dice que es entrar en muchos detalles y que para aclarar esas dudas está a su disposición una vez acabada la asamblea.

El Sr. Arrojo le pregunta por su interés en esas cuestiones, por si es usuario y por los honorarios que percibe por su trabajo. El Sr. Poch responde que no es usuario, solo representante y que no percibe ningún honorario.

El Sr. Torrent no está de acuerdo con algunas apreciaciones realizadas por la Sra Anquetil, expone que es necesaria la mejora de la limpieza de los canales, sobre todo en la zona de Salins 1ª línea.

El Sr. Arpa y el presidente Sr. Pedro Pérez, le contestan que al estar ese amarre de caras a norte, con la tramontana, es donde todos los residuos se acumulan, pero que con una llamada a las oficinas de Capitanía, se puede solucionar.

Coge la palabra el Sr, Pedro Pérez, haciendo un llamamiento a la responsabilidad de los usuarios para el pago de las cuotas y que de los amarres que sus propietarios todavía no han sido identificados ni registrados en la CUMIE, que sería interesante poder hablar con el Ayuntamiento para con el censo del IBI poder identificar a esos usuarios.

Vuelve a tomar la palabra la Sra. Anquetil exponiendo que con esta nueva etapa se tienen que buscar soluciones mediante la negociación.

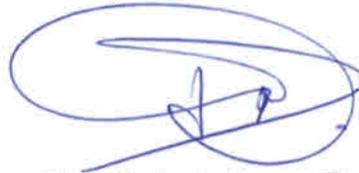
El Sr. Roberto Sedano comenta que en Port Empordà hay una pasarela en mal estado y si la CUMIE podría hacer una pequeña comunidad de esa zona para solucionar ese problema. Por parte del Sr. Arrojo le comenta que no es posible, pero que puede pasar

por las oficinas de Capitanía para ver si podemos tener información de los vecinos para que entre todos arreglar esa pasarela.

Y sin más asuntos a tratar, siendo las 12:05, se da por finalizada la asamblea.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pedro Pérez Morell', with a long horizontal stroke at the end.

Fdo.: D. Pedro Pérez Morell
Presidente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Justo Segura Durán', with a large, stylized circular flourish at the top.

Fdo.: D. Justo Segura Durán
Secretario

Asamblea Anual de la CUMIE - 2019

ORDEN DEL DIA

1. Elección de Presidente y Secretario
2. Presentación de la nueva concesionaria y cambio de fechas para las próximas asambleas.
3. Liquidación del ejercicio 2018
4. Avance del presupuesto en ejecución del 2019
5. Información sobre el nuevo presupuesto de los ejercicios 2020 y 2021
6. Ruegos y preguntas



Elección de Presidente y Secretario

- Propuesta para la Presidencia de la CUMIE:

