

ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA EUC GOLF COSTA BRAVA– 22 DE AGOSTO DE 2025; CELEBRADA EN LA SALA “ESPAI LA CAIXA” DE SANTA CRISTINA D'ARO.

Suscribe el acta el secretario del EUC Golf Costa Brava, el Sr. Josep Matalonga i Amat.

Forman la mesa presidencial, los siguientes miembros de la Junta Rectora electa en el año 2024; la Sra. Myriam Viñas como Presidenta, el Sr. Carlos Fernández de Villalta como Vicepresidente y el Secretario el Sr. Josep Matalonga i Amat. Así mismo se haya presente el Sr. Josep Xifre i Deulofeu, Alcalde de Santa Cristina d'Aro, que según el artículo veintinueve de los estatutos ostenta el cargo de presidente, quedando la Sra. Myriam Viñas como Vicepresidenta de la reunión. Le acompaña el Sr. Eduard Vancells Sánchez en calidad de primer Teniente de Alcalde y miembro actual del Ayuntamiento de Santa Cristina d'Aro.

Al contar con el quórum necesario y habiéndose convocado de acuerdo con lo previsto en los Estatutos de la entidad y en la forma establecida legalmente, y con los puntos del orden del día, que es el tenor literal siguiente:

Orden del día:

- 1.- Lectura y aprobación del Acta de la asamblea anterior.
- 2.-Informe de la Alcaldía.
- 3.-Informe de la Presidenta y el Secretario sobre las gestiones realizadas durante el año. Obras ejecutadas a finales del año 2024 y hasta el día de hoy.
- 4.- Presentación de balances y cuentas de resultados del ejercicio 2024 y presupuesto del ejercicio 2025.
- 5.-Información y certificación de las deudas de los propietarios morosos hasta la fecha de hoy. Aprobación del listado de morosos.
- 6.- Propuestas de actuaciones para el año 2026.
- 7.- Presentación del presupuesto para el ejercicio 2026. Aprobación de cuotas así como del importe en caso de impago. Propuesta de presupuesto y cuotas a determinar por la Asamblea.
- 8.- Aprobación de la modificación del reglamento de régimen interior.
- 9.-Cambio de Tesorero y renovación de los miembros de la Junta de Administración.
- 10.- Renovación contractual de la administradora y del servicio de mantenimiento.
- 11.- Ruegos y Preguntas.

Toma la palabra la Presidenta Myriam Viñas, y anuncia que esta Asamblea se transmite en directo y por streaming en YouTube, y que aquellos que no deseen ser nombrados, únicamente indiquen el número de su finca.

01.- Lectura y aprobación del acta anterior.

Antes de la aprobación se informa que se recibió un escrito de impugnación, no contra el acta, sino contra la asamblea celebrada el 24 de agosto del 2024, por la Sra. Marta Massaguer y que fue desestimada por el ayuntamiento. El acta, no es leída considerándose que todos los propietarios la han recibido, y **acto seguido queda aprobada por mayoría.**

02.- Informe de la Alcaldía:

Toma la palabra el Sr Alcalde, Josep Xifre, acompañado del Sr. Eduard Vancells, primer Teniente de Alcalde. Inicia su participación informándonos sobre el **POUM**. Nos comunica que ya estamos en la recta final. El POUM se aprobó provisionalmente el año 2023. Actualmente este documento está ya en Urbanismo, habiendo recibido el visto bueno por parte de costas (Madrid) donde se debían hacer dos modificaciones, y con ello se espera la aprobación definitiva del POUM para Santa Cristina d'Aro, prevista para finales de septiembre principios de octubre 2025. Esperamos que para este año 2025, se tendrán todos los documentos aprobados, si bien hay que decir que llevamos 7 años negociando el mismo.

02.1.-Recepción de las urbanizaciones: La recepción de la urbanización no está asociada directamente con la aprobación definitivo del POUM. En este, quedaran reflejados los pasos necesarios a seguir. Por lo que, una vez obtenido

todos los documentos, se efectuarán reuniones con los técnicos del ayuntamiento y el EUC, para empezar las negociaciones, y poder llegar a los acuerdos necesarios.

02.2.- Aportación del 15 % de los IBI: el ayuntamiento seguirá retornando el 15% del importe de los IBI, como hasta la actualidad.

02.3.- Ryder Cup en el 2031 en Caldes de Malavella: Hay que prepararse para esta cita, Santa Cristina es el segundo pueblo de España que dispone de 2 campos de 18 hoyos + 2 Pitch & Putt. Nuestro Club de Golf es el más próximo al campo donde tendrá lugar la competición, por lo cual será un revulsivo económico para todo el pueblo y también para el club de Golf y la Urbanización. Pensamos que es un tema muy importante, y que tendremos que contactar con todas las administraciones para sacar el beneficio pertinente y con ello mejorar la imagen de la urbanización y el pueblo.

02.4.- Permisos de obras que no están ligados al POUM: cuando una urbanización no está recepcionada, la Generalitat de Catalunya, no permite conceder licencias de obra nueva. Catalunya tiene aproximadamente 1.400 urbanizaciones sin recepcionar. En estos momentos se está formando una Asociación con los pueblos que tienen el mismo problema, para poder dialogar con la Generalitat de Catalunya, y solicitar ayuda para buscar una solución a este problema, sobre todo para aquellas urbanizaciones como la nuestra, que ya está acabada y únicamente necesita alguna mejora.

02.5.- Ruegos y Preguntas:

a) Apart 77 A – Zona C: En la Avda. Canigó, parece haber un circuito de carreras, coches y motos con exceso de velocidad (80-90-100 Km/h), se solicita badenes, radares, multas y más control policial. El Sr Alcalde, comenta que está previsto un control con radares dentro de la misma urbanización y que para empezar no habrá multas, sino que será como aviso de la infracción. Si se observa que se hace caso omiso, se multarán a los infractores reincidentes.

b) Lluís Prims, c/ Pujada del hotel 192: Comenta que hay que modular la calle, ya que es muy difícil circular, por la cantidad de coches mal aparcados, y prácticamente es imposible circular en ambas direcciones. Si fuera necesario el paso de una ambulancia, o coche de bomberos, sería prácticamente imposible. El Sr Alcalde comenta que ya han empezado a modular algún sector de la urbanización (Cala Salions, Zona E) y que se va a continuar esta acción, ya que el ayuntamiento ha hecho un estudio de viabilidad para mejorar el tránsito y la seguridad dentro de la urbanización y esperan poder ejecutarlo antes de dos años. Añade que la calle pujada del hotel será primera actuación a realizar.

c) Propietaria c/ Agudes 25: Comenta el tema de la recogida de residuos. El Teniente de Alcalde Sr Vancells informa que son conscientes de la problemática, ya que la compañía que recoge los sacos de residuos, durante los meses de verano, no da abasto. En estos momentos se está redactando un nuevo contrato con la empresa encargada y se intentará mejorar el sistema. Se comenta también por parte de la administración, que los propietarios que dispongan de la tarjeta de la "deixalleria" (Punto Verde) la pueden prestar a sus jardineros y éstos, presentando la tarjeta podrán dejar los residuos vegetales, sin ningún coste.

d) Otra propietaria comenta: Que hay tal incivismo que le tiran los restos vegetales de otros vecinos en una parcela que todavía no está construida, y que es de su propiedad.

e) Propietario avda. Canigó 78: Pregunta por el medio ambiente: ¿por qué no se limpian las parcelas perimetrales de la urbanización, sobre todo pensando en los fuegos de este verano? La respuesta es que las parcelas perimetrales se limpian cada dos años. Esto tiene un coste, que el ayuntamiento gestiona. Y lo descuenta del importe de la cesión del 15 % del IBI, Si la asamblea ve oportuno que estas parcelas perimetrales hay que limpiarlas anualmente, es un tema exclusivo de decisión de la misma asamblea. En caso afirmativo, el EUC tendría que reunirse con el ayuntamiento para solicitar una actuación extraordinaria, al igual que otras urbanizaciones que han decidido ampliar dicha franja perimetral a 50 metros en lugar de 25m. El Sr. Alcalde deja de forma muy clara, que ellos tienen la obligación en las urbanizaciones no recepcionadas, de impulsar su cumplimiento. Hay que comentar también que, debido al cambio climático, este año, toda la vegetación ha crecido desmesuradamente. Nos hace pensar que si esto continúa de esta forma, tendremos que tomar la decisión de limpiar el campo perimetral anualmente, con un coste adicional al actual, que tendremos que consensuar con el ayuntamiento. El Sr. Vancells, piensa que, debido a esta situación anómala, habrá cambio de normas en la Generalitat, y existe la posibilidad que se decida hacer la limpieza cada año con el consiguiente soporte o ayuda económica.

