

Estimados vecinos:

Por favor, tomen nota: como siempre, en la Junta Anual queremos concentrarnos en el diálogo con ustedes, por lo tanto, el siguiente informe NO SE LEERÁ en la Junta.

Informe anual para la Asamblea General Anual, del 31/03/2018

José Antonio Baena (Bagelsa SL) – el nuevo encargado del mantenimiento

Resulta que nuestra decisión de cambiar de empresa de mantenimiento de la infraestructura ha sido buena. Muchos vecinos nos han comunicado que están muy contentos con el mantenimiento de nuestra urbanización.

José, el dueño de la empresa, está cumpliendo su promesa de comprobar a diario nuestras calles y limpiarlas con regularidad. Tras cada tormenta, el equipo de Bagelsa acude enseguida para eliminar la suciedad acumulada en nuestras calles. Además, sin que se lo tuviéramos que recordar, se encargó de la poda de las plantas en el suelo y de los árboles que suponen obstáculos para el tráfico. También encargamos a Bagelsa a limpiar nuestras zonas verdes –



abandonadas durante mucho tiempo- de la basura y las malezas acumuladas. La reparación de los baches se realiza dos veces al año, y la próxima se hará en el mes de marzo.

Medidas relacionadas con la infraestructura

El mayor gasto ha sido la terminación de las aceras en una parte de la calle principal apropiada, la cual fue aprobada en la reunión anual del año pasado. Se lo encargamos a **Manuel Rodríguez**, quien hace unos años hizo ese tramo de la calle. La parte de la calle que es demasiado estrecha como para construir una acera de verdad, será señalizada como “acera virtual” dentro de poco.

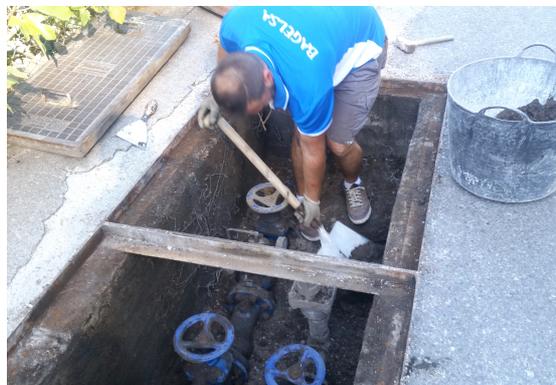
Debido a las nuevas aceras se reduce la altura del muro de protección adyacente a unos 10 cm, lo cual supone un riesgo para peatones. Por ello, hemos subido ese muro a 50 cm, que es la altura habitual. **Bagelsa** nos dio el presupuesto más económico para los dos tramos, uno de 200 metros y el otro de 150. Están hechos de piedras naturales, similares al muro de contención existente, y por tanto se adaptan bien al entorno. Un efecto secundario positivo: ahora, al subir por la calle principal, los peatones pueden descansar en el muro y disfrutar de las vistas sobre el valle y al mar.

Debido a la zona situada al lado de la entrada oeste a nuestra urbanización, destinada a poner los contenedores de reciclaje, el entorno se ha convertido en un

basurero. Siguiendo la propuesta de nuestra administradora, Andrea Royen, pedimos a **Bagelsa** que construyera un muro con una valla para impedirlo.

El secreto de las “pérdidas” facturadas por Aguas y Servicios (A&S)

Hace un año, acordamos con el concejal competente del Ayuntamiento de Almuñécar la entrega de la red de saneamiento renovada por ECCO; dicha entrega la solicitamos hace ya años y estaba condicionada a los resultados positivos de unas pruebas de presión realizadas en nuestras acometidas bajo la supervisión de la mancomunidad. El ingeniero D. Fernando Rosel de Granada, responsable en su día del proyecto de nuestra red de abastecimiento, nos asesoró en este asunto. **Bagelsa** se encargó de la realización y preparación de las acometidas subterráneas, lo que hizo necesario, en primer lugar, una limpieza a fondo y la sustitución de las llaves de paso podridas. Tras el resultado positivo de las primeras pruebas de presión, en la cuarta acometida (situada en la parte superior de calle Bajada del Mar) hubo pérdidas de presión. Al principio se pensaba que el motivo eran unas llaves de paso no accesibles situadas delante de unas parcelas, que se habían cubierto cuando hace años el Ayuntamiento asfaltó la calle.



Al mismo tiempo, la ingeniera de la Mancomunidad nos presentó una tabla redactada por A&S con los datos de consumo con los datos saldados en sus contadores “virtuales” y los contadores particulares en nuestra urbanización del periodo comprendido entre enero del 2014 y abril del 2017. En el promedio anual, estos datos supusieron **un incremento en el consumo del 8,8%** frente al total de los consumos de todos los contadores particulares. En los datos trimestrales hubo variaciones de entre **808 m3** (abril 2015) y **2893 m3** (enero 2017). En nuestras facturas de agua aparecen como supuesta pérdida, crípticamente denominada **„m3 reparto Cdad.“** Esta tabla ahora ha sido motivo para la ingeniera de la Mancomunidad de suspender las pruebas de presión en nuestra red.

Las inusuales variaciones en los datos trimestrales muestran que NO se puede tratar de pérdidas. La causa real probablemente está relacionada con parcelas conectadas a nuestra red- ya sea intencionadamente o por error, y que en los listados de A&S NO están registradas como parcelas que pertenecen a Cotobro. Hemos pedido a Andrea que se encargue de la difícil tarea de aclarar estas irregularidades, empezando al comparar nuestros datos con informaciones detalladas solicitadas a A&S.