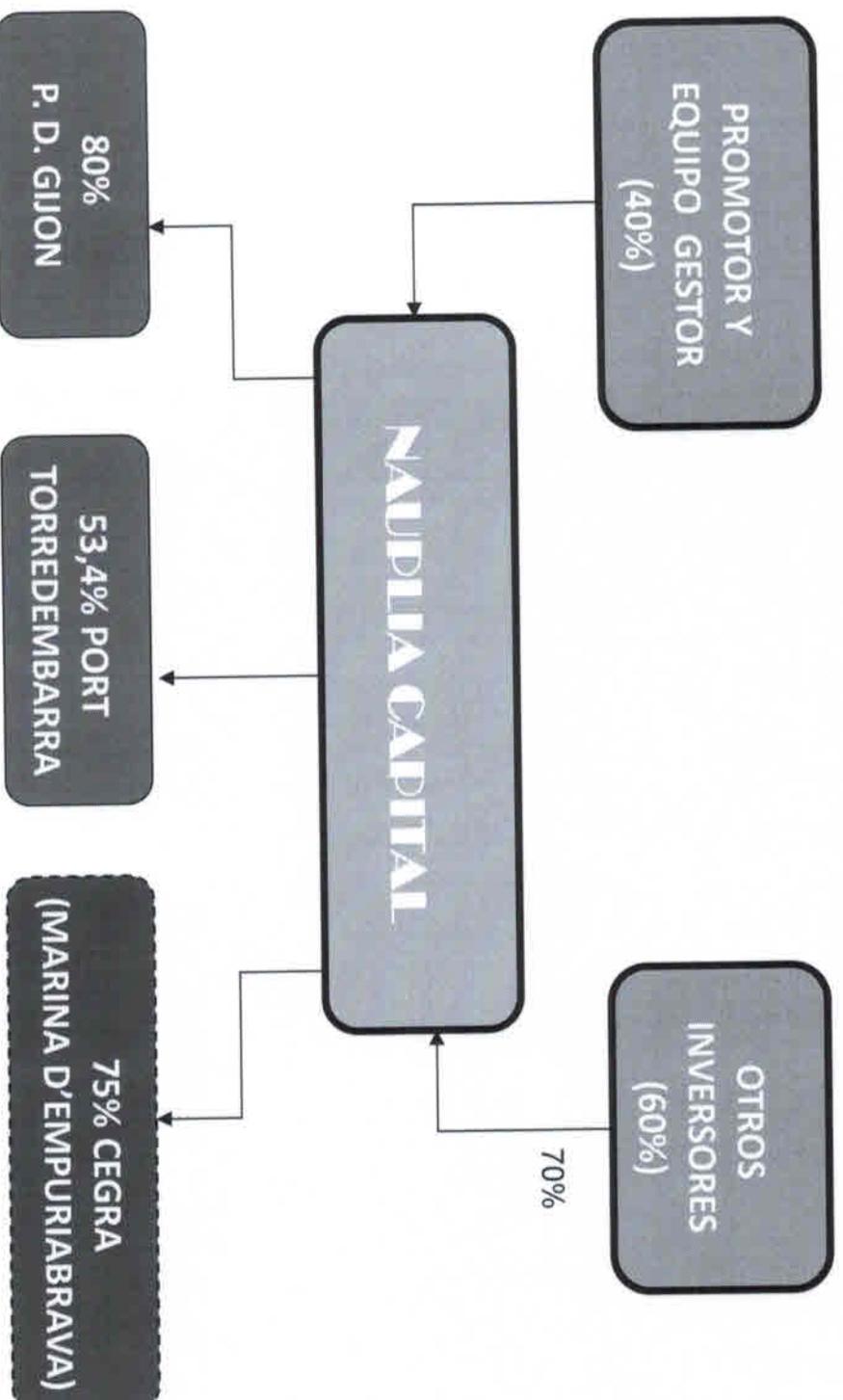
D. Pedro Pérez Morell, president de la Associació d'Empreses Nautiques d'Empuriabrava

- Propuesta para la Secretaría de la CUMIE:

Marina d'Empuriabrava Gestión y Administración, S.L. (MEGA)
representada por Just Segura Durán



Presentación de la nueva concesionaria



[Handwritten signature]

Principios de Actuación

- Transparencia y eficacia en la gestión: auditoría anual de estados financieros
- Ampliar y potenciar los servicios a los clientes de la marina
- Mejorar las infraestructuras con las inversiones necesarias
- Gestión austera de los costes
- Fomento de las actividades náutico-deportivas
- Relación fluida con la Autoridad Portuaria y el Ayuntamiento
- Colaboración estrecha con la Comunidad de Usuarios y sus representantes




Actuación con la CUMIE (i)

- Resolver de forma negociada los conflictos con las Asociaciones de Usuarios.
- Administrar de forma transparente y eficaz la CUMIE a través de MEGA
- Auditoría anual de los estados financieros completos de MEGA (no sólo los gastos) y puesta disposición de los Usuarios antes de la Asamblea anual
- Nuevo modelo de presupuesto transparente con desglose de las partidas que componen los gastos, las inversiones y el coste por impago de cuotas



Actuación con la CUMIE (ii)

- Facilitar el pago de cuotas mediante domiciliación bancaria nacional e internacional (con descuento del 3% para los Usuarios) y TPV virtual a través de la página web (fin primer trimestre de 2020)
- Fomentar la asistencia a la Asamblea anual cambiando la fecha de celebración a la Semana Santa
- Acometer las inversiones necesarias en la Marina de forma efectiva y según las recomendaciones del estudio de ingeniería contratado al efecto
- Fomentar el cumplimiento de la obligación de pago de las cuotas de la Comunidad de Usuarios como medio de reducir el coste anual y poder realizar las inversiones