f) Otro propietario pregunta por la riera: el ayuntamiento hace mantenimiento y la EUC también, pero es responsable de ello, el ACA (Agencia Catalana del Agua).

g) Sr West -pregunta sobre la situación del Bola & Bola (Tenis Club): se comenta que un grupo importante de la restauración y hoteles de lujo a comprado los terrenos del Bola & Bola. La propiedad ha estado muy recientemente escriturada. Para el mes de septiembre hay planificado una reunión para ver las distintas opciones de mejora. El ayuntamiento ayudará al máximo para tramitar todos los permisos que sean necesarios para realizar el proyecto. Es

necesario para la urbanización y para el pueblo, sanear esta zona. Al ser una restauración y saneamiento, y no un permiso de obra nueva, no habrá ningún problema para las licencias de obras.

h) Otro propietario, se queja de que, porque tiene que pagar IBI, si no puede construir. Considera que no está justificado, y además es anticonstitucional. **Otro vecino** informa que en Francia no se paga IBI de las parcelas que no se puede construir. El Sr. Alcalde explica que la ley española es muy severa en esto, y hay que pagar. Invita a la propietaria a presentarle la documentación que la eximiría del pago para poder estudiarla.

i) Propietario c/ Costa Brava 127 pregunta, si una vez recepcionada la urbanización, se hará cargo el ayuntamiento de todos los gastos de esta. El Sr Alcalde contesta con un no rotundo. Explica, que cuando una urbanización es recepcionada, sus calles pasan a ser públicas y el Ayuntamiento debería hacerse cargo, pero, en este momento si el Ayuntamiento recepcionase las 7 urbanizaciones que tiene el municipio, no las podría mantener. El servicio sería deficiente y nada comparable al actual. Son demasiados kilómetros, zonas verdes y comunes, para un Ayuntamiento tan pequeño. Para finalizar, el Sr. Alcalde recomienda a todos los presentes, que se descarguen la APP que dispone el Ayuntamiento de Santa Cristina, para que todos los propietarios dispongan de ella, y de esta forma tendrán toda la información necesaria de lo que acontece en el pueblo.

Finalmente, el Sr. Alcalde y el primer Teniente de Alcalde se despiden y abandonan la sala para proseguir con el orden del día.

03.- Informe del Secretario sobre actuaciones realizadas :

Mejora en la zona de juego y parque infantil: Se han saneado los columpios, bancos, mesa de ping pong y otros elementos. Además de la realización de los arreglos pertinentes, también hemos instalado nuevos elementos que cumplen las normativas de seguridad.

Construcción y mejora de las 4 pistas. Para ello se ha eliminado el acopio donde había los restos de una casita metálica, farolas viejas y señales de circulación rotas. Varios vecinos ayudaron a su desmantelamiento y por ello agradecemos su colaboración en especial al Club Internacional Costa Brava y al Sr. **Guy Claude Allard** por toda la ayuda recibida. De esta forma la zona se ve más limpia y despejada. También se ha preparado una pequeña pista de baloncesto con arena compactada y se han renovado las canastas con una red antirrobo.

Aqualia ha realizado un cambio de los tubos de agua en la zona de **Cala Salions**, asegurando que la infraestructura hídrica sea eficiente y moderna. También se ha retirado la pequeña rotonda y finalmente se ha llevado a cabo el asfaltado de la zona, dejando la calle en condiciones de viabilidad necesarias.

Alumbrado público en la calle Roca Alba: durante la segunda quincena de enero, se renovó la instalación del alumbrado y el cuadro eléctrico nº 5, situado en la zona alta.

Mejora en las casetas eléctricas de toda la urbanización: se han pintado las casetas eléctricas de la Urbanización para poder mejorar la imagen de limpieza.

Limpieza de la Riera: se han retirado las antiguas tuberías de aguas residuales que habían quedado abandonadas en la riera del hoyo 18. Con esta actuación evitaremos malos olores.

Mejoras en las rotondas: Estamos llevando a cabo un proyecto de mejora de las rotondas. En cada una de ellas se ha plantado un olivo. Un árbol elegante que requiere de poco mantenimiento.

Iluminación de las rotondas: hemos empezado a iluminar algunas, y durante este año 2025 intentaremos que queden todas iluminadas.

Mantenimiento de riegos: durante estos 2 últimos años, no se ha podido realizar el riego por restricciones de agua. Estamos llevando a cabo reparaciones en el sistema de riego automático, y esperamos que vuelvan a funcionar como en años anteriores.

Mejoras en la Zona E: junto con la Policía Local, se ha eliminado la rotonda, con el fin de que el acceso sea más fácil, y se han pintado plazas de aparcamiento.

Parcheado del pavimento: cada año se intenta arreglar el pavimento de la urbanización, mediante un parcheado ya que tiene un coste elevadísimo. Este año se han arreglado diversos puntos en la urbanización en los que el asfaltado necesitaba mantenimiento. Para su información, la urbanización tiene 12 km de carretera o calles las cuales requieren de un mantenimiento anual.

Saneamiento del aparcamiento en frente del Hotel: la brigada de obras del Ayuntamiento ha retirado los restos de las estructuras de los pórticos existentes en el aparcamiento público frente al hotel. La imagen y la facilidad del aparcamiento han mejorado drásticamente.

Cámaras de seguridad: en el mes de septiembre 2024, la empresa Alphanet, instaló 4 cámaras de seguridad en las entradas y salidas de la urbanización, así como otras de gran espectro para zonas que es necesaria su vigilancia y seguridad. Están conectadas a la Policía Local y poseen una aplicación que permite detectar cualquier irregularidad de los vehículos: denuncia, falta de seguro, etc. A partir de ahora, prevemos instalar más cámaras en zonas conflictivas.

Inversión en Carteles: Hemos llevado a cabo una inversión significativa en la adquisición e instalación de nuevos carteles informativos, con el objeto de mejorar la señalización y la comunicación, dentro de la urbanización. Estos carteles, estarán operativos en los próximos días, y contribuirán a una mejor orientación y organización para todos los residentes y visitantes.

Renovación del sistema informático: Se ha actualizado todo el sistema informático; se ha comprado un nuevo ordenador para poder tener más de un administrativo, con la última tecnología.

Creación de una WEB (urbgolfcb.com): sería muy interesante y efectivo, que todo propietario se inscriba en nuestra web. Nosotros iremos colgando todas las noticias para que ustedes puedan estar informados en todo momento. También si tienen alguna reclamación, o desean preguntar sobre cualquier tema, nosotros les contestaremos a través de este medio.

Reformas Oficina: hemos reformado la oficina. Creemos que el confort de los vecinos es igual de importante que la profesionalidad de la junta y administración.

Vertedero Solius : informar que nos reunimos el pasado 28 de noviembre 2024 con el director General de la Agencia Catalana de Residuos, Sr Albert Planell: el cual nos informó de que el gobierno de la Generalitat ha autorizado a la Agencia de Residuos, 2 subvenciones al consorcio de Solius, una por la clausura del depósito controlado, y la otra para el mantenimiento de la fase de preclusura. Inversión total: 7,3 Millones de euros. Hay prevista una reunión con el director general de la agencia catalana de residuos, para el último trimestre 2025.

04.- Presentación de balances y cuenta de resultados del ejercicio 2024 y presupuesto del ejercicio 2025.

Se pide disculpas por que había varios errores en los documentos enviados junto a la convocatoria, se explica que se han vuelto a enviar los documentos corregidos y además se han dejado copias en la entrada para aquellos que deseen consultarlos antes de su aprobación.

Se explica alguna desviación importante como la partida del agua debido a la sequía.

