

ES

Cotobro, Marzo, 2.017

Queridos vecinos,

Como es nuestra costumbre, recibís este informe de actividades con sus notas aclaratorias antes de nuestra AG. Por favor, recuerda que este texto (publicado en nuestra página web en 4 idiomas) NO será leído en la Asamblea. Esto nos permitirá discutir los asuntos relevantes y atender a las formalidades en un marco temporal de 90 minutos. Como recordatorio os sugiero que echéis un vistazo a la información del año pasado aún en vigor y en nuestra web (¡las cosas no cambian tan deprisa en esta bendita parte del mundo!)

Empezamos con las **buenas noticias**: El día de San Valentín (14/2/17), un año después de nuestro último encuentro y tras infructuosos intentos por parte de Asinex para conseguir una nueva reunión, los miembros en activo del Consejo Rector, asistidos por **Andrea** y **Samuel Ruiz**, abogado de Asinex, fueron finalmente recibidos por el Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento, **D. José Manuel Fernández Medina**. Escuchó atentamente nuestras peticiones y los resultados son esperanzadores:

- **El colector de la calle Principal podrá entrar en funcionamiento en los próximos meses**, lo que resolverá las insalubres condiciones de Residencial Atalaya y los apartamentos aledaños en temporada de máxima ocupación. El concejal localizó a los representantes de los nuevos propietarios del terreno de **Peñón del Lobo**. Se espera que el próximo mes de abril el Ayuntamiento firme ante notario el acuerdo de cesión y, una vez hechas las pruebas de Aguas y Servicios (A&S), los vecinos de la zona podrán efectuar sus enganches.
- Las cosas también parecen estar en marcha en cuanto a la transferencia de nuestra red de agua, al Ayuntamiento. Como comentábamos en el informe del año pasado (www.asinex.es>ECCO>AGM 2016 info) esta cesión ha sido bloqueada en innumerables ocasiones en una especie de partida de ping-pong administrativa entre las tres instituciones actantes, Ayuntamiento, A&S, y la Mancomunidad. El Concejal nos propuso que solicitemos la prueba de presión por parte de A&S (arreglando posibles deficiencias descubiertas por ellos) y prometió que a continuación él sortearía todos los obstáculos para una **recepción parcial** de esta parte de nuestra infraestructura.
- El año pasado nos anunció planes para hacer un **acuerdo marco que regulara el futuro de las relaciones entre el Ayuntamiento y sus urbanizaciones**. Parece ser que esto no es ya posible dada la disparidad de circunstancias entre las más de 20 urbanizaciones existentes. En lugar de ello, el Concejal valoró nuestra propuesta de hacer **acuerdos individuales** sobre proyectos de infraestructura específicos, que el **Ayuntamiento podría llevar a cabo**, con la cofinanciación de la ECCO. Y sugirió que le presentáramos una lista de proyectos prioritarios para poder completar gradualmente nuestra infraestructura. Esta lista se pasaría

a una empresa estatal encargada de presupuestar tales inversiones y promover las subvenciones correspondientes a los municipios.

- Hace meses que advertimos al Ayuntamiento sobre los **peligrosos baches** en el centro de nuestro **Paseo** (responsabilidad exclusiva del Ayuntamiento). El Concejal explicó que estaban esperando hasta tener una cantidad significativo para proceder a un bacheo general. De haber sido ECCO la responsable, el bacheo ya se habría hecho hace tiempo.
- Hablamos también sobre el lamentable estado de **la zona de contenedores de residuos y basura en la antigua N340** (cerca de Atalaya y fuera ya del límite de nuestra urbanización). El Concejal prometió ponernos en contacto con los encargados de esta sección para buscar una solución ecológica y estética para el problema.

En enero, y tras 6 años de preparativos, el Ayuntamiento publicó el borrador del nuevo **PGOU** (Plan General de Ordenación Urbana) que sustituirá al último de 1.987. Durante febrero se abrió el plazo de exposición pública y presentación de alegaciones. Samuel, abogado de Asinex, estudió el plan en lo que afectaba a Cotobro y encontró dos alteraciones impugnables:

- a) Las zonas verdes de nuestra urbanización habían desaparecido, y
- b) en tanto que las zonas edificadas se calificaban de suelo consolidado, otras zonas amplias sin edificar se declaraban **suelo no consolidado**. El problema del suelo no consolidado es que puede ser reclasificado en el futuro (con cambios en la superficie mínima de parcela, tamaño y número de edificaciones) lo que convierte las parcelas más interesante para los “barones del cemento”. Con la ayuda del abogado granadino experto en urbanismo, **Jesús Hidalgo** (quien ya nos ayudó en nuestras luchas contra aberraciones urbanísticas en la época del boom inmobiliario) se presentó justo a tiempo un documento de 6 páginas (vía el nuevo sistema de acceso online del Ayuntamiento, obligatorio para las “personas jurídicas”) donde solicitamos que se corrigieran esas deficiencias. Demandamos que **todo el suelo de nuestra urbanización** permanezca calificado como **suelo consolidado**, lo que significa que hay que seguir aplicando las restricciones urbanísticas existentes para conservar el carácter de nuestra urbanización.

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2.008, ECCO había suspendido los gastos en infraestructura. Pensamos que ya es hora de retomar nuestro modesto programa y terminar el trozo de **acera** que queda por hacer en la zona central de la calle Principal. Con el fondo de reservas (art.16) que tenemos acumulado podremos financiarlo sin necesidad de aumentar la cuota anual que está en **200€** neto por punto. Las aceras cumplen **un doble fin en nuestra empinada zona**: además de proteger a los peatones también previenen de la erosión de los muros de contención (que se levantan sobre cascotes) causada por el tráfico pesado, que no hace caso de las señales de limitación de tonelaje.

Una de las ventajas de nuestra organización como Entidad es que también podemos decidir lo que NO queremos. En el pueblo la infraestructura de calles incluye su **iluminación**, esto tiene sentido en zonas urbanas y la carretera costera, pero **NO** en áreas puramente residenciales como Cotobro. Al contrario, el hecho de que aun podamos ver las estrellas por la noche es uno de los atractivos de nuestra “aldea”. Además, las farolas serían un blanco ideal para el vandalismo juvenil (ya tenemos que renovar anualmente los espejos). Para reforzar nuestra posición de cara a las negociaciones pendientes con el Ayuntamiento, hemos incluido en el orden del día de la AG una **repetición del voto** que ya hicimos hace años sobre este asunto (algunos de vosotros recor-

dareis a uno de nuestros padres fundadores, el fallecido **Don Edwards**, recitando a Lord Byron cuando describe las delicias de las noches claras de luna).

Y para evitar que pueda parecer que este informe pinta un escenario idílico, debo añadir que también recibimos **comentarios críticos** de vecinos que cuestionan la necesidad y/o utilidad de nuestra Entidad. Desde que se fundara la ECCO hace 31 años, una oposición fundamental ha venido de los propietarios de **apartamentos en el Paseo**. Con su “vista de primera línea de playa”, sentían como si no tuvieran relación ninguna con la “tierra adentro” y rehusaban pagar la cuota anual, alegando que ellos no pertenecían a la ECCO. Ya se ha olvidado o, para los recién llegados es desconocido, el hecho de que los residentes del Paseo fueron **los primeros en beneficiarse de la solidaridad de ECCO**: hace 20 años, tras construirse **la carretera que une Cotobro** al pueblo (incluido el alcantarillado) el Ayuntamiento recaudó (como era preceptivo por ley) el 50% de los costes en forma de **contribuciones especiales** aplicables a las propiedades que bordeaban la nueva carretera. A propuesta del Consejo Rector, los vecinos de Cotobro votaron para que se **repartiera** ese coste entre TODOS los propietarios. Además ECCO aprovechó las excavaciones para instalar una tubería de hierro de gran tamaño a lo largo del Paseo y así solucionar el problema de insuficiente presión del agua de los pisos superiores de los edificios. Fue el comienzo de nuestro proyecto de renovación de la red de agua (que nos llevó 10 años completar). Sea como fuera, tras muchos años perdiendo tiempo, energía y dinero en procesos legales (al final los ganamos todos) decidimos modificar los Estatutos e incluir la opción de cuota colectiva para propietarios de apartamentos. Todos se acogieron a ello y todas las Comunidades de Propietarios pagan la cuota **reducida** desde entonces.