Liquidación gastos 2018

	PRESUPUESTO	EJECUTADO
PERSONAL	432.142	302.203
MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA	227.101	243.356
VIGILANCIA NOCTURNA	102.662	53.330
ADMINISTRACIÓN Y ATENCIÓN AL USUARIO	102.379	5.517
VEHÍCULOS	34.938	15.875
RENTING FURONETAS/MOTOS Y EMBARCACIONES	21.288	11.604
COMBUSTIBLES Y CONSUMIBLE	13.650	4.271
SERVICIOS EXTERNOS	143.183	71.782
GESTIÓN DE RESIDUOS/CALIDA AGUA	19.013	4.601
ASISTENCIA JURÍDICA A RECLAMACIONES, TÉCNICAS...	113.467	58.619
GESTORÍA CONTABLE, FISCAL Y LABORAL	10.703	8.562
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	474.827	74.282
OTROS GASTOS	227.259	34.603
MANTENIMIENTO GENERAL DE LOS CANALES	102.378	39.679
IMPAGOS Y BAJAS	68.251	-
FONDOS REPARACIONES IMPREVISTAS	76.939	-
TOTAL GASTOS ORDINARIOS	1.085.190	464.142
DÉFICIT CONCESIONARIA EN MANTENIMIENTO	98.428	98.428
TOTAL OBRAS EXTRAORDINARIAS	312.225	312.225
TOTAL GASTOS	1.495.743	874.795

Liquidación ingresos 2018

TOTAL PRESUPUESTO 2018
FACTURAS RECTIFICATIVAS 2017
CUOTAS A EMITIR EN 2018

IMPORTE (€)	IMPORTE M2
1.495.893	7,66 €
-560.485	-2,87 €
935.308	4,79 €

COBROS CUOTAS 2018
CUOTA CONCESIONARIO 2018
DEFICIT MANTENIMIENTO
CONCESIONARIO
TOTAL COBROS 2018

371.085	1,90 €
105.769	0,54 €
-98.428	-0,50 €
378.426	1,94 €

PORCENTAJE DE COBRO

40,45%

GASTOS EJECUTADOS 2018
COBROS RECIBIDOS 2018
DEFICIT REAL 2018

464.142	2,38 €
378.426	1,94 €
85.716	0,44 €

Avance Liquidación gastos 2019

	PRESUPUESTO 2019	EJECUTADO ENE-JUL	PREVISION AGO-DIC	EJECUCION 2019
PERSONAL	442.915	190.338	170.000	360.338
MANTENIMIENTO Y VIGILANCIA	232.781	148.884	96.000	244.884
VIGILANCIA NOCTURNA	105.229	38.071	34.000	72.071
ADMINISTRACIÓN Y ATENCIÓN AL USUARIO	104.905	3.383	40.000	43.383
VEHÍCULOS	35.812	6.068	6.900	12.968
RENTING FURONETAS, MOTOS Y EMBARCACIONES	21.821	2.737	2.900	5.637
COMBUSTIBLES Y CONSUMIBLE	13.991	3.331	4.000	7.331
SERVICIOS EXTERNOS	146.759	198.141	23.300	221.441
GESTIÓN DE RESIDUOS/CALIDAD AGUA	19.487	113	300	413
ASISTENCIA JURÍDICA A RECLAMACIONES, TÉCNICAS...	116.301	193.504	20.000	213.504
GESTORÍA CONTABLE, FISCAL Y LABORAL	10.971	4.524	3.000	7.524
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	496.965	44.697	57.600	102.297
OTROS GASTOS	232.945	24.960	47.600	72.560
MANTENIMIENTO GENERAL DE LOS CANALES	104.935	19.122	10.000	29.122
IMPAGOS Y BAJAS	69.957	0	0	0
FONDOS REPARACIONES IMPREVISTAS	89.128	615	0	615
TOTAL GASTOS ORDINARIOS	1.148.417	439.244	257.800	697.044
DÉFICIT MANTINIMIENTO CONCESIONARIO	98.428	0	0	0
TOTAL OBRAS EXTRAORDINARIAS	312.225	0	0	0
TOTAL GASTOS	1.533.137	439.244	257.800	697.044

