

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN
"CALA SANT FRANCESC"
Pl. Quillat / BLANES

ACTA DE LA REUNIÓN GENERAL EXTRAORDINARIA
DEL DÍA 21 DE ENERO DE 2025

PRESENTES

(4) Dache, S.A.
(6) Canals Guich, Jordi
(7) Mt Grupo Holdingm, S.L.
(9+10+11) Nortia Capital
Inv.holding, S.L.
(14) Tradeca Habitat, S.L.
(19) Borneo Verde, S.L.
(27) Vallmajor Crous, Jose
(28) Hereter Pons, Eduard
(36) Sureda Masso, Joan
(37+45) Belloni, Massimo
(38) Uriz Lespe, Ma Jesus
(65) Bilek Scherfler, Walter -
Irmgar
(69) Pedan, Mikhail
(74) Riera Peraferrer, Gema
(92) Sans Gasto, Enric
(96) Ramos Caxellas, Ricard
(102) Garcia Flores, Pere
(104) Lozano Dalmau, Elisa
(107) Villa Afrodita, S.L.
(110) Carne Masllorens, Joan
(111) Bargallo Escoda,
Manuel
(112+142+143) Baeza
Conde, Fernando
(113) Durbano, Pierre
(120+125) Riera Canals, Luis
(122) Tallada Mateu, Elvira
(128) Fernandez Gomez, Juan
Diego
(133) Hoffmann, Richard
(144) Ramos Carreras, Roger
(163) Taberner Bosch, Jose
(166) Martin Barbero,
Francisco
(168) Papiol Vila, Francesc
(16A+17A+72A+189A) Hans
Inversiones S.L.
(16B+17B+72B+189B)
Innov. Tecn.serv.asoc.S.L.
(170) Creixell Valls, Antoni
(171) Ponsdomenech Calvet,
Xavier
(172) Labajos Fabrega, Berta
(182) Tudela Arque, Juan
(188) Guerrero Sala, David

PRESENTES (cont.)

(190) Balez, Bernard
(193) Adsera Grife, Josep
(208) Alum Bosch, David
(210) Ramos Carreras C.B.
(184+185) Sanchez Pascual,
Esther

REPRESENTADOS

Por B. Balez

(18) Bingjie, Huang
(40) Rogine Promotion, S.L.,
At.robert Stouf
(195) Castay, Bernard Robert
(201) Milhac Y 1, Francis-jean

Por G. Riera

(33) Fors Ferrer, Carlos
(35) Mares Bermudez, Antoni
(68) Braband, H.udo
Kraechter
(73) Zandalee Internacional,
21 S.L.
(85+95) Palacios, Carlos E.A.
(121) Cuzzolin, Ferruccio
(152) Calagraumar Sl,
(165) No Passis Pena
Consulting, S.L.
(181) Tudela Arque, Edmond
(196) Armengol Mateo,
Jaume

Por R. Hoffmann

(41) Inmuebles Mediterraneo
2000,
(82) Noyen, Bob F.A.M.
(173) Pypelink, Peter - Linda

Por E. Sans

(12) Garcia Caballero, J.Luis
(71) Musilova, Ruzel
(86) Armengol Cadafalch,
Joaquim
(88) Asenjo Sebastian, Miquel
A.
(94) Perez Garcia, Antonio
(98) Gordeev, Artem
(99) Sala Mateus, Carlos
(109) Elagin, Sergey

REPRESENTADOS (cont.)

Por A. Sánchez

(20) Bacardit Giribets, Josefa

Por R. Ramos

(106) Ramos Carreras,
Montserrat
(126) Boix Abella, Manel

Por J. Alimany

(3) Duarte, Matias Gonzalo

Por A. Fuentes

(43) Arroyo Fiestas, Emilio

Por X. Ponsdomenech

(49) Rachek, Vladimir
(75+83) Vin Family S.L
(78) Shatikhina, Natalia
(101) Collado Martin,
Valeriano
(105) Manevich, Dmitrii
(157) Soprano Projects, S.L.
(186) Zamyatin, Ivan

Por A. Navarro

(54) Corporate Inmofin, S.A.

Por J. Llorens

(118) Llorens Zapata, Miguel
Angel

Por E. Janssen

(123) Janssen, Juan Carlos Y
M
(137) Snudden, Graham
Robert

. Por J. Johansson

(155) Carton Manceñido,
Daniela

Por P. Garcia

(167) Miramar 2.5, S.L.