Aun así siempre vuelven a repetirse dos tópicos muy manidos que me gustaría responder como si fuera una entrevista;

P: ¿Es verdad que pagamos dos veces por los mismos servicios (IBI y cuota de ECCO)

R: ¡En absoluto! Ambas son impuestos locales que NO cubren los mismos servicios:

- a) El propósito principal del IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) es el mantenimiento de los servicios públicos municipales, como la administración, policía, bomberos, urgencias médicas, calles (entre ellas el Paseo de Cotobro), playas, etc. Mientras que la mayor parte del dinero se invierte en áreas urbanas de Almuñecar y La Herradura, muchos vecinos de urbanizaciones no se dan cuenta de que TODOS nos beneficiamos de estos servicios puesto que el pueblo constituye una parte vital de nuestra propia infraestructura, cubre nuestras necesidades diarias de abastecimiento y cultura. El hecho de que el Ayuntamiento haga un buen trabajo manteniendo y mejorando la infraestructura urbana nos asegura que nuestro “pequeño paraíso” se mantiene también como un lugar atractivo para vivir y para visitar.
- b) Todas las urbanizaciones del municipio son proyectos privados empezadas (la mayoría aun por completar) por promotores comerciales. Obviamente el Ayuntamiento solo puede proporcionar los servicios BÁSICOS, al menos en tanto la infraestructura esté sin terminar. E incluso cuando todas las condiciones se cumplan seguirá siendo de interés para los vecinos el mantener algún tipo de organización que pueda encargarse de esas “pequeñas cosas” que el Ayuntamiento no puede o no quiere hacer y que mejoran el valor de nuestras propiedades.

P: ¿Se corresponden los costes administrativos con los servicios que recibe la ECCO?

R: SI y de hecho, si se incluyera la remuneración al Consejo Rector (art.32), que no se paga, el coste administrativo total subiría a **más del doble** de lo que figura en el presupuesto. Los números tampoco muestran que los servicios facturados por Asinex como

“gastos de oficina variables” se refieren a la asistencia para la ejecución de todo el trabajo de los consejeros y el tiempo que emplean (¡por no decir del delegado de obras y mantenimiento!) que son los responsables de evaluar y autorizar **todas y cada una** de las ordenes que afectan a las obras o al Ayuntamiento. A lo que hay que añadir la preparación de todas las reuniones internas y externas y por supuesto la de la propia AG.

Por lo que se refiere a los gastos de **morosos**, cada euro gastado se recupera de los deudores gracias a la reestructuración del sistema de cobro que introdujo el anterior tesorero **Howard Fairless** y que se ha venido ejecutando por la letrada especialista de Asinex, **Pilar Jiménez**. Y aún más, gracias a la profesionalidad de Pilar hemos podido rebajar el número de deudores atrasados al 7% la envidia de cualquier otra urbanización. En este momento tiene 4 casos pendientes de ejecución judicial y orden de embargo, entre ellos el “**hotelito**” del Paseo por sus cuotas impagadas por valor de **1.230€ + 399€** en concepto de costas e intereses (art.17). En dos de los casos, con los propietarios en paradero desconocido, se siguen procesos para subastar la propiedad. Dos partidas negativas del balance del año pasado (“**bajas/write-offs**” and “**provision morosos difícil**”) se refieren a casos de quiebra donde la probabilidad de recuperar la deuda es cero o dudable, respectivamente.

En total la facturación de Asinex a la ECCO representa el **9'7%** de la facturación anual. Andrea ha rechazado en varias ocasiones propuestas de otras urbanizaciones para llevar su administración. Esto nos asegura su entera dedicación.

Puesta al día del caso Punta de la Mona: Desde la sentencia de 2.015 obligando al Ayuntamiento a hacerse cargo de la infraestructura de la urbanización, **Joaquín Marro**, su recién elegido Presidente, deja ver una actitud más pragmática e intenta (aunque hasta ahora en vano) concertar una reunión con la Alcaldesa. (La anterior Junta Directiva estaba capitaneada por Alcázares SL, propietarios de la parcela hotelera (*Best Hotel*) y del 35% de las cuotas de participación, además del deudor principal de la CP, con una morosidad acumulada de **126.000€**.

Mientras tanto, el Ayuntamiento se ha ofrecido a hacerse cargo una vez que la Comunidad de Propietarios (CP) les entregue la documentación por la que las autoridades competentes certifiquen que se han cumplido todos los requisitos técnicos exigidos en la infraestructura. Como declaró el presidente Joaquín Marro en la última AG del 30 de septiembre de 2.016, está claro que no existe tal documentación. Su abogado añadió que **incluso una cesión de la infraestructura no significaría la inmediata disolución de la CP. De acuerdo con reiterada jurisprudencia, la disolución requiere el consentimiento del 100% de los miembros de la CP, incluidos ausentes y no representados**. El Presidente añadió que la mayoría de propietarios de la Punta no están interesados en disolver la CP, sino que, al contrario, quieren usarla como vía legal para mantener y mejorar la calidad y el valor de sus propiedades.

De vuelta a Cotobro: En general las sugerencias de los vecinos para mejorar suelen ser constructivas. Pero hay algunos que piensan que la ECCO debe de ser abolida, con el simple argumento de que deberíamos dejar que el Ayuntamiento se haga cargo. Opiniones perfectamente aceptables por supuesto. **Pero, al igual que acabo de explicar en el caso de Punta de la Mona, una disolución necesitaría la aprobación de TODOS los vecinos de Cotobro**. ¡Muy improbable, pienso yo!

Sin embargo, tenemos el caso de un miembro del Consejo que, aún simpatizando con sus fines, lo apodó “**El capricho del Señor FF**”. FF es un empresario con base en Sevilla y, según Google, copropietario y gerente de cuatro empresas comerciales. Tiene también varios apartamentos en el **Edificio Rio Playa**. Con anterioridad a nuestra AG del 2.015 me comentó sobre su intención de solicitar que se sometiera a votación el disolver nuestra Entidad. En el transcurso de una larga correspondencia llegó a negar que le preocupara el dinero (sus **14,8%** de los **4 puntos de cuota colectiva** de la CP Rio Playa suman a **120 € neto, al año**). Sus **razones básicas** de oposición a la Entidad son: a) que el Ayuntamiento era el responsable del mantenimiento de las urbanizaciones y b) si se necesitaran fondos en el futuro estos deberían venir de aportaciones voluntarias de los vecinos. Le dije que precisamente esto último es lo que un puñado de optimistas (entre los que me cuento) había intentado antes de constituir la Entidad,

pero pronto descubrieron que el ejemplo no movía a la gran mayoría de vecinos a seguirlo y abandonaron el experimento. Lección aprendida: Se necesita un sólido y eficiente sistema financiero para mantener una urbanización. Pero... no pude convencer a FF.

NO habiendo conseguido la cuota de votos (art.28) necesaria para incluir en el Orden del Día la disolución de la ECCO, FF intentó sin éxito reventar la AG, alegando "irregularidades" formales (supuestas faltas de notificación a los vecinos). Un año después, bajo el pseudónimo "*Free.Cotobro*" distribuyó panfletos acusando a la ECCO de "**hechos alternativos**" con interpretaciones legales ficticias. Su siguiente paso ha sido encargar a un abogado la presentación de una queja formal en el Ayuntamiento solicitando la disolución de la ECCO. Además constituyó una asociación privada, cuyo fin social es la "promoción de las relaciones culturales y sociales de Cotobro". En su primera asamblea, los miembros eligieron a su hijo como presidente y afirmaron su petición de pagar las minutas del abogado (que a día de hoy ascienden a **7.000€**). **No hay mal que por bien no venga**: mientras que el Ayuntamiento preparaba su respuesta negativa, la carta del abogado ha servido para agilizar nuestra entrevista con el Concejal, como hemos explicado al principio.

Un asunto que interesa a TODOS los residentes de Cotobro y la causa de mayor número de quejas es **la limpieza de nuestras calles**. Es también una parte importante de nuestro contrato de mantenimiento. Fácil de definir pero no tan fácil de llevar a cabo si consideramos que el 80% de nuestros vecinos solo pasa cortos periodos de tiempo en su segunda residencia, pero esperan encontrárselo limpio como si fuera nuevo. Cuando en realidad basta con una buena tormenta para dar aspecto de abandono a una calle recién barrida. Para intentar solucionar este problema, nuestro delegado para estos asuntos, **Werner Fischer**, revisó las condiciones del contrato y ha incluido ahora expresamente una inspección diaria con recogida de desperdicios y rocas, además de **5 limpiezas anuales completas de todas las calles** y escaleras (antes se hacían 3). Se sacó a concurso invitando a cinco compañías locales que nos recomendaron. El ganador del concurso podría empezar el **1 de mayo**.

Dos compañías declinaron participar, una tercera no contestó hasta el último día del plazo. Werner y yo entrevistamos a las dos restantes: **Manuel Rodrigo y Bagelsa S.L.** El resultado se presentó al Consejo el 10 de febrero y la mayoría votó por **Bagelsa** cuya oferta de 88€+IVA / mes era **más alta** que la oferta de Manuel. No fue una decisión fácil, después de los 20 años de fiel servicio de **Manolo Prados** y los 2 años de su yerno **Manuel**, un hombre capaz y agradable y un buen trabajador. Pero Werner estaba descontento con la aparente falta de ganas de Manuel referente a la inspección rutinaria, que se originó por las quejas mencionadas al principio.

Por su parte **Bagelsa**, o más bien su dueño-director, nos dio la impresión de un trabajador dedicado que acumulaba 15 años de experiencia en trabajos para el Ayuntamiento (una de las 20 pequeñas empresas contratadas) que se acabó cuando el gobierno local pasó a contratar 4 grandes empresas nacionales. Al dar las malas noticias a **Manuel**, Werner le aseguró que se le invitaría siempre a futuros concursos para obras puntuales y que podría presentarse de nuevo el año que viene a la renovación del contrato de mantenimiento. Para más detalles sobre la nueva empresa contratada, ver su página web www.bagelsa.com.

Publicaremos el nuevo contrato de mantenimiento en la página web de ECCO www.asinex.es. Igualmente vamos a publicar allí descripciones detalladas de los gastos de administración y mantenimiento del balance del año pasado. Las **reparaciones** incluyen una **reforma en el pavimento** de la calle Montescorza, cofinanciada por los propietarios colindantes; así como la sustitución de una **sección de la cañería** de la calle Bugambilla. Habréis notado también los **parapetos blancos** que hemos construido, destinados a los pequeños contenedores de basura cerca de la escalera central y a la entrada de calles inaccesibles para los camiones de basura

(copiando la idea de Punta de la Mona). Además, encargamos a **Bagelsa** la reforma de la parte baja de la escalera central, para darnos una prueba de la calidad de su trabajo. Actualmente hay dos proyectos (reforma del firme de las calles Olivo y Cipreses) pendientes de aprobarse su cofinanciación por los vecinos de ambas calles.

Agradecemos a **Howard Fairless** (director de banco jubilado y ex miembro del CR) por haber aceptado por una suma simbólica la tarea de **revisar las cuentas** que prepara **Asinex**. Y aunque ni la ley ni los estatutos lo exigen, es una práctica que venimos haciendo, también por nuestro propio interés, como encargados de manejar los fondos de nuestros vecinos. El informe de Howard se entregará en la AG y se publicará en nuestra web.

Y para concretar, un resumen de nuestros objetivos a corto y largo plazo:

- a) Cesión de nuestra **red de agua** al Ayuntamiento
- b) **Acuerdos puntuales** con el Ayuntamiento para terminar nuestras obras de **infraestructura** (alcantarillado y asfaltado) a ejecutar por el Ayuntamiento (utilizando sus fuentes de financiación y subvenciones) y cofinanciadas por ECCO, pero siempre teniendo en cuenta el límite de recursos financieros de los vecinos de Cotobro.
- c) Y por último pero no por ello menos importante, queremos seguir usando la Entidad para esos **pequeños servicios blandos** que muchas veces pasan desapercibidos. Esto incluye la vigilancia de nuestro entorno y el uso de las facilidades que da Asinex para asistir a los vecinos con sus problemas tanto oficiales como privados.

Y para aquellos de vosotros que vais a pasar la Semana Santa en nuestro “pequeño paraíso” os deseo una estancia feliz y saludable, esperando ver a muchos de vosotros en nuestra asamblea y más tarde en un encuentro informal en la terraza del **Balcón de Cotobro**.

Cordialmente,



(Patrick W. Herbst)

Obituarios

Es mi triste deber informaros del fallecimiento inesperado y prematuro de **Lourdes Ruiz Alaminos (44)**, miembro de la última familia nativa de Cotobro, que sirvió durante varios años en el Consejo como Secretaria. Sufrió una “*meningitis asesina*”, una rara y a menudo enfermedad mortal. Deja un niño de 8 años, Carlos, y a su marido **Felipe Puertas**, director técnico de la Oficina de Turismo del Ayuntamiento. La recordaremos agradecidos. **R.I.P.**

También inesperado, sin síntomas que indicaran una condición, nos ha dejado **Jürgen “Kicki” Kickhöfer (77)**. Berlinés, se mudó a Cotobro tras su jubilación y fue uno de los padres fundadores de nuestra Entidad. Le recordaremos con agradecimiento por su continuo espíritu cívico, dando vueltas por nuestras calles en su querida motocicleta para encontrar y solucionar esas pequeñas averías que ocurren todo el tiempo en nuestras calles. **R.I.P.**

- Traducción (del inglés al español): Nuria Canton de Celos -