Avance Liquidación ingresos 2019

TOTAL PRESUPUESTO 2019
FACTURAS RECTIFICATIVAS 2018
CUOTAS A EMITIR EN 2019

	IMPORTE (€)	IMPORTE M2
	1.533.137	7,85 €
	-622.979	-3,19 €
	910.158	4,66 €



COBROS CUOTAS ENE-JUL 2019
CUOTA CONCESIONARIO 2019
DEFICIT MANTENIMIENTO CONCESIONARIO
SUBTOTAL COBROS ENE-JUL 2019
PREVISION COBRO CUOTAS AGO-DIC 2019
PREVISION COBROS 2019

	355.434	1,82 €
	102.914	0,53 €
	-98.428	-0,50 €
	359.920	1,84 €
	110.861	0,57 €
	470.781	2,41 €

PORCENTAJE DE COBRO

51,73%

PREVISION GASTOS 2019
PREVISION COBROS 2019
DEFICIT PREVISTO 2019

	697.044	3,57 €
	470.781	2,41 €
	226.263	1,16 €

Nuevo Presupuesto 2020 - 2021

- Objetivo: alinear el presupuesto a los gastos en ingresos reales
- Contemplar explícitamente las cuotas impagadas como un coste de la Comunidad de Usuarios
- Incluir las inversiones que reamente se van a realizar y eliminar la previsión por obras extraordinarias
- Sustituir el actual procedimiento de facturas rectificativas por liquidaciones de ingresos (cobros) y gastos (pago reales) reales
- El nuevo concesionario renuncia al cobro del déficit de mantenimiento del concesionario
- Los conceptos de gastos serán transparentes para los usuarios
- MEGA administrará la Comunidad de Usuarios y someterá tanto el presupuesto anual como su gestión a auditoría anual.



Avance presupuesto 2020-2021

	2020		2021	
	€	€/m2	€	€/m2
INGRESOS				
SUPERFICIE A FACTURAR (m2)	195.291		195.291	
INGRESOS POR CUOTES (€)	1.253.273	6,42 €	1.242.680	6,36 €
DESPESES				
PERSONAL	374.000		378.350	
VEHICLES	12.600		12.789	
SERVEIS EXTERNIS	68.600		69.629	
ALTRES DESPESES D'EXPLOTACIÓ	84.100		84.987	
TOTAL DESPESES	539.300	2,76 €	545.755	2,79 €
INVERSIONS				
REPARACIÓ MOLL CENTRAL (LLEVANT)	50.000		0	
REPARACIÓ ESPIGÓ DE PONENT/LLEVANT	100.000		175.000	
TOTAL INVERSIONS	150.000	0,77 €	175.000	0,90 €
IMPAGATS				
Percentatge d'impagats	45%		42%	
TOTAL IMPAGATS	563.973	2,89 €	521.926	2,67 €
TOTAL DESPESES ORDINARIES I EXTRAORDINARIES	1.253.273	6,42 €	1.242.680	6,36 €

Plan de inversiones 2020-2029

	PRESUPPOST	PREVISIÓ	PREVISIÓ	PREVISIÓ
(€)	TOTAL	2020	2021	2022-2029
REPARACIÓ MOLL CENTRAL (LLEVANT)	366.250	50.000	0	316.250
REPARACIÓ MOLL ALBERES	20.340	0	0	20.340
REPARACIÓ MOLL DE LA VERGE	163.655	0	0	163.655
ENCAIXOS DE CANAL (19 RETRANQUEIXOS)	323.700	0	0	323.700
REPARACIÓ CANTONADES DE CANAL (5)	46.490	0	0	46.490
MURS A REIJUNTAR (11,5 km)	373.750	0	0	373.750
REPARACIÓ ESPIGÓ TRANSVERSAL	76.165	0	0	76.165
REPARACIÓ ESPIGÓ DE LLEVANT	124.935	0	79.005	45.930
REPARACIÓ ESPIGÓ DE PONENT	195.995	100.000	95.995	0
TOTAL	1.691.280	150.000	175.000	1.366.280

Fuente: Informe de Interagua de 4 de noviembre de 2019

Brigitte ANOUIL, EN MI CONDICIÓN DE PROPIETARIA Y PRESIDENTA DE LA “ASOCIACIÓN CLUB EMPURIABRA”, deseo agradecer al nuevo concesionario el envío de la propuesta de obras a realizar en la Marina, bien recibida, y agradecer las 2 citas para hablar de la situación de la Marina. Hasta la fecha sólo podíamos expresar nuestros desacuerdos por la vía judicial o contenciosa administrativa. Y deseo aprovechar esta oportunidad de dialogo para explicar la posición de nuestros socios y hacer propuestas . He preparado un texto que resume nuestra posición y las propuestas de negociación, y que ruego inscribir en el libro del acta de esta asamblea.