Un propietario pregunta si con los fondos ahorrados es suficiente para cubrir las posibles exigencias del POUM. Se informa que no se sabe con certitud debido a que desconocemos el presupuesto final.

Para explicar mejor la situación toma la palabra el Sr. Carlos F. de Villalta.

En primer lugar, explica la situación del POUM y las 7 urbanizaciones que quedan por recepcionar en nuestro municipio. El POUM hace una previsión de los valores teóricos del coste de finalizarlas.

Una vez aprobado se tendrá que hacer juntamente con el ayuntamiento, la asignación de un equipo técnico, que valore el coste de las actuaciones necesarias para poder recepcionar. En este informe/proyecto técnico participarán ingenieros de caminos, arquitectos, urbanistas, etc., que vendrán a decir: "el estado de la urbanización": las instalaciones que están bien y las que faltan por arreglar, como por ejemplo, la red de desagües.

Según el POUM el coste teórico de finalización de la urbanización ronda unos 2 millones y pico de euros, pero dicha cifra no está respaldada por un informe técnico riguroso.

La aprobación del POUM permitirá que el proyecto final de la urbanización este basado en las circunstancias urbanística que se aprobaron en el 1964 y no en un nuevo proyecto del 2025 que debería cumplir todos los parámetros urbanísticos de la actual ley de urbanismo. Y nos dará tiempo para poder ejecutarlo.

Las inversiones que se realizan tienen el objetivo de cubrir la deficiencia que en su día nos podría reclamar el ayuntamiento. El primer objetivo por tanto es cumplir lo que nos pide el ayuntamiento y, en segundo lugar, inversiones que mejoren y cuiden la convivencia, parque infantil, seguridad, etc.

Añade también Carlos F. de Villalta, las inversiones que se están realizando en alumbrado de las calles.

Nos encontramos que en algún caso salta de luz en alguna zona de la urbanización por que en su día se cambió de cuadro eléctrico (tenemos 6 cuadros eléctricos en la urbanización) para cumplir la norma de seguridad y protección, pero no se cambió la red eléctrica enterrada. Esto no puede seguir así por lo que se tendrá que seguir renovando la red del alumbrado público por cuadros o sectores.

Comenta un propietario, la necesidad de ahorrar dinero para poder hacer frente a la recepción y así se pueda obtener la licencia de obras, en respuesta se le comenta que ya se tiene un fondo de reserva y con el resto se van actualizando las instalaciones. Explicando que se está ahorrando dinero para las futuras exigencias, pero sin dejar de mantener y mejorar la urbanización mientras tanto.

(Se adjunta cuadro de los saldos a fecha de la asamblea).

Retoma la palabra la Sra. Presidenta para informar que el gasto real del 2024 fue de 167,832,66€, bastante inferior al presupuestado.

Que al final del 2024 se consiguió cobrar los retornos del IBI de los años 22 y 23 que estaban bloqueados y a principios de este año 2025 ya se ha cobrado el del año 2024, por lo que ya estamos al corriente o al día.

Se justifica los ingresos a parte de las cuotas son aquellos generados por certificados o el cobro de morosos en vía ejecutiva por el ayuntamiento.

Respecto al balance de situación, se comenta que en el activo no corriente están los gastos realizados en cámaras, ordenadores o la web.

En el activo corriente, se comenta que, en el apartado de los deudores, siguiendo las instrucciones de los Auditores, se refleja únicamente los últimos 2 años. Y la cantidad restante debe restarse de los resultados y para que lo entiendan, prácticamente, eliminarlos para años futuros de la contabilidad.

Se insiste que **la deuda NO prescribe** que la finca sigue deudora, pero en el punto número 5 del orden del día se explicara como gestionar esta deuda.

Añadimos, que según se había solicitado, no era una auditoria como tal sino un "Análisis de la evolución de la situación económica y financiera de los ejercicios 2022 y 2023" pero que para una comunidad como la nuestra es suficiente y prácticamente lo mismo.

Finalmente, se justifica la evolución del patrimonio neto en el ejercicio 2024 y el estado de las cuentas exactas a fecha de la asamblea. Se explica que se ha cancelado la cuenta del Banco Sabadell para unificarlo en bancos del municipio. Se evita el cobro en efectivo, y para ello se ha activado la cuenta en CaixaBank para poder hacer ahí los ingresos ya que está a tan solo 20 metros de la oficina. Se informa que el depósito a plazo fijo de CaixaBank venció y generó 13.000€. Se ha vuelto a invertir ese mismo importe en la misma entidad, pero por desgracia a un interés más bajo por la situación económica actual y también se han depositado a plazo 300.000€ en el Banco Santander con el fin de dejar en las cuentas corrientes únicamente el importe necesario para la gestión presupuestada.

Se informa que a este saldo faltara añadir el cobro de la segunda remesa que se girara durante el mes de octubre, para aquellos que lo tienen domiciliado en dos pagos.

Se aprueba por unanimidad las cuentas del 2024.

Se presenta el presupuesto del 2025, no aprobado en la asamblea del 2024. Se agradece a los propietarios que aceptaran que la nueva junta lo gestionara según lo que se encontraran con el traspaso y prometen intentar ajustarse al presupuesto enviado y presentado en esta asamblea.

Toma la palabra de nuevo Carlos F. de Villalta.:

Primero, antes de explicar las actuaciones y siguiendo con los comentarios del Alcalde, les añadiremos la opinión de la Junta sobre la Asociación de municipios, para solucionar los problemas de la recepción de las urbanizaciones y las licencias de obras pendiente de las mismas.

Consideramos que una Asociación de municipios, sin que estén representados los propietarios de las urbanizaciones afectadas, no va a funcionar. Y mucho menos una modificación de la ley de urbanismo que no tenga en cuenta las diferentes circunstancias que existen entre cada una de ellas. En reuniones con el Ayuntamiento se lo hemos manifestado.

Hay comunidades en España, como Aragón y Andalucía que han incluido en su nueva Ley de Urbanismo la posibilidad de la autogestión, legalizada por un sistema de convenio entre el municipio y la urbanización. Esperemos las estudien como ejemplo, pues sería lo idóneo, ya que igualmente tendríamos que pagar IBI y gastos de mantenimiento y conservación.

En estos momentos hay unas 1.500 urbanizaciones no recepcionadas en Cataluña. La nuestra podría estar entre las 20 o 25 mejores por su situación urbanística.

Nos preocupa una recepción cuando el ayuntamiento reconoce que no hay presupuesto municipal para su mantenimiento y conservación. Nos preocupa que un propietario de una parcela en nuestra urbanización no pueda obtener licencia de obras y primera ocupación. Nos preocupa que la asociación de municipios que se está formando para solucionar el tema no tenga en cuenta las diferentes situaciones en que se encuentran estas 1500 urbanizaciones y no integre a los propietarios.

Últimamente ha habido cambios en la Dirección General de urbanismo: las ideas cambian, los políticos cambian, pero los perjudicados siempre somos los mismos.

En conclusión, pedimos participación en la Asociación y trabajar en ella, para que se llegue a un sistema de autogestión de nuestra urbanización, y que también permita evidentemente la obtención de las licencias de obras y las de primera ocupación.

5.-Información y certificación de las deudas de los propietarios morosos hasta la fecha de hoy. Aprobación del listado de “morosos “.

El listado de morosos se ha enviado junto con la convocatoria y se presenta actualizado hasta la fecha. Se piden tres cosas:

En primer lugar, aceptar esta lista como deudores a fecha 22 de agosto del 2025 (no se incluyen los que aún deben la cuota del 2025 ya que aún se debe girar el segundo recibo). **Queda aprobada.**

En segundo lugar, siguiendo las instrucciones del auditor, estos importes desaparecen de nuestra contabilidad, pero por otro lado no prescriben y la deuda sigue asociada a la finca. Les informamos para su aprobación en esta asamblea, que se nos permita emitir antes de finalizar el año una nueva cuota por el importe de la deuda asociada a la finca y así poder reclamarla de nuevo vía administrativa y judicial y poder solicitar la ayuda administrativa del ayuntamiento. **Se aprueba por una unanimidad emitir nuevas cuotas por el importe de la deuda y queda aprobada dicha deuda.**

Finalmente se realiza una tercera propuesta: generar a principio de año una cuota de 20€ por los gastos que se genera al reclamar a aquellos que no han pagado a 31 de diciembre del año finalizado. Gastos que consideramos no hemos de asumir aquellos que pagamos en el plazo establecido. Varios vecinos solicitan que sea un porcentaje en lugar de un importe fijo, pero se explica que no es necesario ya que sea cual sea el importe de la deuda el proceso es el mismo: enviar dos cartas certificadas y publicar en el BOE. Se añade la explicación de que, una vez entrado en el ayuntamiento para su reclamación vía ejecutiva, este ya cobra su gestión e intereses de demora de los cuales nos devuelve un porcentaje. – **Se aprueba por una unanimidad emitir nuevas cuotas por el importe de 20 € por coste de la gestión de cobros.**

6.- Propuestas de actuaciones año 2026.