En Blanes a veintiuno de Enero de Dos mil veinticinco, en el Saló de Plens del Ayuntamiento de Blanes, se reúnen en Junta General Ordinaria los Sres. relacionados más arriba, estando representados los que asimismo se expresan.

La reunión se celebra a las 10,00 horas en convocatoria única, para tratar de los asuntos del siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. Información de la Corporación Local y la Junta de Gobierno de la CCPP de la Urbanización Cala Sant Francesc sobre la propuesta de **Convenio redactado por la Corporación Local y la Junta de Gobierno de la CCPP de la Urbanización Cala Sant Francesc de Blanes,** respecto a la ejecución de obras en el Polígono de actuación PAU-2 "Cala Sant Francesc", con el fin de intentar llegar a un acuerdo que tenga por resultado dejar sin efecto el Recurso contencioso administrativo 53/2021-A, seguido en la Sección 2a Tercera del T.S.J. de Catalunya, así como el expediente de responsabilidad patrimonial instado por la CCPP y todavía no resuelto por el Ayuntamiento, y que se proceda al otorgamiento de licencias urbanísticas por parte del Ayuntamiento. **Se adjunta a la Convocatoria la Propuesta de Convenio.**
2. **Debate y votación entre los miembros asistente de la CCPP de la Urbanización Cala Sant Francesc** relativo a la cuestión de si se acepta la referida Propuesta de Convenio, **autorizando, en su caso, expresamente a su Presidenta para la firma del referido Convenio con el Ayuntamiento,** o bien, por el contrario, se opta por continuar la vía judicial y de responsabilidad patrimonial ya iniciadas.

Abre la sesión la Sra. Gema Riera Peraferrer, Presidenta de la Comunidad, dando la bienvenida a los presentes, agradeciendo en primer lugar al Sr. Alcalde y a los miembros de la corporación Local del Ayuntamiento de Blanes, por acogernos en el Saló de Plens, y agradeciendo también a todos los asistentes.

Como ya saben ustedes nos hemos reunido aquí no solo para hacer la reunión anual de la CP sino también para proponerles un "convenio" acordado con el ayuntamiento para llegar a un acuerdo extrajudicial, con el objetivo de **repcionar** la urbanización de la Cala Sant Francesc y dar por finalizado así los problemas que arrastramos desde hace muchos años como ustedes ya saben, contenciosos, desacuerdos, etc.... temas en los que no entraré en detalle ya que han sido expuestos en todas y cada una de las reuniones anuales reflejadas en las correspondientes actas.

Como es sabido, cuando se pretende llegar a un acuerdo se inicia con una relación distante. En primer lugar, es necesaria la voluntad de ambas partes de negociar y esto requiere, que para acercar posturas ambas partes vayan renunciando a las posiciones más extremas.

Yo, como presidenta de la CP y junto con los miembros de la junta, el equipo administrativo, técnico y jurídico hemos defendido los intereses de la CP en todos y cada uno de los puntos del convenio que les presentamos y no tengan ninguna duda de que ha sido una negociación larga y dura, pero que finalmente hemos conseguido llegar a un acuerdo que desde el punto de vista de la comunidad es beneficiosa, inmejorable y que espero que sea del agrado de la mayoría de los propietarios.

Hemos querido hacer esta primera reunión con la Corporación Local del Ayuntamiento, para que sus miembros y técnicos puedan dar respuesta a las dudas que ustedes tengan al respecto. Acto seguido se procede a presentar a los miembros que constituyen la mesa de la reunión:

Por parte de la Corporación Local:

- **Alcalde:** Sr. Jordi Hernandez
- **Secretari general:** Sr. Alfred Lacasa
- **Tinent d'Alcalde:** Sr. Jordi Calvet. *Regidor de barri de la Cala Sant Francesc.*
- **Tinent d'Alcalde;** Sra. Rosa M. Aladern. *Responsable de urbanitzacions, impuls del planejament urbanístic municipal.*
- **Interventor Municipal:** Sr. Francesc Lucio Pérez
- **Cap de Enginyeria.** Sr. Artur Fenollosa
- **Cap Arquitecte Municipal:** Sra. Mercè Gil Tarrés