El abogado Sr.POCH también ha preparado una alegación en defensa y representación de nuestra asociación, que solicitamos inscribir en el libro de actas.

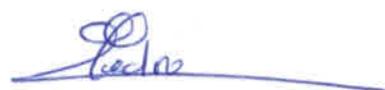
MANIFESTACIONES SRA. ANOUIL, EN SU CONDICIÓN DE PROPIETARIA Y PRESIDENTA DE LA “ASOCIACIÓN CLUB EMPURIABRA”, PARA SU CONSTANCIA EN EL ACTA DE LA ASAMBLEA DE USUARIOS DE LA MARINA DE EMPURIABRAVA DE 09 NOVIEMBRE DE 2019

1. El titulo de concesión, otorgado en su tiempo, **legalizaba las obras de construcción de la marina con canales** y permitía así al **promotor y concesionario**, **2 cosas: vender parcelas con amarres** y , **explotar la gestión de un puerto comercial con 700 amarres en alquiler, servicios de grúas, gasolinera** etc... Frente a otros puertos (como Vigo o Torredembarra) Empuriabrava es una urbanización marítimo-terrestre cuya principal característica es la existencia de estas 2 realidades: un puerto con 700 amarres públicos y, unos amarres vinculados a parcelas, en que los propietarios de las parcelas son los titulares del derecho de uso y disfrute del amarre vinculado.
2. Los gastos de conservación y mantenimiento de la marina repercutibles a los usuarios debieran ser -como se dice en el Reglamento de Explotación y Policía de la Marina- únicamente aquellos que afectan a los *“Espacios comunes, de uso y beneficio de la totalidad de sus usuarios”*, excluyéndose de la repercusión a todos los usuarios de los gastos que afectan a los *“Espacios, bienes y servicios explotados directamente por la concesionaria o sociedad gestora del puerto”* (como son los espacios destinados a los amarres de tarifado público (club náutico, dársenas, Moll de la Verge, Moll de la Benzinera, etc).
3. Como hemos alegado ante la Subdirección de Ports i Aeroports el presupuesto debería distinguir los gastos imputables a cada uno de estos ámbitos.
4. La conservación y mantenimiento de la marina no puede ser una fuente de beneficios para la concesionaria. Los beneficios de ésta deben provenir única y exclusivamente de los amarres de tarifado público, de los espacios cedidos a las náuticas, de la



gasolina, de los servicios portuarios que presta, etc., pero en ningún caso de los gastos de conservación y mantenimiento.