El Sr. Carlos Fdez. de Villalta nos explicará los primeros puntos:

- Mantenimiento de la red de agua de la Urbanización.
- Mantenimiento de la red de alumbrado de la Urbanización.
- Mantenimiento de la red de alcantarillado de la Urbanización.

Referente al mantenimiento seguiremos con el criterio de analizar los informes de averías y deterioros que nos pasan las empresas que tenemos contratadas entre ellas Aqualia, Enllumenats Costa Brava y Jordi Crehuet.

Estos informes nos permitirán hacer unas actuaciones valorando y dando diferentes soluciones del estado de una zona, si tiene un problema de luz, un problema de agua y encima el asfalto está mal lo haremos todo.

Proyecto de rotonda y circulación en la urbanización (Aprobación).

Primero, el tema de la circulación dentro de la urbanización: tenemos previstas diferentes reuniones con el ayuntamiento y la Policía Local para la mejora de la circulación y evitar excesos de velocidad, con nuevos estudios de vialidad.

Segundo punto: la rotonda entre la avenida Costa Brava y la avenida Canigó.

Este cruce se ha intentado solucionar por parte del Ayuntamiento y la Policía Local, pero, entre stop, ceda el paso, espejos, etc., los comentarios generales son que no se acaba de solucionar el tema.

*En un proyecto que se hizo en el año 2008, por la empresa Dopec, aparecía como solución una rotonda que dejaba resuelto el problema. Si les parece y lo aprueban, pediremos al Ayuntamiento un proyecto nuevo que adapte la rotonda a la normativa y necesidades actuales para este cruce. **Se aprueba.***

La financiación estará pendiente del importe del proyecto. En una primera valoración estimada serían unos 100.000€. El ayuntamiento ha manifestado que no tiene presupuesto para esta partida, por lo que lo tendríamos que asumir nosotros, pero colaborará en buscar ayudas oficiales.

Instalación de barreras en el acceso del boulevard (Aprobación).

Se ha realizado un estudio y presupuesto para poner dos barreras en la entrada de la urbanización. Se consultó con el Ayuntamiento y Policía, la respuesta fue favorable. Lo que nos ha hecho proponerlo en la asamblea para su aprobación.

Breve explicación del funcionamiento las barreras:

Irán instaladas en el acceso de la entrada y salida dentro de la urbanización, a la altura del mapa de calles. El coste de las dos barreras está entre 12.000€ y 13.000€. La intención inicial será que durante el día, estarán abiertas, y por la noche, se bajarán.

El coche llegará delante de la barrera; habrá lectura de matrícula, esta se elevará y el coche podrá continuar. Todos los coches podrán entrar y salir sin limitación, sean o no residentes.

Entendemos que hay otras entradas, pero la función inicial es, a parte de seguridad y disuasión, dar una mejor imagen de nuestra urbanización. Si en un futuro los propietarios lo desean, se podrán ir instalando otras barreras en las demás salidas y entradas.

El control de la barrera lo tendrá centralizado la Policía Local.

Se aprueba su instalación.

Finalización del parque infantil – vallado. Para finalizar la actuación de la zona de juegos, se instalará una valla de seguridad solo en la zona de juegos infantil, gasto que no se quiso hacer en un mismo ejercicio.

Mejora de la red de alumbrado público en la Avenida Canigó. Tras muchas reuniones con la empresa Enllumenat, nos insisten en que la próxima inversión necesaria es la renovación del alumbrado, además de añadir puntos de luz nuevos en la calle Canigó.

Red de alcantarillado de aguas pluviales y asfaltado del tramo entre Roca Alba y Avenida Canigó. A principios del verano sufrimos un hundimiento del asfalto en la calle Pirineos, justo antes del desvío con la calle Roca Alba. Al intentar arreglar el socavón, detectamos que debajo había un tubo de aguas negras y pluviales totalmente desintegrado, por lo que se deberá hacer una instalación totalmente nueva.

Reposición de bordillos en las aceras que se rehagan o nuevas. Se aprovecha la ocasión para pedir a todos los propietarios que hagan las aceras que no están hechas. Hay un listado ya preparado para exigir dicha actuación, pero estamos a la espera de la acera del club de golf, que parece ser que se va a hacer en breve.

Se informa que todo propietario que desee hacer su acera, el ENTE le repondrá el bordillo sin coste alguno.

Inversión de 75.000€ en asfaltado. Se hará un nuevo parcheado allá donde veamos que hace más falta.

Colocación de cámaras en las zonas de contenedores de basuras. Debido al gran problema que tenemos con los voluminosos que se depositan al lado de los contenedores, se van a poner carteles informativos de la “deixaieria” y de la prohibición de dejarlos al lado de los contenedores y se instalarán cámaras conectadas a la Policía Local.

El ayuntamiento hace unos meses ha aprobado una ordenanza que permite sancionar aquel que no cumpla esta norma, por ello si nuestras cámaras detectan alguien tirando basuras fuera del contenedor podrán multarlos. Informamos que la inversión es importante, pero es realmente necesaria para mejorar la imagen de nuestra urbanización.

Rotulación de calles. A parte de carteles informativos como la prevención de incendios, se van a ir renovando aquellos carteles de las calles que se han despintado o están en mal estado o incluso mal ubicados. Para que ustedes puedan hacerse una idea de cómo será la nueva señalización de la urbanización hemos puesto uno de muestra antes de la curva delante del “Bola Bola” en la Zona E. Es de mayor tamaño, con el logo de la urbanización y con un diseño más actual

Estudio de la vialidad de la Urbanización y aparcamiento realizado por la Policía Local. Como ya hemos comentado, la Policía Local en un plazo de dos años tiene intención de hacer una ordenación viaria por seguridad, tanto de circulación como por el acceso a ambulancias y bomberos. Según nos han informado una de las actuaciones más inmediatas será la

“calle subida del hotel” la cual se hará de una única dirección con salida o retorno por la calle Canigó. Tal y como solicitan varios vecinos se pintaran los Stops necesarios y se pondrán los espejos que haga falta.

Plan de protección contra incendios en la urbanización (estudio con el Ayuntamiento). Se van a tener reuniones con todos los implicados: forestales, bomberos, ADF, etc., para adecuar la urbanización para una rápida actuación en caso de incendio.

7.- Presentación del presupuesto para el ejercicio 2026. Aprobación cuotas y del importe en caso de impago. Propuesta de presupuesto y cuotas a determinar por la Asamblea.

Se presenta el presupuesto para poder realizar las actuaciones propuestas y aquellas que puedan surgir por un importe de 396.000€. **Queda aprobado por una unanimidad.**

Se presentan las cuotas para el año 2026, las cuales no tienen ninguna variación con los años anteriores, a excepción, de las correcciones realizadas según los listados que nos han facilitado el ayuntamiento, basado en los estatutos y los metros útiles del catastro. **El Sr. Xavier Sureda manifiesta que no aprueba las cuotas del 2026 porque en alguna de sus representados hay errores. Se le comenta que pueden pasar por la oficina y en el caso de que sea así se les modificará el importe.** También se informa que debido a la actualización de datos el presupuesto ha pasado de 136.901€ a 147.873€. Por último, se comenta que finalmente después de mucho trabajo en la revisión de datos se ha conseguido obtener que la suma de coeficientes sea 100.

Quedan aprobadas las cuotas para el 2026.