La historia sin fin de la canalización de desagüe en la calle principal

Hace unos 10 años, los promotores del proyecto vecino “Peñón del Lobo” instalaron debajo de la calle principal una **tubería de desagüe en perfectas condiciones**. Desde entonces, intentamos conseguir la puesta en marcha de dicha tubería por parte del Ayuntamiento. Es el requisito para la conexión de las parcelas situadas en la parte oeste de Cotobro a la canalización municipal. Según opina el ayuntamiento, para ello hace falta un contrato de cesión con los sucesores de los promotores, lo cual hasta ahora siempre ha fracasado debido a los frecuentes cambios de propietarios. Hace un año, el concejal responsable nos prometió un “acuerdo en

breve” con los apoderados de los propietarios actuales de la parcela para abrir la tubería de desagüe en Cotobro. Hasta la fecha ¡sin resultados!”! Nuestro requerimiento de abrirla mediante una simple cesión de la tubería situada en una vía pública hasta hoy está siendo denegado por los responsables del Ayuntamiento. Por ello, hemos acudido a un abogado de fuera para que se encargue de imponer nuestra exigencia.



El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)

A principios de 2017, el Ayuntamiento publicó el borrador del nuevo PGOU del municipio. Presentamos nuestras alegaciones dentro del plazo de 30 días establecido, redactadas por el abogado *J.M. Hidalgo (Granada)*, especialista en este ámbito. El 24 de enero de 2018 tuvimos la oportunidad de hablar personalmente con **D. Eduardo Zurita**, el arquitecto municipal encargado de la nueva redacción, sobre nuestras sugerencias.

El resultado positivo: nuestro deseo de mantener las zonas verdes existentes fue recibido positivamente, al igual que el requerimiento de permitir únicamente la construcción de casas aisladas en las parcelas no edificadas. Con ello, parece que, entre otras cosas, evitamos el riesgo de que la parte oeste de Cotobro se llene de chalés adosados. Además, el arquitecto municipal nos recomendó que en el futuro deberíamos realizar las medidas de infraestructura de mayor envergadura mediante convenios urbanísticos con el Ayuntamiento. Entonces, ECCO se debería encargar del reparto de los gastos entre los vecinos afectados. ¡Esto supone una alternativa interesante cuya viabilidad deberíamos comprobar a la hora de hablar de nuevos proyectos en el futuro!

Cofinanciación de medidas privadas de infraestructura

Desde el acuerdo tomado por la Asamblea General en el año 2013, ECCO ofrece una ayuda del 20% para renovar el asfalto de sus calles secundarias a los propietarios interesados. De momento, solo los vecinos de 2 (dos) calles cortas han hecho uso de esta oferta. Queremos incentivar las iniciativas propias de nuestros vecinos y para ello, el orden del día de la próxima reunión incluye la siguiente propuesta que se someterá a votación: en el futuro, las inversiones en la infraestructura (sobre todo: aguas residuales, evacuación de aguas pluviales, asfalto) serán vinculantes para todos los vecinos afectados de la correspondiente calle, si es aprobado por el **75 %** de los propietarios. La base de la votación y del reparto de gastos será el sistema de cuotas establecido en nuestros estatutos.

Novedades sorprendentes en el caso de Punta de la Mona

En junio del año 2016, el Tribunal Supremo de Andalucía (TSJA) tras varios años de procedimientos judiciales, obligó al Ayuntamiento de Almuñécar a recepcionar la infraestructura de la urbanización Punta de la Mona. Un año después, otra sala del mismo tribunal revocó la sentencia y dispuso que la recepción definitiva no entra en

consideración hasta que no se realicen las recepciones parciales de las diferentes infraestructuras (abastimimiento de agua, aguas residuales, calles, evacuación de aguas pluviales, alumbrado, etc.). Sin embargo, todo ello debe estar conforme a los estándares tecnológicos más recientes. Siguiendo las recomendaciones de su abogado, el comité de la comunidad Punta de la Mona presentó recurso de casación contra la última sentencia ante el Tribunal Supremo en Madrid. Mientras tanto, el comité de la comunidad está pensando en renovar la red de saneamiento antigua; en dicha red hubo que reparar más de 60 roturas el año pasado.

ECCO: Elecciones complementarias

Tal como anunciamos en la última reunión anual, voy a dimitir como presidente de la *Entidad de Conservación de Coto*. Esta tarea honorífica que asumí hace 25 años, tras retirarme de mi vida profesional activa, siempre me ha gustado, he encontrado nuevos amigos y me ha dado la oportunidad de aportar algo al mantenimiento y desarrollo de nuestro pequeño paraíso andaluz - junto con muchos vecinos que persiguen las mismas convicciones.

Sin embargo, hay que destacar que es gracias a Andrea Royen y su equipo de la empresa **Asinex SL** que se haya convertido en todo un éxito, empresa cuyo equipo entero nos lleva ayudando y apoyando desde la fundación de ECCO hace 32 años.

Me es grato poder proponer a **Werner Fischer** como candidato muy apropiado y preparado para empuñar el bastón. En su cargo actual de vicepresidente ya lleva un año encargándose de los asuntos cotidianos en el *Consejo Rector* (siendo el responsable del cambio a Bagelsa). Al elegir un nuevo presidente, también hay que designar a dos personas más para los cargos de vicepresidente y un vocal.

Saludos vecinales,
Patrick Herbst

*Después de la reunión que se celebra el Sábado Santo, como es habitual les invitamos a ustedes, junto con sus amigos y familiares, a reunirse con nosotros en la terraza del Restaurante Balcón de Coto (nuevo propietario desde el 1 de marzo), para tomar unas **tapas y copas**. Siempre supone una oportunidad para conocer a sus nuevos vecinos. Comenzamos sobre las 13:30h y terminamos sobre las 15:30h.*