5. De ahí, la importancia de distinguir entre las partes comerciales del puerto y las partes de uso comunitario.
6. La situación en Empuriabrava entre Concesionaria y usuarios es muy conflictiva. Ello es debido a unos presupuestos incorrectos y a una repercusión abusiva de gastos a los usuarios. Por esta causa muchos usuarios no quieren pagar. No estamos de acuerdo, como se nos comento en las 2 citas, de que las cuotas no cobradas se tienen que añadir a los gastos de las cuotas pagadas por los demás. No es un incentivo para pagar, como se nos dijo. Al contrario, los que pagan pueden tener la tentación de no pagar mas. Y tampoco, la vía judicial nos parece la solución adecuada: las demandas presentadas en el 2015 por la concesionaria todavía no tienen sentencia. E incluso en caso de sentencia favorable al concesionario, el cobro de dichos gastos se pueden dilatar aún más. Lo cual no da liquidez a la concesionaria para trabajar.
7. Por eso, nos parece indispensable una negociación porque es necesario volver a crear confianza entre ambas partes.
8. Una primera opción para restablecer esta confianza y convencer a los usuarios de que se ha producido un cambio, sería establecer una cuota fija de gastos de conservación y mantenimiento por un período de 5 años, sin superar esta cuota fija los 3€/m2, IVA incluido.
9. Creemos que prácticamente todos los usuarios aceptarían pagar este importe, por ser transparente, real y proporcionado con el poder adquisitivo de los usuarios, en su gran mayoría, pensionistas. Y la concesionaria saldría ganando con ello.
10. Dedicar dicho presupuesto, tal como lo preve el Reglamento de Explotación y Policía. únicamente a gastos de las partes comunes en cuanto a : reparaciones de muros de contención, calidad de agua, calado, vigilancia, seguridad, y navegación, ... gastos de gestión comparables a los gastos de gestión de una comunidad de propietarios. Dentro del limite de dicho presupuesto y detallando el porcentaje dedicado a cada puesto. Y no gastos generales o gastos de personal sin especificar ...
11. En todo caso, consideramos esencial la realización de una auditoría anual de los gastos a través de una empresa auditoria nombrada por las asociaciones de la Marina (entre ellas APE y nuestra asociación Club Empuriabrava).
12. Consideramos que es importante establecer cada año un calendario de las prioridades (dentro de los límites de dicho presupuesto).
13. Creemos que con estas medidas, podríamos restablecer un entorno de confianza.



Por último, recordar al **nuevo concesionario** que el título de concesión sigue siendo un contrato comercial muy lucrativo con los alquileres de 700 amarres públicos, la gasolinera, las grúas, los ingresos por actividades náuticas (como las empresas de alquileres de barcos en los canales), barcos eléctricos, turísticos, etc.

Todo lo cual, unido a una efectiva participación de los propietarios en los gastos -sin los conflictos que actualmente existen-, supondría un importante beneficio para la concesionaria, cuya principal fuente de clientes en los servicios del puerto, no lo olvidemos, son los usuarios de la marina.

**MANIFESTACIONES SR. POCH EN LA ASAMBLEA DE LA COMUNIDAD DE
USUARIOS DE LA MARINA DE EMPURIBRAVA DEL 09 DE NOVIEMBRE DE
2019.**

En relación con el PRESUPUESTO de los años 2020 y 2021 que nos han presentado, debemos decirles:

1.- Participación en los gastos.

Que deben de tener en cuenta que el coeficiente de participación de los titulares de los amarres vinculados a parcela es proporcionalmente muy superior al coeficiente de la concesionaria por los amarres que gestiona, pues mientras ésta contribuye en los gastos de conservación y mantenimiento de la marina en función a la superficie real de los amarres, por el contrario, los titulares de los amarres vinculados a parcela contribuyen en función de la longitud de la fachada de la parcela frente al canal por un fondo de 3 metros.

De ahí la importancia de moderar los costes de mantenimiento de la marina y evitar que el mantenimiento de un amarre vinculado (~~en que el suministro de agua y electricidad es a cargo de la propia parcela~~) sea en exceso gravoso para su titular.

2.- Repercusión cuotas de los impagados.

Como ustedes deben saber, en los años anteriores a 2012 (años 2006 a 2011), los gastos de mantenimiento de la marina eran de 206.000 € en el año 2009 hasta 236.000 € en el año 2011, mientras que a partir del año 2012 estos mismos gastos se presupuestaron en más de 1.000.000 € hasta llegar a 1.293.527 € en 2021.

Ahora ustedes lo rebajan a 539.300 € (año 2020) y a 545.679 € (año 2021), pero pretenden que los usuarios hagan frente a las cuota no pagadas por los usuarios por un total importe de 563.972 € (año 2020) y 488.561 € (año 2021), lo que supondría tener que pagar una cuota total de 6,42 €/m² y 5,96 €/m² respectivamente.

Al respecto, debemos decirles que el Reglamento de Explotación y Policía de la marina no permite que la entidad concesionaria pueda resarcirse de las cuotas impagadas incrementando las cuotas de los años siguientes.

3.- Gastos de Personal.

Tampoco podemos estar de acuerdo con el coste de la partida de personal contenida en el presupuesto que ustedes presentan, fijándolo, sin contar el coste en Vigilancia Nocturna, en 327.000 € (año 2020) y 330.570 € (año 2021).

