

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

En Castelló d'Empuries, a 1 de abril del 2026, siendo las 11:30 horas, empieza la asamblea general de la Comunidad de Usuarios de la Marina Interior de Empuriabrava (CUMIE), en la sala municipal situada en Edifici Puigmal-Pla de Roses 1er piso, bajo el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DIA DE LA ASAMBLEA DE LA CUMIE DEL 2026

1.- Apertura de la Asamblea por el presidente D. Pedro Pérez Morell e información sobre el quorum de asistencia.

2.- Liquidación del ejercicio 2025.

3.- Situación al 31 de diciembre de 2025 de las cuotas de comunidad pendientes de pago y amarres no registrados.

4.- Presupuesto de 2026.

5.- Inversiones y obras: reparación de muros y batimetría.

6.- Ruegos y preguntas.

Lista de usuarios con acreditación (en el Anexo 1 se adjunta la relación individualizada de asistentes) total acreditaciones 35.

Porcentaje de asistencia de usuarios con derecho a voto 14,68%.

Actúa como presidente de la CUMIE D. Pedro Pérez Morell y como representante de la entidad MEGA 2019, S.L.U. D. Lluç Puig Sant

1.- Apertura de la Asamblea por el presidente de la CUMIE

Comienza la asamblea a las 11:30 horas con la introducción y apertura por parte de D. Pedro Pérez Morell, presidente de la CUMIE, quien agradece la presencia de los usuarios, y una vez leído el orden del día, cede la palabra a D. Lluç Puig Sant, representante de MEGA 2019 S.L.U. y director del puerto de la Marina de Empuriabrava.

Se entra en detalle en el orden del día:

2.- Liquidación del ejercicio 2025

El Sr. Puig hace una explicación de cada una de las partidas de gastos e ingresos de la liquidación del presupuesto del 2025. Como resultado, informa que se ha saldado con superávit de 13.291€, con equilibrio entre el presupuesto y el coste real del ejercicio que, si bien ha aumentado ligeramente el gasto corriente, los gastos extraordinarios han bajado, quedando un ejercicio con superávit.

3.- Situación a 31 de diciembre del 2025 de las cuotas de la comunidad pendiente de pago.

El Sr. Puig hace un análisis positivo del incremento del pago de las cuotas que se ha incrementado de un 45,1% en 2019 a un 62,9% en 2020, un 77,2% en 2021, un 81,5% en 2022, un 87,21% en el 2023, un 90,3% en el 2024 y 91,5% en 2025. Se prevé un cobro para el 2026 del 92,5% con aspiraciones de

superarlo como en años anteriores.

Explica, el Sr. Puig, la situación del pago de las cuotas de la comunidad a fecha 31 de diciembre del 2025 que están al corriente de pago en un 91,5 %, con deudas un 8,5% y un 2,5% de usuarios que aún no están registrados.

Informa el Sr. Puig la conveniencia de domiciliar en el banco el pago de las cuotas ya que supone un gran ahorro en trabajo administrativo, además que el usuario se ve beneficiado con un 3% de descuento en el importe de las cuotas, informando que el porcentaje de pagos domiciliados está actualmente en el 30,8% del total de usuarios registrados.

En este punto se informa a los asistentes sobre la adaptación a la nueva legislación del Reglamento de Explotación y Policía de la Marina de Empuriabrava, que se ha realizado durante el año 2025 y que está pendiente de aprobación por parte de Ports de la Generalitat.

4.- Presupuesto de 2026

Para el año 2026 la cuota a pagar por metro cuadrado se ha reducido del 3,74€ del año 2025 al 3,64€ del 2026.

Esta disminución viene dada por la reducción de morosidad, los nuevos registros y por un buen control de los gastos corrientes, los cuales están estabilizados.

Referente a los gastos corrientes se informa que serán muy parecidos a los del año 2025 con el incremento del IPC anual.

El porcentaje que se ha calculado de impagados para este 2025 se estipula en el 7,5%.

5.- Inversiones y obras: reparación de muros y batimetría.

El Sr. Puig informa que las obras de reparaciones de muros siguen su curso. Ya se han acabado los "canales anchos" desde Ter a Flamicell y ambos lados del Canal Marina y muestra un plano de los canales con todas las zonas que ya se han reparado (ver presentación). El proyecto para el 2026 es de continuar con el canal principal desde la bocana.

También se informa del sistema de identificación de embarcaciones en la bocana que ya está en pleno funcionamiento y que permite tener el control en tiempo real de los movimientos de las embarcaciones que entran y salen del puerto veremos más adelante (ver presentación).

También se informa de la previsión de la confección de una batimetría de todo el fondo marino de todos los canales de Empuriabrava incluidos los puertos privados este año 2026.

Seguidamente el Sr. Puig hace una presentación con fotografías de todas las tareas y actividades que desarrolla MEGA 2019 para el buen funcionamiento de toda la Marina de Empuriabrava: simulacros de incendio/contaminación, limpieza de canales, control i gestión de hundimientos, remolques, control de vertidos, gestión de la morosidad (bloqueos).

6.- Ruegos y preguntas.

Un asistente pregunta por qué la tarifa es de 3,64€/m² y que significa los 3,43€/m² del presupuesto de cobros 2026. El Sr. Puig aclara que es el dinero que no va a entrar porque si bien la morosidad está bajando, aun no todos los usuarios pagan. La tasa de impagados es de un 7,5%.

La presidenta de Port Rhodes, pregunta si los amarres de la Marina, refiriéndose a los amarres gestionados por la concesionaria, están incluidos en los saldos de la presentación. El Sr. Puig le aclara

que los amarres de la concesionaria están considerados como cualquier otro amarre y que pagan el mismo precio por metro cuadrado que todos los demás usuarios.

Un asistente pregunta si en caso de no poder asistir se recibe una carta informativa. Se le informa que de esta reunión se realiza un acta que se cuelga en la página web y que también se puede enviar por mail si alguien lo pide.

Una asistente pregunta si hay franjas horarias en las que se hacen las limpiezas de canales. Se le responde que depende de la meteorología, pero que se suele hacer todas las mañanas y en temporada alta también por las tardes. El Sr. Puig agradece que los usuarios de la marina llamen a las oficinas para avisar en caso de incidencias como suciedad, acumulación de hojas o aceite en el agua.

El Sr. D pregunta sobre la responsabilidad de la concesionaria y de los propietarios en los puertos privados. Se le muestra en el plano con la línea de deslinde según lo que se aprobó según Orden Ministerial el 19 de agosto del 2020 del Dominio Público Marítimo Terrestre de Empuriabrava. Las zonas privadas deberían mantenerse por los propietarios y la responsabilidad técnica de los puertos privados es de los propietarios

El Sr. D cree que la gente no tiene consciencia de que el mantenimiento es particular y cree que se debería difundir de quien es la responsabilidad en cada caso.

La Sra. Núria de MEGA 2019 explica el caso de Cavall de Mar, amarres del 1 al 21, con problemas de mantenimiento de los muros y de infiltraciones de agua en los garajes subterráneos. Desde MEGA se ha gestionado la coordinación de los usuarios para poder facilitar el entendimiento.

El Sr. D cree que en el futuro debería haber alguien que administrara las comunidades privadas debido a la gran variedad de nacionalidades y lenguas, pero en puertos tan grandes como Port Empordà es muy difícil por sus dimensiones. El califica los amarres de puertos privados como un privilegio por qué no son concesionales sino en propiedad, pero deben estar bien administrados como Port Rhodes o Port Grec.

Una asistente pregunta si Falconera es puerto privado y se le informa de que es un canal de paso.

La presidenta de Port Rhodes pregunta por qué los puertos privados pagan igual que el resto si el trabajo no es el mismo.

El Sr. Puig responde que los puertos privados utilizan las infraestructuras comunes de la marina como son, canales de paso, bocana, superficie de agua, con sus respectivos costes de mantenimiento y conservación, por lo que la tarifa tiene que ser la misma.

La Sra. H comenta que hay gente que paga la cuota, pero tiene problemas para salir con el barco a causa de los calados, especialmente los veleros.

El Sr. L dice que él hace batimetrías cada año y que el fondo tiene la profundidad que debería. Propone compartir sus datos anuales.

El Sr. Puig se lo agradece e informa que como ya se ha comentado, en este ejercicio 2026 se realizará una batimetría completa de toda la marina por parte de profesionales.

La Sra. H propone de mirar las batimetrías que ha hecho el sr. L para poder comparar los movimientos de arenas del fondo.

La Sra. H dice que hay problemas de sedimentos en las zonas de giro y en las esquinas.

El Sr. D pregunta donde se hará la batimetría.

El Sr. Puig confirma que la batimetría se hará en toda Empuriabrava, en todos los canales y puertos privados desde la bocana hasta Sant Maurici incluidos.

La presidenta de Port Rhodes pregunta si podrían tener un informe por escrito.

El Sr. Puig dice que cuando esté terminado se publicará en la web o se podrá pedir en la oficina de MEGA y se mandará por mail a quien lo requiera.

El Sr. D pregunta si MEGA podría llevar la administración de todos los puertos privados ya que tienen los datos de todos los usuarios.

El Sr. Puig le informa que sería muy complicado gestionar todos los puertos privados pero que si se ponen 100% de acuerdo la concesionaria podría ayudar en los temas de coordinación y gestión.

La Sra. H dice que solo un 51% de cada comunidad ya les serviría para hacerla.

El Sr. Puig contesta que MEGA siempre podrá ayudar en la coordinación, pero no en la gestión individual de cada puerto privado.

La Sra. Núria de MEGA comenta que no sirve de nada arreglar una parte del muro y la otra no, se debe arreglar con continuidad y no por zonas.

El Sr. L dice que los demás deberían aceptar lo que la mayoría de la comunidad decide.

Una asistente del Canal Medes pregunta si hay normativa para barquitos en canales pequeños.

El Sr. Puig contesta que sí que en el Reglamento está estipulado donde pueden y no pueden acceder y que MEGA puede ayudarla con cualquier problema intercediendo con las compañías de barquitos o con los vecinos.

El Sr. Presidente remarca que el ancho máximo de las embarcaciones en todos los canales debe ser de 3 metros de manga y que los usuarios ponen muelles, protecciones, etc que hacen que los barcos sobrepasen los 3 metros lo que obstaculiza el tráfico en canales estrechos. Hay usuarios que han tenido que sacar el barco de su amarre y alquilar uno en el puerto porque las medidas eran demasiado grandes para su amarre.

Un asistente de Port Grec pregunta si el Canal de entrada a Port Grec es privado.

El Sr. Puig le enseña el mapa del deslinde y le confirma que es privado.

Núria aclara que lo que se llama Port Grec contiene el puerto privado de Port Grec, Isla Cartago B, Isla Cartago C y Port Argonautes. Si alguien tiene dudas se le puede enviar el enlace de la página oficial del Ministerio donde hay los mapas del deslinde. El Sr. Puig añade que cualquier detalle que tengan, información que necesiten la pueden pedir en las oficinas, ofreciendo la máxima transparencia y toda la información que requieran dentro de los límites legales de protección de datos.

Un usuario de Port Grec dice que tienen varios palos rotos y que el precio de un poste es de unos 3000 euros.

El Sr. Puig le informa que la tarifa es inferior a los 3.000€ y que es el coste real del material con la mano de obra de los marineros y la utilización de los equipos específicos que requiere la intervención (embarcación, bombas y grupo electrógeno). También informa que si un puerto privado pide presupuesto para varios postes se les hace una tarifa especial reducida. A parte, si dos usuarios vecinos se ponen de acuerdo se puede compartir el coste.

El Sr. L comunica que la Sra H y él son los que forman la APE y saben cómo funciona la Marina muy bien ya que fueron los fundadores de la APE. El Sr. Puig les agradece lo que han hecho.

La presidenta de Port Rhodes pregunta por qué no se arreglan los muros de su puerto privado si el Sr. Arrojo dijo el año pasado que se tratarían a todos los puertos por igual.

El Sr. Puig contesta que ya se le aclaró que el Sr. Arrojo se refería al mantenimiento de todas las zonas comunes de toda la Marina de Empuriabrava. Se le explica que las cuotas que se pagan son muy equilibradas y que, si se tienen que sufragar todas las inversiones extraordinarias de todos los puertos privados, las cuotas anuales se tendrían que aumentar considerablemente.

Un asistente se queja de que las obras de los puertos privados no se pueden pagar con los fondos de la CUMIE y que no está de acuerdo en modificar las cuotas por inversiones privadas.

Una asistente piensa que se deberían pagar dos cuotas diferentes depende de la zona donde esté el amarre. El Sr. Puig recuerda que, en un edificio, los gastos de comunidad se pagan entre todos y pone el ejemplo del ascensor, en los edificios hay gente que lo usa y gente que no.

Una asistente pregunta si hay cámaras que puedan controlar la velocidad de los barcos o motos en la bocana o en toda la Marina. Se le informa que el sistema de reconocimiento de la bocana ya identifica las embarcaciones que entran en la Marina y que en una segunda fase se controlará la velocidad.

Una asistente pregunta porque Empuriabrava no está entre los pueblos de la zona con acceso al Cap de Creus y el Sr. Puig explica que esto corresponde a una gestión pasada del Ayuntamiento de Castello d'Empuries, cuando se redactó el PRUG.

El Sr. Pérez explica que habló con la alcaldesa y el Ayuntamiento de Roses y que Empuriabrava no forma parte del parque Natural del Cap de Creus. Esto perjudica a los propietarios de motos de agua ya que no pueden acceder al parque según la nueva legislación. Solo la gente empadronada en municipios que formen parte del parque puede acceder. También comenta el límite de velocidad de 12 nudos con la nueva legislación.

El Sr. Pérez comenta que no está de acuerdo con estas normas porque los barcos consumen más y no es una velocidad estable para grandes barcos. Las sanciones son de 3000 a 6000 euros. El Sr. Pérez ofrece un tríptico de información en varios idiomas que enviaremos a los usuarios que lo quieran por mail.