Por parte de la Comunidad de Propietarios:

- **Vocals:** Srs. Bernard Balez, Enric Sans, Anna Fuentes.
- **Vicepresident:** Sr. Richard Hoffmann
- **Presidenta:** Sra. Gema Riera Peraferrer

Administración y asesores técnico-jurídico:

- **Secretario-Administrador de la Comunitat:** Sr. Xavier Verdalet Gelpí
- **Finques Lloret-Apoderat:** Sr. Josep de C. Carreras
- **Arquitecte tècnic-Enginyer de la Edificació:** Sr. Raül Costa i Casellas
- **Advocat-Assessor jurídic:** Sr. Josep Anton Perez i Ferrandiz

Se recuerda que, en esta sesión extraordinaria, solo se va a permitir tratar sobre los temas relacionados con el "convenio". Cualquier otro tema se pospone para debatirlo en la sesión ordinaria de la Comunidad de Propietarios que se celebrará a continuación.

PUNTO 1º.- Se cede la palabra al Sr. Carreras (Finques Lloret) para que exponga, en síntesis, los puntos más relevantes del convenio:

Se refiere a la ejecución de obras en el Polígono de actuación PAU-2 "Cala Sant Francesc", para dar cumplimiento a lo que impone el P.O.U.M. de Blanes que fue aprobado definitivamente por la Comissió d'Urbanisme de Girona en fecha 19/11/2020, con el fin de intentar llegar a un acuerdo que tenga por resultado dejar sin efecto el Recurso contencioso administrativo 53/2021-A, seguido en la Sección 2a Tercera del T.S.J. de Catalunya, así como el expediente de responsabilidad patrimonial instado por la CCPP y todavía no resuelto por el Ayuntamiento, y que se proceda al otorgamiento de licencias urbanísticas por parte del Ayuntamiento.

En su día se consensuó encargar un estudio de las obras en cuestión, que se adjudicó mediante insaculación al ingeniero Sr. Pere Alavedra, quien determinó las siguientes deficiencias urbanísticas:

*Renovación integral del alumbrado público.

*Pavimentación de todas las calzadas de las calles de la urbanización, a excepción de los viales de acceso general a la playa.

*Solucionar las deficiencias en el sistema de saneamiento (alcantarillado general).

*Arreglo de las jardineras y de las escaleras de acceso a la playa.

Con arreglo al referido convenio, la financiación de dichos trabajos, será a cargo de (**en negrita**):

*Renovación integral del alumbrado público. (**Íntegramente a cargo de los propietarios**).

*Pavimentación de todas las calzadas de las calles de la urbanización, a excepción de los viales de acceso general a la playa. (**50 % a cargo de los propietarios & 50 % a cargo del Ayuntamiento**).

*Solucionar las deficiencias en el sistema de saneamiento (alcantarillado general). (**Íntegramente a cargo del Ayuntamiento**).

*Arreglo de las jardineras y de las escaleras de acceso a la playa. (**Íntegramente a cargo del Ayuntamiento**).

La estimación indicativa y provisional de media por parcela/propietario (sobre una base de 200 parcelas) sería de 8.830,79 € (IVA incluido). Las cuotas definitivas se fijarán a partir de los

proyectos de reparcelación y urbanización que se adjudiquen. Se recuerda que la cifra inicial, antes de alcanzar el acuerdo que ahora se propone, era de 13.493,27 € (IVA incluido).

Una vez aprobado el convenio por parte de la junta general de propietarios y firmado por la presidenta Sra. Gema Riera y el Ayuntamiento, se presentarán escritos de desistimiento del recurso contencioso-administrativo y del expediente de reclamación patrimonial instado por parte de la Comunidad de Propietarios.

El Ayuntamiento suspenderá por el periodo de un año el proyecto de reparcelación económica-urbanística. Dicho proyecto contemplará el deslinde e inmatriculación de las fincas que constituyen la casa-club, piscina, etc., y la del aparcamiento.

Hechas estas consideraciones, la mesa de junta da respuesta las cuestiones que le son presentadas por la asamblea, entre ellas las siguientes:

Transcurrido el plazo documental correspondiente, el Ayuntamiento levantará el decreto de suspensión de licencias urbanísticas en el ámbito de la Cala de Sant Francesc. Por parte de los técnicos municipales se estima que se podrán volver a presentar proyectos de obra y solicitud de licencias urbanísticas en el ámbito del Polígono y su consecuente autorización, aproximadamente en unos tres o cuatro meses.