Según nos manifestó la entidad concesionaria, a pesar de que MCS Marina d'Empuriabrava tenía un solo trabajador en nómina, tan elevado coste de personal era debido a que una parte de los trabajadores en nómina de Cegra Internacional, S.L. están destinados exclusivamente a los servicios comunes de la marina, y que lo que se repercutía a los usuarios era el coste laboral de estos trabajadores.



Sin embargo, según se nos informó, los trabajadores de Cegra destinados a los servicios comunes de la marina fueron de 5 en el año 2011; 6 en el año 2012; 6 en el año 2013; 5 en el año 2014 y de 5 en el año 2015. Y examinado el Modelo 190, el coste empresarial aproximado que han supuesto tales trabajadores para Cegra (incluido el 33% de coste de cotización a la Seguridad Social) fue de aproximadamente: **141.369 € en el año 2012; 176.664 € en el año 2013; 139.277 € en el año 2014** y de **144.281 € en el año 2015**, muy inferior a lo presupuestado en dichos años.

Lo que significa que Cegra Internacional, S.L. no repercutía a MCS Marina d'Empuriabrava, S.L. el coste empresarial de estos trabajadores, sino que le **facturaba el servicio prestado (Iva incluido) por estos trabajadores**, encareciendo innecesariamente el coste de personal en beneficio de ustedes y en perjuicio del usuario, que debía pagar este sobrecoste por no tener MCS Marina d'Empuriabrava, S.L. dichos trabajadores en nómina.

A la vista del importe presupuestado por esta partida de personal es evidente que ustedes pretenden hacer lo mismo.

4.- Falta de control de los gastos.

En el curso de todos estos años hemos podido comprobar que dentro de los gastos repercutidos a los usuarios se encontraban gastos imputables únicamente a la sociedad concesionaria como por ejemplo:

- Facturas libradas a MCS de importe **81.747,17 €** por la dirección letrada en los recursos contenciosos-administrativos interpuestos contra la Resolución aprobando el Reglamento de explotación y policía de la marina en los que Port d'Empuriabrava compareció voluntariamente como parte codemandada y en su propio interés.
- Facturas libradas a MCS de importe **15.730 €** por recursos de casación interpuestos por Port d'Empuriabrava, S.A. contra las sentencias dictadas en los anteriores recursos contenciosos-administrativos.
- Facturas por un total importe de **5.445,00 €** por alegaciones de Port d'Empuriabrava, S.A. a l'Avantprojecte de la nova Llei de Ports de Catalunya.

5.- IBI.

Por lo que se refiere al IBI de importe 17.500 € debemos decir que el mismo corresponde a las construcciones del Club Náutico, que es explotado directamente por la entidad concesionaria.

No es lógico que se pretenda repercutir a los usuarios el IBI de un espacio que es explotado directamente por la entidad concesionaria.

6.- Gastos de reparación extraordinaria.

Según el Reglamento de Explotación y Policía dentro de la marina hay que distinguir entre los "*Espacios comunes, de uso y beneficio de la totalidad de sus usuarios*", de los "*Espacios, bienes y servicios explotados directamente por la concesionaria o sociedad gestora del puerto*". Los gastos de conservación de los primeros deben ser a cargo de todos los usuarios,



mientras que los de los segundos deben ser a cargo de la Concesionaria que se sirve de ellos para su propio beneficio.

Y en este sentido siempre hemos pensado que tanto el **Moll de la Verge**, que es explotado directamente por la entidad concesionaria a través de amarres de uso público tarifado y de embarcaciones de alquiler y venta de las náuticas, que pagan un precio por ello, como el **Moll de la Benzinera** que se utiliza por la sociedad Concesionaria para el suministro de combustible y para prestar otros servicios del puerto, son espacios sujetos a la actividad empresarial de la concesionaria, y por lo tanto, **las reparaciones que deban hacerse sobre los mismos entendemos que deberían ser a cargo exclusivo de la entidad concesionaria, y no de todos los usuarios de la marina como se hace en el Presupuesto aprobado.**

De todas formas, en lo que sí estamos de acuerdo es que en el presupuesto de cada año se especifiquen las obras extraordinarias que se van a realizar y su importe, distribuyéndolo en diferentes años si es muy elevado.