El Sr. Pérez muestra en el plano las boyas que se han puesto. Para entrar en el parque se deberá solicitar por instancia.

Se informa a todos los usuarios que se publicará la información de la nueva normativa del Parque Natural del Cap de Creus en la página web de MEGA.

El Sr. Pérez informa que desde la asociación de empresas náuticas quieren hacer una recogida de firmas para poder modificar algunas prohibiciones porque hay cosas que creen que son inaceptables.

La Sra. H pregunta por el estado del muelle de la virgen del Carmen y el Sr. Puig dice que se está estudiando la reparación de esta zona.

El Sr. L pregunta sobre el muro caído en Port Moxó que, al ser privado, quien es el responsable de los trabajos de reparación.

El Sr. Puig explica que sí que es un canal principal, pero que se hizo un retranqueo posterior por parte de un promotor privado, para hacer amarres más grandes, quedando fuera de la línea de deslinde. El responsable actual son los propietarios de los amarres privados y/o la comunidad de los edificios colindantes.

El problema es que los propietarios iniciales no son los mismos que ahora tienen los amarres, pero tienen el permiso y el apoyo de la concesionaria para empezar las obras lo antes posible.

Un asistente pregunta si hay dos comunidades implicadas y se les informa que son dos edificios implicados pero que los amarres son aparte de la comunidad de vecinos del edificio.

El Sr. L dice que los nuevos compradores de casas están mal informados y Nuria le explica el proceso de cambio de nombre, las llamadas personales a los nuevos propietarios para informales de porque pagan la cuota y de sus derechos y obligaciones. Especialmente, el personal de MEGA se dedica a tener a todos los nuevos usuarios informados y a veces son las agencias inmobiliarias, por suerte solo algunas, que no informan debidamente a sus clientes. El notario no les informa porque no es su deber ni su obligación.

El certificado de pago de la Comunidad es obligatorio para aportarlo al notario, por tanto, en la firma de la compra venta ya se les informa del pago de las cuotas.

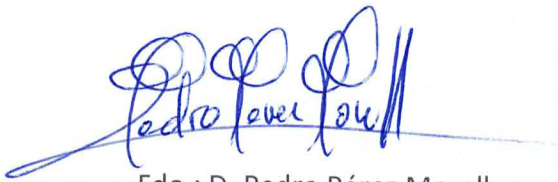
La Sra. H dice que el notario no acepta una compraventa si las cuotas no están pagadas.

El Sr. Puig invita a todos los usuarios que visiten la capitanía del puerto o las oficinas de MEGA para obtener la información que necesiten en cualquier momento del año.

También informa de que la asamblea se tiene que celebrar los primeros meses del año.

Se les recuerda que para cualquier cosa las oficinas de MEGA están abiertas de 9h a 5h cada día de lunes a viernes y sábados por la mañana a partir de junio hasta mediados de septiembre o pueden contactar por mail a nuria.mercader@mega2019.com o por whatsapp al número +34 722 177 629.

Se da por concluida la reunión y se agradece a todos los usuarios su asistencia.



Fdo.: D. Pedro Pérez Morell

Presidente C.U.M.I.E



Fdo.: D. Lluc Puig Sant

Representante de MEGA 2019 SLU y
director del puerto de Empuriabrava

AMARRE	ACREDITACIÓ	PAX	%	PRESENT/REPRESENT.
A1638B	2	2	0,0188	PRESENT
A5643	3	1	0,0365	REPRESENTAT
A1549B/A7801	5	2	0,0462	PRESENT
A400607A	7	1	0,0258	PRESENT
A5378	10	1	0,0201	PRESENT
A3105	13	2	0,023	REPRESENTAT
A1850A	14	1	0,0196	PRESENT
A3115	15	1	0,0235	PRESENT
A82102	17	2	0,0047	PRESENT
A2602/A2603	18	2	0,073	PRESENT
A411205/06	20	2	0,0162	PRESENT
A10141	21	1	0,0584	PRESENT
A2642	22	1	0,0098	PRESENT
A2206/A11226/A2148B	23	2	0,1088	PRESENT
A2639	24	1	0,0098	PRESENT
VARIS	25	1	13,92	PRESENT
A5666	26	2	0,0358	PRESENT
A319701	27	2	0,038	PRESENT
A6620	28	1	0,0102	PRESENT
A1506B	29	1	0,0196	PRESENT
A2758B/A537210/A2759A	30	1	0,1196	PRESENT
A1513B	31	2	0,0184	PRESENT
A283405	32	2	0,0086	PRESENT
A2613	33	1	0,0216	PRESENT
TOTAL:		35	14,686	