8.- Aprobación de la modificación del reglamento de régimen interior. Se envió, junto a la convocatoria, la modificación del punto nº 11 de convivencia y por la mañana se han enviado una nueva versión con cambios propuestos por vecinos y expertos en el tema, los cuales hemos aceptado con agradecimiento. Se aprueban los cambios propuestos y un vecino propone añadir en el artículo 9. Mascotas, la siguiente frase: **“Los propietarios deberán recoger las deposiciones de sus mascotas en los lugares públicos”** y dicha modificación se añade en la aprobación.

Queda aprobada la modificación.

Para la regulación de este régimen interior, la policía y el ayuntamiento hasta ahora, nos ha ayudado y colaborado para que se realice su cumplimiento.

9.- Cambio de Tesorero y renovación de los miembros de la Junta de Administración. Por razones personales el Sr. Paul Raynor Keating deja su cargo y toma el relevo el Sr. Guy Claude Allard, el cual como ya hemos comentado nos ha estado ayudando de manera totalmente voluntaria durante el año entero y le estamos muy agradecidos.

10.- Renovación contractual de la administradora y del servicio de mantenimiento. Se renovará el contrato del Sr. Jordi Crehuet que no ha variado desde el año 2006. Se le solicita por ejemplo más retiradas de voluminosos hasta su regulación, o el desbroce de malas hierbas debido a la prohibición de herbicidas etc.

Respecto a los administradores, seguirán los actuales Roser Granolleras como administradora y Pol Zarco s.

11.- Ruegos y Preguntas

Nuria Bentue Calaf

Bon dia, De cara a la assemblea del proper divendres, voldria tractar els següents assumptes:

- Tema aparcament carrer Cavall Bernat
- Neteja riera
- Internet fibra òptica
- Neteja clavegueres
- Neteja bombes sèptiques
- Estat mirall Cavall Bernat.

Núria Bentué Calafat en representació d'Isabel Calafat Rigau

Respecto a el aparcamiento la policía como ya hemos comentado va a ordenar las zonas de aparcamiento, pero no con intención de fastidiar a los vecinos sino únicamente con el fin de conseguir seguridad afectando lo mínimo posible a los propietarios que tienen vehículos.

La riera se va revisando siempre que no sea responsabilidad del ACA.

La fibra óptica en la urbanización es recomendable contratarla con la empresa Indaleccius. Movistar cada vez funciona peor e incluso este invierno han estado retirando las líneas que quedaban por la urbanización.

Las bombas sépticas y las infraestructuras de aguas negras se están revisando periódicamente. En caso de un problema puntual si nos lo comunican se actuará de inmediato. Solicitamos insistentemente que se **evite tirar TOALLITAS**, aunque digan que son biodegradables, NO se deshacen y luego hacen tapón y colapsan la red de desagües.

El espejo ya se ha solicitado a la Policía Local, pero se insistirá en la próxima reunión.

Michel Beltran

Buenas tardes,

Para agregar en RUEGOS Y PREGUNTAS:

- Problemas con la recogida de residuos, contenedores: No es correcto que personas ajenas a la residencia entren a usar, y a veces abarroten, los contenedores ubicados frente al club de tenis. Deberíamos insistir en instalar contenedores justo después del puente Ridaura. Esto prácticamente no afectaría la recogida de basura del camión, ya que necesariamente pasa por allí.
- Recogida de basura, residuos verdes y voluminosos: Hace dos o tres años, los residuos verdes y voluminosos se recogían los miércoles o jueves si se llamaba a GBI antes del martes anterior. Esto significaba que las big bag y los artículos voluminosos no se quedaban mucho tiempo en las aceras.

Hoy, a pesar de haber creado una aplicación, el servicio se ha deteriorado considerablemente. Solo vienen una vez al mes, y aún no siempre. Como resultado, todo se queda en la acera durante al menos un mes. Esto representa una disminución en la calidad del servicio, a pesar de que el impuesto de vivienda no ha bajado.

Esto, por supuesto, aplica a los propietarios que cumplen las normas. Para otros, para los residentes sin escrúpulos, los residuos que se quedan en la acera durante un mes no dan buen ejemplo.

Muchas gracias por el trabajo de todo el equipo.

Saludos

Michel Beltran

Respecto a la recogida de basuras ya ha comentado tanto el Alcalde como el primer Teniente de Alcalde que se ha de utilizar la aplicación de recogida de big bags (BitPAYT) y que van a renovar el contrato de la recogida de basuras con la empresa GBI.

Por parte de la entidad ya hemos informado que se van a instalar cámaras para denunciar a los infractores incívicos.

Por último hay un propietario que solicita una plaza de minusválidos avda.Costa Brava, lo más cercano al Cavall Bernat, se comenta que se solicitara a la Policía Local.

Finalmente pregunta la Presidenta a los asistentes si están de acuerdo en finalizar la sesión y dar por terminada la asamblea, manifestándose afirmativamente los damos por acabada a las 8.00 pm del mismo día.

Extendiéndose esta acta firmada por el Secretario, copia de la que se enviará a cada propietario.



Total de asistentes y/o representados en la asamblea: 123 propietarios, que representan el 28,02% del total de los coeficientes.

Total de propietarios no asistentes a la asamblea: 387 propietarios, que representan el 71,98% del total de los coeficientes.

ESTUDIO ECONÓMICO 2024		
CONCEPTO	CANTIDAD PRESUPUESTADA	GASTO REAL
MANTENIMIENTO VIALES Y ZONAS VERDES		
ZONAS VERDES	800,00 €	3.437,74 €
VIALES	59.400,00 €	59.400,00 €
PERIMETRALES	15.000 €	- €
AGUA URBANIZACIÓN	13.000,00 €	5.427,51 €
MANTENIMIENTO RED ALCANTARILLADO		
ARREGLO DE RED	9.500,00 €	2.159,33 €
MANTENIMIENTO ALUMBRADO PUBLICO		
ALUMBRADO ANUAL	10.900,00 €	19.034,57 €
REPOSICON		
OBRAS		
ROTONDAS		
PARQUE INFANTIL Y PETANCA		
ASFALTADO	100.000,00 €	11.516,53 €
BORDILLOS	800,00 €	- €
ALUMBRADO PÚBLICO		
RED AQUALIA		
ALCANTARILLADO		
CÁMARAS Y BARRERAS		2.916,43 €
MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO		
PLACAS CALLES		
MANTENIMIENTO CAMARAS	800,00 €	
HONORARIOS ADMINISTRACION	23.000,00 €	27.337,29 €
HONORARIOS PROFESIONALES	10.000,00 €	13.537,81 €
SALARIOS		
SEGURO ENTIDAD	1.350,00 €	1.537,12 €
OFICINA		
MATERIAL OFICINA	400,00 €	422,17 €
COMUNICACIONES	1.000,00 €	1.859,11 €
ALQUILER LOCAL	4.850,00 €	5.413,18 €
SUMINISTROS Y GASTOS LOCAL	2.300,00 €	2.445,62 €
WEB		
GASTO CONTADO		
MANTEN. EXTRAORDINARIOS	6.000,00 €	6.570,10 €
OTROS GASTOS ENTIDAD	3.000,00 €	737,67 €
PROGRAMA CONTABILIDAD		
MANTENIMIENTO OFICINA		759,91 €
GASTOS BANCARIOS		1.329,96 €
AMORTITZACIOINTANGIBLE		23,81 €
AMORTITZACIO MATERIAL		1.966,80 €
TOTAL	262.100,00 €	167.832,66 €

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2024			
			GASTOS
			<div>SUBCUENTA</div> <div>CONCEPTO</div> <div>IMPORTE</div>
			621000 ALQUILER LOCAL ENTIDAD 5.413,18 €
			621030 SUMINISTROS DESPACHO 2.445,62 €
			623001 HONORARIOS ADMON 27.337,29 €
			623002 HONORARIOS PROFES 13.537,81 €
			622052 MANT. ALUMBRADO 19.034,57 €
			622053 MANT. RED VIARIA 11.516,53 €
			622054 MANT. RED DESAGÜES 2.159,33 €
			622055 MANT. ZONA JOCS 3.437,74 €
			622056 MANTENIMIENTO Y CONS 59.400,00 €
			622059 MANT. EXTRAORDINARIOS 6.570,10 €
			625001 SEGUROS ENTIDAD 1.537,12 €
			626000 SERVICIOS BANCARIOS 1.329,96 €
			628001 AGUA COMUNIDAD 5.427,51 €
			629001 OTROS GASTOS ENTIDAD 737,67 €
			629010 GASTOS COMUNICACIONES 1.859,11 €
			629020 GASTO CONTADO 422,17 €
			629020 OBRAS OFICINA 2.916,43 €
			629020 MANTENIMIENTO OFICINA 759,91 €
			680000 AMORTIZACION INMOVILIZADO INTANGIBLE 23,81 €
			681000 AMORTIZACION INMOVILIZADO MATERIAL 1.966,80 €
SUBCUENTA	CONCEPTO	IMPORTE	
747000	RETORNO 15% EJ IBI 22	102.130,44€	
747000	RETORNO 15% EJ IBI 23	103.697,85€	
705001	CUOTAS PRESUPUESTADAS	136.901,00€	
705001	CUOTA CERTIFICADO	425,07€	
705001	INTERESES DEVOLUCION	5.331,96€	
754000	INGRESOS POR COMISION	450,07€	
769004	INTERESES EJECUTIVA	2.083,54€	
TOTAL INGRESOS		351.019,93€	<div>SUBCTA 129</div> <div>TOTAL GASTOS</div> <div>RESULTADO EJERCICIO 2024</div>
			167.832,66 €
			183.187,27 €

BALANCE DE SITUACION EJERCICIO 2024			
ACTIVO NO CORRIENTE	29.236,08€	PATRIMONIO NETO	917.217,23€
Fianza a l/p alquiler local	940,02€	Reservas Voluntarias	248.606,89€
Web	668,53€	Resultados ejercicios anteriores	485.423,07€
Cámaras	27.625,27€	Resultado del Ejercicio	183.187,27
Ordenador	1.992,87€		
Amortización Web	-23,81€		
Amortización cámaras	-1.928,47€		
Amortización ordenador	-38,33€		
ACTIVO CORRIENTE	911.386,49€	PASIVO CORRIENTE	23.405,34€
Deudores y cuentas a cobrar	17.341,36€	Proveedores	23.197,86€
		Partidas Pendientes de aplicación	-
		Hacienda Pública, retenciones profesionales y alquileres	207,48€
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	894.045,13€		
Disponible Banco Santander c/corriente	361.751,50€		
Disponible Banc Sabadell	129.718,01€		
Disponible La Caixa c/corriente	2.485,18€		
Caixabank plazo fijo	400.000,00€		
Disponible Caja	90,44€		
TOTAL ACTIVO	940.622,57€	TOTAL PASIVO	940.622,57€

ESTUDIO ECONÓMICO 2025	
CONCEPTO	PRESUPUESTO 2025
MANTENIMIENTO VIALES Y ZONAS VERDES	
ZONAS VERDES	4.900,00 €
VIALES	55.000,00 €
PERIMETRALES	- €
AGUA URBANIZACIÓN	13.000,00 €
MANTENIMIENTO RED ALCANTARILLADO	
ARREGLO DE RED	10.000,00 €
MANTENIMIENTO ALUMBRADO PUBLICO	
ALUMBRADO ANUAL	18.000,00 €
REPOSICON	6.000,00 €
OBRAS	
ROTONDAS	15.000,00 €
PARQUE INFANTIL Y PETANCA	15.000,00 €
ASFALTADO	90.000,00 €
BORDILLOS	10.000,00 €
ALUMBRADO PÚBLICO	70.000,00 €
RED AQUALIA	2.000,00 €
ALCANTARILLADO	5.000,00 €
CÁMARAS Y BARRERAS	2.600,00 €
MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO	
PLACAS CALLES	10.000,00 €
MANTENIMIENTO CAMARAS	2.000,00 €
HONORARIOS ADMINISTRACION	8.000,00 €
HONORARIOS PROFESIONALES	10.000,00 €
SALARIOS	18.500,00 €
SEGURO ENTIDAD	1.500,00 €
OFICINA	
MATERIAL OFICINA	3.000,00 €
COMUNICACIONES	4.000,00 €
ALQUILER LOCAL	4.900,00 €
SUMINISTROS Y GASTOS LOCAL	3.000,00 €
WEB	1.000,00 €
GASTO CONTADO	
MANTEN. EXTRAORDINARIOS	
OTROS GASTOS ENTIDAD	
PROGRAMA CONTABILIDAD	2.700,00 €
MANTENIMIENTO OFICINA	
GASTOS BANCARIOS	1.000,00 €
TOTAL	386.100,00 €

EVOLUCION PATRIMONIO NETO EN EL EJERCICIO 2024

Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2023	797.835,61€
Más: Beneficio del ejercicio 2024	183.187,27€
Menos: Ajustes contra patrimonio neto	
Cancelación morosos anteriores a 2023	-73.838,89€
Regularizaciones saldos proveedores	10.033,24€
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2024	917.217,23€

SALDOS A 22 DE AGOSTO 2025

CaixaBank	45.557,41€
CaixaBank a plazo fijo	400.000€
Santander	79.671,64€
Santander a plazo fijo	300.000€

PRESUPUESTO 2026	
CONCEPTO	PRESUPUESTO
MANTENIMIENTO VIALES Y ZONAS VERDES	
ZONAS VERDES	4.000,00 €
VIALES	75.000,00 €
PERIMETRALES	
AGUA URBANIZACIÓN	13.000,00 €
MANTENIMIENTO RED ALCANTARILLADO	
ARREGLO DE RED	20.000,00 €
MANTENIMIENTO ALUMBRADO PUBLICO	
ALUMBRADO ANUAL	18.000,00 €
REPOSICON	6.000,00 €
OBRAS	
ROTONDAS	15.000,00 €
PARQUE INFANTIL Y PETANCA	12.000,00 €
ASFALTADO	80.000,00 €
BORDILLOS	2.000,00 €
ALUMBRADO PÚBLICO	60.000,00 €
RED AQUALIA	
ALCANTARILLADO	5.000,00 €
CÁMARAS Y BARRERAS	20.000,00 €
MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO	
PLACAS CALLES	5.000,00 €
MANTENIMIENTO CAMARAS	2.000,00 €
HONORARIOS ADMINISTRACION	8.000,00 €
HONORARIOS PROFESIONALES	5.000,00 €
SALARIOS	18.500,00 €
SEGURO ENTIDAD	1.500,00 €
OFICINA	
MATERIAL OFICINA	1.000,00 €
COMUNICACIONES	4.000,00 €
ALQUILER LOCAL	5.000,00 €
SUMINISTROS Y GASTOS LOCAL	2.500,00 €
WEB	500,00 €
GASTO CONTADO	
MANTEN. EXTRAORDINARIOS	8.000,00 €
OTROS GASTOS ENTIDAD	
PROGRAMA CONTABILIDAD	1.000,00 €
MANTENIMIENTO OFICINA	2.000,00 €
GASTOS BANCARIOS	2.000,00 €
TOTAL	396.000,00 €

REPARTO CUOTAS PRESUPUESTO 2026			
TIPO PROPIEDAD	IMPORTE	NUM PROP	ING POR TIPO
CASA GRANDE	410,00 €	74	30.340,00 €
CASA MEDIANA	340,00 €	192	65.280,00 €
CASA PEQUEÑA	255,00 €	30	7.650,00 €
BUNGALOWS/ADOSADO GRANDE	165,00 €	114	18.810,00 €
BUNGALOWS/ADOSADO MEDIANO	124,00 €	31	3.844,00 €
BUNGALOWS/ADOSADO PEQUEÑO	96,00 €	5	480,00 €
APARTAMENTOS	72,00 €	67	4.824,00 €
ESTUDIOS	40,00 €	4	160,00 €
PARCELAS AGREGADAS	45,00 €	7	315,00 €
PARCELAS	90,00 €	78	7.020,00 €
HOTEL GOLF COSTA BRAVA	3.150,00 €	1	3.150,00 €
INMOBILIARIA GOLF COSTA BRAVA	3.150,00 €	1	3.150,00 €
SPORTS CLUB STA CRISTINA (TENIS)	950,00 €	1	950,00 €
CLUB DE GOLF COSTA BRAVA	100,00 €	1	100,00 €
DEPORTIVO	90,00 €	7	630,00 €
SPORTS CLUB STA CRISTINA (TENIS)	950,00 €	1	950,00 €
GENERALITAT	130,00 €	1	130,00 €
PARCELA PISTA DE TENIS	90,00 €	1	90,00 €
TOTAL PRESUPUESTO CUOTAS		616	147.873,00 €

FINCA	DIRECCIÓN	IMPORTE
A - 041 bis	Carrer Pujada de l'Hotel 41B	330,65 €
A - 187	Avinguda Canigó 187	941,47 €
A - 190	Avinguda Canigó 190	467,82 €
A - 191	Avinguda Canigó 191	126,05 €
A - 192 A5	Carrer Pujada de l'Hotel 192 A	187,00 €
A - 192 B2	Carrer Pujada de l'Hotel 192 B pt. 5	2.015,77 €
A - 198 B	Carrer Pujada de l'Hotel 198 B	626,04 €
A - 204	Carrer dels Pirineus 204	1.472,20 €
A - 226	Avinguda Canigó 226	126,05 €
A - 236	Avinguda Canigó 236	2.161,70 €
A - 270	Carrer dels Pirineus 270	827,42 €
A - 277	Avinguda Canigó 277	1.181,40 €
A - 279	Avinguda Canigó 279	2.160,31 €
A - 294	Avinguda Canigó 294	1.101,35 €
A - 304	Carrer dels Pirineus 304	445,08 €
A - 305	Carrer dels Pirineus 305	588,59 €
A - 319	Carrer dels Pirineus 319	47,61 €
A 287 B-C09	Avinguda Canigó 287 pt. 9	4.059,03 €
AP/E 51-A	Avinguda Costa Brava 51 A	30,34 €
AP/E 53-B	Avinguda Costa Brava 53 B	125,30 €
AP/E 56-B	Avinguda Costa Brava 56 B	121,52 €
AP/E 56-C	Avinguda Costa Brava 56 C	70,66 €
AP/E 57-A	Avinguda Costa Brava 57 A	70,66 €

FINCA	DIRECCIÓN	IMPORTE
BNG.D153	Avinguda Costa Brava 153	286,44 €
BNG.E123	Travessia de la Costa Brava 123	84,21 €
BNG.E124	Travessia de la Costa Brava 124	1.679,30 €
BNG.E129	Avinguda Costa Brava 129	165,00 €
MA. 01	Carrer de les Margarides 1	9.792,76 €
MA. 03	Carrer de les Margarides 3	545,86 €
MA. 14	Carrer de Claude Burrus 14	1.099,00 €
MA. 18-B	Avinguda Costa Brava S/N	6.485,94 €
MA. 19-B	Avinguda Costa Brava S/N	1.482,56 €
MI. 13 B	Carrer Roca del Sol 13 B	318,00 €
MI. 24	Carrer Montseny 24	2.529,84 €
ORQ. 085	Avinguda Costa Brava 85	1.145,62 €
ORQ. 118	Avinguda Costa Brava 118	1.188,90 €
ORQ. 129	Carrer de l'Empordà 129	611,38 €
ORQ. 132 B	Carrer de Montserrat S/N	1.482,56 €
ORQ. 137	Carrer de Montserrat 137	608,96 €
ORQ. 149	Avinguda Canigó 149	172,42 €
ORQ. 151	Avinguda Canigó 151	1.699,72 €
RUS. 402	Carrer de la Roca Alba 402	413,21 €
RUS. 431	Carrer de la Roca Alba 431	414,32 €
SOLIUS 1-2	Carrer Cala Salions 1-2	77,21 €
SOLIUS 6	Carrer Cala Salions 6	1.604,45 €
BNG.D153	Avinguda Costa Brava 153	286,44 €
Hotel Golf Costa Brava		4.217,56€

FINCA	DIRECCIÓN	IMPORTE
AP/E 57-D	Avinguda Costa Brava 57 B	69,64 €
AP/E 59-D	Avinguda Costa Brava 59 D	1.005,23 €
AP/E 65-B	Avinguda Canigó 65 B	145,10 €
AP/E 66-A	Avinguda Canigó 66 A	88,40 €
AP/E 68-A	Avinguda Canigó 68 A	161,00 €
AP/E 69-B	Avinguda Canigó 69 A	170,87 €
AP/E 76-B	Avinguda Canigó 76 B	234,00 €
AP/E 77-B	Avinguda Canigó 77 B	599,24 €
AP/E 78-B	Avinguda Canigó 78 B	36,00 €
BNG.A002	Carrer de la Pujada a l'Hotel 2	278,45 €
BNG.A005	Carrer de la Pujada a l'Hotel 5	93,00 €
BNG.A007	Carrer de la Pujada a l'Hotel 7	3.045,39 €
BNG.A008	Carrer de la Pujada a l'Hotel 8	93,00 €
BNG.A009	Carrer de la Pujada a l'Hotel 9	126,42 €
BNG.A012	Carrer de la Pujada a l'Hotel 12	278,45 €
BNG.A015	Carrer de la Pujada a l'Hotel 15	93,91 €
BNG.A021	Carrer de les Agudes 21	278,45 €
BNG.A022	Carrer de les Agudes 22	371,01 €
BNG.A028	Carrer de les Agudes 28	154,36 €
BNG.B080	Avinguda Canigó 80	603,00 €
BNG.B088	Carrer de Núria 88	783,83 €
BNG.B089	Carrer de Núria 89	493,50 €
BNG.D145	Avinguda Costa Brava 145	760,57 €

**ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA
GOLF COSTA BRAVA
SANTA CRISTINA D'ARO**

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR

(Aprobado por la Asamblea General Ordinaria de la E.U.C. Golf Costa Brava, celebrada el día 22 de agosto de 2025)

DEL RÉGIMEN GENERAL

1. Las comunicaciones, sugerencias, observaciones o quejas que desee exponer cualquier propietario, deberán ser formuladas mediante escrito firmado y dirigido al Administrador, quien las hará llegar a la Junta Rectora para que ésta adopte las decisiones oportunas.
2. Todo industrial, constructor o empresa que preste sus servicios dentro de la Urbanización, estará sujeto a lo establecido en la presente normativa, siendo responsabilidad del propietario de la finca donde preste sus servicios, el respeto al presente reglamento.
3. Los derechos y obligaciones de los Estatutos de la Urbanización y de este Reglamento se entiende que afectan de idéntica forma a los ocupantes de las viviendas, sean propietarios, usufructuarios, arrendatarios o por cualquier título de ocupación, o bien por simple cesión onerosa o gratuita del propietario.
4. El respeto y cumplimiento de este Reglamento y de los Estatutos será responsabilidad de cada uno de los propietarios que conforman la Urbanización Golf Costa Brava, y será éste quien deberá comunicar esta circunstancia a los ocupantes de su vivienda o sus inquilinos, así como a las empresas, constructoras o industriales que le presten servicio.

DE LOS ELEMENTOS COMUNES

5. Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.
6. La rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común, al causante del daño.
7. Queda prohibido el tendido de ropa en las terrazas o fachadas principales de las viviendas, debiendo hacerse exclusivamente en sitios que no representen una agresión estética de la urbanización ni produzca molestias a otras viviendas o vecinos.
8. Queda igualmente prohibido el uso de elementos de ornato, complemento o decoración en los exteriores de las viviendas, que representen una alteración de la estética general de la urbanización y de las fincas que la componen.
9. Cada propietario responderá de la correcta instalación de las conducciones de suministro de agua, electricidad u otros servicios, así como de las de evacuación de aguas residuales o pluviales, que correspondan a su vivienda, desde ésta hasta su conexión con las redes e instalaciones generales de carácter común de la Urbanización, y ello con arreglo a derecho.
10. Para la utilización de servicios y elementos comunes por invitados de los propietarios u ocupantes de viviendas, deberá tenerse en cuenta, como regla principal, que este disfrute estará siempre supeditado a que sea posible y que no prive en ningún momento de los derechos de todos y cada uno de los propietarios o residentes en la Urbanización.

DE LA CONVIVENCIA

11.

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

Este reglamento interno tiene por objeto regular los derechos y obligaciones de los miembros de la entidad urbanística colaboradora (EUC) de la Urbanización Golf Costa Brava, con el fin de asegurar una convivencia pacífica y un uso adecuado de los servicios y espacios comunes.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación

Las disposiciones de este documento son de obligado cumplimiento para todos los propietarios, ocupantes, arrendatarios y usuarios de las parcelas e inmuebles que forman parte de la urbanización, en la que no podrán desarrollarse actividades molestas, insalubres y/o peligrosas (riesgo de incendios).

Los propietarios tienen la obligación de mantener las parcelas sin edificar limpias y clareadas de árboles, y de cumplir con los avisos de prevención de incendios.

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES DE CONVIVENCIA

Artículo 3. Principio de Respeto

Todos los miembros de la comunidad tienen la obligación de respetar el derecho al descanso y a la tranquilidad de sus vecinos. Se prohíbe cualquier acto que pueda perturbar la paz de la comunidad de forma injustificada.

Artículo 4. Uso de Equipamientos y Espacios Comunes

El uso de las zonas verdes, piscinas, parques infantiles y otros equipamientos comunes debe hacerse de manera que no se generen ruidos molestos. En ningún caso se podrá hacer un uso inadecuado que perjudique el descanso de los vecinos.

CAPÍTULO III: REGULACIÓN ESPECÍFICA DE RUIDOS

Artículo 5. Horarios y días de Silencio

Se establecen los siguientes horarios de silencio para las zonas comunes y privadas, que deben respetarse de manera estricta:

- Horario nocturno: De 20:00 horas a 08:00 horas
- Horario de mediodía: De 13:00 a 17:00 horas
- Días: Sábados, domingos y festivos

Artículo 6. Actividades Restringidas

Durante los horarios de silencio, se prohíbe la realización de las siguientes actividades, o cualquier otra de naturaleza similar, que puedan causar molestias por ruido:

- Realización de obras, reparaciones o reformas, tanto en el interior (obras menores y mayores, excepto comunicadas) como en el exterior de las propiedades.
- Uso de maquinaria ruidosa (cortacésped, sopladores, sierras eléctricas, etc.).
- Celebración de fiestas, eventos o reuniones con música alta o gritos.

Artículo 7. Maquinaria de Jardinería

Su funcionamiento y trabajos estarán limitados durante los horarios establecidos de silencio y nocturnos. En los casos de trabajos de equipos completos de jardinería por parcela, se limita y condiciona que, a partir de la segunda máquina (cortacésped, sopladores, sierras eléctricas, etc.), sea con batería o eléctrica para no incumplir el máximo de decibelios establecido en la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones del municipio, en zona residencial.

En casos de acumulación de trabajos de jardinería al mismo tiempo y en parcelas contiguas, y en perjuicio del descanso de alguna que se encontrase entremedio, por aumento de decibelios, se priorizarán los trabajos de quien haya iniciado primero los trabajos, hasta su finalización, para dar paso a los trabajos de jardinería de la otra parcela.

Artículo 8. Obras y Reparaciones

Las obras y reparaciones que generen ruidos considerables solo se podrán llevar a cabo en los horarios de trabajo establecidos, que son de 08:00 a 13:00 y de 17:00 a 20:00 horas, de lunes a viernes.

En cualquier caso, se deberá informar previamente al administrador o a la junta de conservación y a los vecinos afectados.

Se aplicarán meses de silencio y de restricción durante los meses de junio, julio y agosto, y por lo tanto se restringen las actividades derivadas de obras, salvo necesidad imperiosa a valorar por la EUC.

Artículo 9. Mascotas

Los propietarios de mascotas son responsables de controlar a sus animales para evitar que generen ladridos, maullidos u otros sonidos excesivos y constantes, especialmente durante los horarios de silencio. El ladrido persistente de una mascota puede ser considerado una molestia.

Los propietarios deberán recoger las deposiciones de sus mascotas en los lugares públicos.

Artículo 10. Vehículos a Motor

Se prohíbe el uso indiscriminado de bocinas y se recomienda usar los vehículos de manera que se minimice el ruido, especialmente durante los horarios de silencio.

Artículo 11. Infracciones

Se considerará una infracción grave cualquier incumplimiento reiterado de las normas sobre ruidos establecidas en este reglamento interno.

Artículo 12. Procedimiento de advertencia

En caso de denuncia por ruido, la Junta Directiva de la EUC enviará una notificación por escrito al miembro infractor, explicando la queja y recordando la normativa. En caso de incumplimiento continuado y reincidente, la EUC se reserva el derecho de iniciar acciones legales ante la jurisdicción competente.

DEL TRÁFICO Y LA CIRCULACIÓN

12. Queda prohibido el acceso y el estacionamiento de vehículos en zonas ajardinadas y lugares no previstos para ello. El aparcamiento de vehículos se hará exclusivamente en los lugares previstos a tal efecto, y, si ello no fuera posible, el estacionamiento deberá tener en consideración que el vehículo estacionado no represente ningún peligro u obstáculo para los transeúntes o para el propio tráfico de la urbanización.
13. La circulación de vehículos deberá respetar de forma escrupulosa la limitación de velocidad, la señalización de tráfico y el ruido que puedan ocasionar, y tener en consideración que están circulando en una zona residencial. Por cuanto a las motocicletas, está prohibido circular con el tubo de escape libre, y el uso de las calles de la Urbanización para realizar carreras dará lugar a la presentación de las denuncias pertinentes ante las Autoridades competentes.

DE LA REALIZACIÓN DE OBRAS Y DE LA CONSERVACIÓN DE LAS FINCAS

14. La realización de obras sin permiso o efectuadas de manera distinta a la autorizada por los organismos competentes, podrán ser denunciadas ante los órganos urbanísticos pertinentes, solicitando, si cabe, la demolición de lo construido sin autorización y la vuelta al estado inicial, y ello sin perjuicio de cualquier acción que pueda corresponder a los comuneros o a la Urbanización.
15. La E.U.C. podrá solicitar el rescate de los avales económicos entregados por los promotores al Ayuntamiento, con motivo de la solicitud de las correspondientes Licencias de Obras, para cubrir los desperfectos que puedan efectuar las empresas constructoras o suministradoras de materiales a las infraestructuras y zonas comunes de la Urbanización.
16. Todos los propietarios de fincas en la urbanización deberán disponer de las aceras correspondientes a su propiedad, debidamente construidas y de acuerdo con la normativa municipal al respecto.
17. Los propietarios de parcelas sin edificar vienen obligados a mantenerlas limpias y desbrozadas, de forma que no representen un peligro de posibles incendios y se evite la presencia de animales, reptiles y roedores. Por cuanto a las parcelas edificadas, las vallas o setos de cierre de las mismas deberán ser cuidados regularmente y deben permitir siempre el uso peatonal de las aceras.
18. Se respetarán los cierres de las parcelas en lo que se refiere a la altura de los sistemas de cierre, de acuerdo con la normativa municipal al respecto.
19. Las vallas vegetales deberán ser recortadas periódicamente con el fin de que permitan el paso de los viandantes por la totalidad de las aceras.

DEL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS Y RESIDUOS

20. Para el correcto funcionamiento del servicio de recogida de basuras domésticas, se establece que el depósito de las mismas se hará siempre en bolsas debidamente cerradas dentro de los contenedores colectivos destinados a tal efecto.
21. Queda terminantemente prohibido el depósito de muebles y enseres viejos, electrodomésticos fuera de servicio, restos de obra o construcción, o cualquier otro objeto similar, en las calles o en los contenedores. Su retirada deberá organizarse a través del Ayuntamiento de Santa Cristina d'Aro, llamando al teléfono 972 837010.
22. Igualmente, los residuos de jardinería deberán ser retirados por aquellos que los producen, bien personalmente, bien a través de sus jardineros particulares. El depósito o vertido de residuos de jardinería en zonas verdes comunitarias o parcelas de otro propietario será considerado como daño a un elemento común, y podrá dar lugar al uso de los mecanismos que permite la Ley para hacer valer los legítimos derechos de los comuneros. El vertido de los residuos de jardinería se hará en los lugares destinados a tal fin por el Ayuntamiento de Santa Cristina d'Aro, y de acuerdo con las indicaciones que el propio Ayuntamiento facilite.