Durante el periodo de un año a partir del momento de suspensión de la tramitación del procedimiento reparcelatorio, serán autorizados los proyectos de obra y licencias urbanísticas que presenten los propietarios, y que lógicamente cumplan con los cánones urbanísticos de la zona. Transcurrido este plazo, se reiniciará la tramitación del procedimiento reparcelatorio, para poder ejecutar las obras previstas, suspendiéndose nuevamente el otorgamiento de licencias urbanísticas a los propietarios, hasta que se apruebe definitivamente el Proyecto de reparcelación. Si por causas ahora imprevistas, tuviera que alargarse este periodo de un año, el Ayuntamiento lo justificaría e informaría oportunamente.

Las fincas resultantes del deslinde de la casa-club y del aparcamiento comunitario, constituirán a los efectos del pago del IBI correspondiente, una carga para cada una de las parcelas, en la parte proporcional de su superficie, siendo su titularidad de todos los propietarios, como si de un edificio dividido en propiedad horizontal se tratase.

Dado que la adjudicación y tutela de las obras de urbanización será por parte del Ayuntamiento, sean quienes sean las empresas que las realicen la ejecución de la obra urbanizadora, a su finalización dichas obras pasarán automáticamente a ser recepcionadas por el Ayuntamiento y a formar parte del patrimonio municipal, sin necesidad de más trámites de cesión ni de mantenimiento en los que haya de intervenir la CCPP.

Por parte del secretario general de la corporación se aclara, que, de no firmarse el convenio consensuado y presentado, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras impuestas por el P.O.U.M, sin otros requisitos que impulsar su ejecución mediante el instrumento urbanístico-administrativo correspondiente, en cuyo caso todas las obras serían íntegramente a cargo de los propietarios, y no se otorgarían licencias urbanísticas a los propietarios hasta que las obras de urbanización estuvieran terminadas.

No se puede valorar ahora el importe definitivo de las cuotas urbanísticas a pagar por los propietarios. No obstante, a petición de un propietario desde la mesa de junta se hace un cálculo estimado, poniéndose como ejemplo dos parcelas, resultando una cifra inferior a la provisional fijada por el convenio. Para dicho cálculo se ha tomado exclusivamente el porcentaje de participación de dichas parcelas en los gastos de la comunidad de propietarios, sin más consideraciones, tales como el "aprovechamiento urbanístico" de cada parcela, una posible rebaja de los costes finales debido a las licitaciones, etc. Lógicamente las parcelas con superficie superior a la media, su cifra resultante también será superior a la estimación provisional e indicativa para que los propietarios se puedan hacer una idea del coste estándar de los gastos de urbanización asumidos.

Junto con la convocatoria de la presente reunión, se mandó un formulario y una tabla de amortización, para aquellos propietarios que quieran acogerse a un fraccionamiento de hasta cuatro años, en el pago de la respectiva cuota urbanística o un aplazamiento durante un periodo máximo de 1 año.

Llegado a este punto, la presidenta Sra. Gema Riera, agradece la presencia del Sr. Alcalde y demás miembros del consistorio y técnicos, los cuales se retiran de la sesión.

PUNTO 2º.- Se somete a votación nominal por parte de los presentes y representados con derecho a voto, con el siguiente resultado:

Votos a favor: **85 propietarios** sobre un total de 185 propietarios que integran la comunidad, que representan a su vez el 45,96% del total de cuotas de participación.

Votos en contra: **0 propietarios.**

Abstenciones: **0 propietarios.**

Ausentes de la votación: **1 propietario,** que representa el 1,28% del total de cuotas.

Siendo esto así, se aprueba por unanimidad aceptar el convenio propuesto a los propietarios, autorizando expresamente a la presidenta Sra. Gema Riera Peraferrer para suscribirlo y para que surta su efecto en cuanto sea posible.

Se aprueba igualmente que, cuando el documento del convenio esté suscrito por ambas partes, éste se inscriba en el libro de actas de la Comunidad.

Y no habiendo nada más que tratar, levanta la sesión siendo las 11,30 horas en el lugar y fecha al principio indicados.

VºBº
LA PRESIDENTA

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR