

# COMUNIDAD DE REGANTES Y USUARIOS FUENTE DEL BADEN

C/. Chillar 2, Local 10 A

29780 Nerja (Málaga) - Tel. 607 92 43 95

**CARMEN IRANZO LAIN**

C/. JUNCO , 1

29780 NERJA

## **Adjunto remitimos Acta de la reunión Extraordinaria de Junta General del 3-12-15.**

En la ciudad de Nerja (Málaga), siendo las 20,00 horas del día **3 de Diciembre de 2015**, en segunda convocatoria se reúnen los socios de la Comunidad de Regantes y Usuarios Fuente del Baden para celebrar **Junta General Extraordinaria** convocada por el Sr. Presidente, publicada en el BOP y enviada a todos los socios con acuse de recibo, en la sede de la Comunidad sita en Calle Chillar, 2 con objeto de debatir el siguiente:

### **ORDEN DEL DIA**

- 1.- Informe del Presidente.
- 2.- Lectura y aprobación si procede, del Acta de la Junta anterior de 2014 (enviada en su día a todos los socios).
- 3.- Propuesta para que la Comunidad sea más eficaz y sostenible en su gestión.

-----  
Asisten los socios que figuran en el Anexo 1 que se acompaña y que forma parte de esta Acta.

1.- Se inicia la reunión por parte del Sr. Presidente agradeciendo la asistencia de los presentes, a continuación expone el motivo principal de la reunión:

Con fecha 20 de Marzo de 2015 se solicitó entrevista con la Consejería de Medio Ambiente a raíz de una denuncia anterior de un vecino de la Comunidad de Almijara II, confundiendo que el agua que recibían era potable, y por tanto nuestra comunidad estaba suministrando según el denunciante agua a las viviendas para el consumo humano, que como todo el mundo sabe el los recibos y comunicados nuestros figura siempre que el agua no es potable.

Con fecha 7 de Abril de 2015, fuimos recibidos por el Técnico encargo de este tema en la Confederación y la Junta D. Fernando Molina, el cual nos aclara la situación de nuestra Comunidad.

Con fecha 22 de Febrero del año 2000, se solicito que se concluyera el expediente indicando que somos una Comunidad de Regantes y usuarios.

En esa reunión nos comunican que existe una denuncia en Sanidad del vecino mencionado anteriormente y nos indica los tramites a seguir para solventar el problema.

- a) Constituirnos en gestores de agua potable, con el fin de suministrar con las debidas garantías a las viviendas que estan dentro de nuestra Comunidad. A partir de ese momento iniciamos los tramites de información para poder hacerlo correctamente.
- b) Viendo las dificultades técnicas, de infraestructura necesarias tanto de personal como de instalaciones, nos informamos de las empresas que podían realizar este tipo de trabajo con las máximas garantías.

En Mayo de 2015, se detecta una avería importante en la alimentación electrica en el Rio Chillar, lo cual nos lleva a un permiso extraordinario por parte de la Confederación para su arreglo. En ese momento nos vuelven a incidir en solventar el problema del suministro a viviendas, nos hace por tanto tomar con mayor interes este tema para no incurrir en sanciones o interrupción del suministro. Desde ese momento y hasta ahora, que han pasado 8 meses esta Junta Gobierno ha estado gestionando la viabilidad que pudiera tener esta Comunidad tal y como la entendemos hoy día.

Ultimadas una ronda de conversaciones con varias empresas nos decidimos por una que no tuviera ninguna vinculación con las grandes empresas a nivel nacional ni sus participadas que contratan normalmente con los Ayuntamientos.

Recibida la propuesta pedimos el Asesoramiento Jurídico y Técnico para ver la viabilidad de la misma, siendo el informe satisfactorio de nuestro socio y letrado de confianza D. Luis Pérez de Sevilla, para lo cual procedemos cerrar todos los capítulos de dicha vinculación que en el 3º punto de esta asamblea expondremos con mas detalle.

Aclarando también, que en principio la propuesta de gestión era por un periodo de 6 años, pero se ha estimado que sea de tan solo 3 años renovables, con objeto de poder negociar mejores condiciones una vez concluido y visto el funcionamiento real y práctico de esta nueva situación.

2.- En este punto se da lectura del Acta anterior de fecha 26 de Marzo de 2015 que fue enviada a todos los socios con acuse de recibo, no habiendo recibido ninguna petición de modificación ni rectificación de la misma por lo que se aprueba por unanimidad.

3.- Procedemos a exponer las características de la propuesta que traemos a esta Asamblea, quedando una vez leída para aclarar cuantas dudas sean necesarias, no sin antes decir que en 6 Juntas de Gobierno, se ha repasado punto por punto todas las características y ha sido aprobada y firmada por unanimidad de todos sus miembros, es decir que tanto el informe Jurídico, técnico y administrativo, así como el visto bueno de la Junta de Gobierno hacen que esta propuesta ha sido muy debatida y finalmente aprobada.

**Se da lectura de la propuesta que se trae para su aprobación:**

Se presenta la presente propuesta para gestionar con las debidas garantías legales y administrativas nuestra Comunidad de Regantes de forma que podamos suministrar agua potable con los correspondientes permisos y autorizaciones por parte de la Administración Autonómica ya que existen denuncias ante la Autoridad Sanitaria del suministro en Nerja de viviendas sin las correspondientes autorizaciones.

Debido a lo complejo del asunto se ha pensado en que dicha gestión la realice una empresa especializada en este tipo de trabajos que cuente con personal Técnico cualificado, experiencia en este tipo de asuntos y con un equipo Legal capaz de obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el correcto suministro de agua.

Teniendo en cuenta que si lo hiciéramos por nuestra cuenta los costes se dispararían al tener que contratar técnicos responsables, infraestructura administrativa y contable que sin embargo este tipo de empresas ya tiene implantada y en pleno funcionamiento en otros municipios.

Consultadas con varias empresas del sector, nos hemos encontrado que tan solo existen en España 7 empresas que en su mayoría están participadas a su vez por las principales como Aqualia o Agbar, que en nuestro caso no podemos contar con ellas debido a que la mayoría de los municipios tienen encomendada su gestión a ellas, por ello se ha optado por la Compañía LICULAS S.A. que nos ofrece en principio total garantía.

Con respecto al precio del agua, una vez realizadas las mejoras técnicas para su potabilización tiene que ser para el Agua de Riego el mismo que el actual y para el Agua potable (viviendas) lo suficientemente atractivo y rentable en comparación con la única alternativa de dicho suministro por parte del Ayuntamiento de Nerja y en nuestro caso por Aguas de Narixa que la gestiona la empresa Aqualia, S.A.

En resumen, se trata de dar un servicio integral de aguas a los socios de nuestra Comunidad de Regantes con el menor coste y con todas las garantías Sanitarias necesarias para un correcto suministro y gestión.

Para ello se necesitaría entre otras cuestiones:

- 1.- Adecuación de nuestras instalaciones, depósito y redes para el suministro conforme a la normativa vigente.
- 2.- Establecimiento de parámetros y precios para nuevos contadores, reposición de los mismos, mantenimiento, cuota mínima de mantenimiento y por supuesto control del consumo y eliminación de pérdidas en la red.
- 3.- Nuevo equipamiento informativo y de gestión de recibos, cobros, etc.....

Para ello, se seguiría contando con el personal actual de nuestra Comunidad con los mismos derechos y remuneraciones que las actuales, con la oficina de atención al público en nuestra sede de la Comunidad y con la supervisión de la Asamblea y Junta de Gobierno actual con las mismas atribuciones.

Dicha compañía garantizaría de forma permanente el suministro de agua a nuestros socios con un máximo de 8 horas de corte en caso de averías.

Esta propuesta se consideraría provisional durante un periodo de 3 años mínimo con objeto de comprobar la efectividad de la misma y nueva negociación una vez transcurrido dicho periodo para adecuar nuevas infraestructuras, precios, etc.....

La puesta en marcha de esta propuesta sería a partir de la aprobación por parte de la COMUNIDAD y la firma del correspondiente contrato, por tanto hay que celebrar Junta General Extraordinaria para iniciar los trámites legales oportunos de potabilización y gestión, debiendo aprobar las nuevas tarifas y la encomienda de gestión a LICUAS, S.A. que empezaría a gestionar a partir de primero del mes siguiente a la firma del Contrato.

#### Informe Económico:

Al ser nuestra Comunidad una entidad de derecho público y sin ánimo de lucro, debemos legalmente establecer un equilibrio económico que garantice en todo caso un fondo de maniobra para casos de urgencia y aumento de los servicios a nuestros socios, facturando la empresa de Gestión a nuestra Comunidad por los servicios prestados en base al consumo y facturación trimestral (Tarifas) de forma que al final de año vaya quedando un remanente del 15 % de la facturación para imprevistos y como fondo de nuestra Comunidad.

A partir del inicio de la gestión la empresa LICUAS, S.A. se encargaría de todos los gastos de nuestra Comunidad como, personal, s. social, gestión de nóminas, contabilidad (excepto la de la propia Comunidad interna que tan solo tendría 4 facturas al año), asesoramiento legal, gestión, cobro, facturación, equipos informáticos, teléfono, averías, reposiciones, etc..... Con horario de oficina para atención al público y urgencias 24 horas.

Hay que tener en cuenta que para un correcto funcionamiento de la red de abastecimiento y su mantenimiento se deberá establecer una cuota fija por vivienda con independencia del consumo para garantizar dicho mantenimiento.

De lo que se desprende que el precio del m<sup>3</sup> a cobrar a los usuarios es de 0,40 € y el precio a pagar a la empresa es de 0,36 €, ya que todo va en base al consumo facturado, quiere decir que puede facturarse aun más de lo actual y aumentar el beneficio que en nuestro caso es de 55.563,00 € al año incluyendo el gasto de amortización que todos los años se realiza.

En todos los datos incluidos en el presente informe se incluye el IVA al 10% donde corresponda.

#### **CARACTERISTICAS:**

De la que se desprende las siguientes circunstancias:

- a) Inversión mínima para la adecuación de la infraestructura y equipamiento por importe de 83.500 € que se amortizará por parte de la empresa de Gestión en un periodo de 6 años.
- b) Contando con los mismos metros cúbicos facturados durante el año 2014 y anteriores aprox. obtener unos ingresos anuales de 330.000,00 € en base a la siguiente tarifa:
  - a. Agua de Riego a 0,109 €/m<sup>3</sup> – Igual a la actual.
  - b. **Agua Potable a 0,40 €/m<sup>3</sup>** (actual esta a 0,274 €/m<sup>3</sup> sin tratar y el precio medio del Ayuntamiento Nerja es de 0,72 y 1,35 €/m<sup>3</sup> teniendo en cuenta que la mayoría de nuestros usuarios son Comunidades de Propietarios con más de 15 viviendas y por tanto se le aplica la tarifa máxima, en caso de viviendas aisladas sería de 0,72 €/m<sup>3</sup> pero esto solo representa el 10% de nuestra facturación).
  - c. Canon Autonómico que factura el Ayuntamiento es de 3,00 € por usuario más 0,36 €/m<sup>3</sup> por consumo que no se facturaría.
  - d. Cuota de Servicio a 0,3 € el Marjal para riego (igual al actual)
  - e. **Cuota de Servicio a 2,50 € por vivienda o usuario** (el Ayuntamiento la tiene a 7,815 € por usuario/vivienda) .
  - f. Precio de nuevo contador o sustitución de averiado: 40,00 €
  - g. Nuevo enganche de agua de Comunidad Propietarios: 250,00 €.
  - h. Nuevo enganche de agua a vivienda individual: 80,00 €
  - i. **El precio de todos los servicios que ofrece nuestra Comunidad están exentos de IVA a los socios al ser entidad sin ánimo de lucro como se viene haciendo actualmente.**

Conforme a la compartida entre los precios que se proponen y los precios que actualmente tiene el Ayuntamiento de Nerja para el suministro de agua potable resulta una diferencia cercana al 400%, siendo la de esta Comunidad más barata.

Por todo lo expuesto, se propone a la Asamblea General de la Comunidad de Regantes y Usuarios Fuente del Baden de Nerja que se adopten los siguientes acuerdos conforme a lo mencionado anteriormente:

- 1.- *Adjudicar a la Empresa LICUAS, S.A. por un periodo de 3 años la gestión de nuestra Comunidad siempre que se tengan los permisos, autorizaciones y demás tramites legales necesarios para la potabilización del agua y suministro a los socios, siendo revisable transcurridos dichos años y prorrogándose por periodos de 3 años una vez revisada la gestión eficaz de nuestros recursos y realizando las modificaciones oportunas. En conformidad con el Contrato que se firme a tal fin.*
- 2.- **Aprobar las tarifas indicadas** en el apartado b) de características señaladas anteriormente.
- 3.- *Aprobar la inversión señalada en el apartado a) de características señaladas anteriormente en un periodo máximo de 6 años.*
- 4.- *Facultar al Presidente para que realice todos los trámites necesarios para la puesta en marcha de dicha gestión y potabilización de nuestro caudal, así como para la firma del contrato que se adjunta a esta propuesta como Anexo 1 elaborado en base a lo señalado anteriormente.*

En este momento se realizan varias aclaraciones y respuestas sobre este tema, destacando la pregunta realizada por el Sr. Emilio de Miguel con respecto a la infraestructura que se necesitaría en un futuro cuando se urbanicen o se vayan a construir las viviendas en los sectores urbanizables Sup3 y Sup4, contestando el Sr. Presidente en nombre de la Junta de Gobierno que se tiene previsto realizar un proyecto global de suministro donde se incluyan las infraestructuras necesarias, pero que actualmente no existe ningún documento en este sentido.

**Debatido el asunto se somete a votación la propuesta siendo votada por los presentes por unanimidad, por tanto en breve se firmará el correspondiente contrato que ha sido fiscalizado por nuestro Abogado en base a los acuerdos adoptados.**

**El Presidente**

**El Secretario,**

#### **Anexo 1 – Asistentes y representados en la reunión de Junta Extraordinaria 3-12-15**

N. SOCIO	NOMBRE	VOTOS	VOTOS PRE	PRESENTADO
23	ENRIQUE COLL VAQUIER	1	1	Enrique Coll Vaquier
	CDAD. PROPIET. ALMUJARA I	2	2	Jose Antonio Ruiz Rodriguez
29	CDAD. PROPIET. EL CAPISTRANO	3	3	Alfons A Mettel
54	ANTONIO HERMOSO BAUTISTA	1	1	Antonio Hermoso Bautista
63	ANTONIO JAIME GALVEZ	2	2	Antonio Jaime Galvez
196	LEOPOLDO JIMENEZ GUIDET S.L.	1	1	Leopoldo Jimenez Montero
77	EMAS-EMILIO DE MIGUEL PALACIN GEST	3	3	Juan Carlos Pinillas
89	NICOLETT REBECCA VETTER	1	1	Kathrin Sheu Iranzo
106	MIGUEL PALACIN , EMILIO DE	1	1	Emilio de Miguel Palacin
107	SANCHEZ PRADOS, JOSE Y JOSEFA	2	2	Jose Sanchez Prados
127	LUIS PEREZ DE SEVILLA GUITARD	1	1	Jose Arca Ramirez
142	CONDAL II NORT -AL. BUENO LANTERO	2	2	Jose Denis Aranda Lopez
150	CARMEN GUTIERREZ PEREZ BELLO	2	2	Jose Arca Ramirez
151	FRANCISCA NAVAS PALOMA	1	1	Jose Luis Moreu Sant
177	CDAD.PROP. RESIDENCIAL LOS CIPRESES	1	1	Kathrin Sheu Iranzo
202	CASAS ADOSADAS 18% CDAD.PROP. FUENTE DEL BADEN	1	1	Sonia Andrens
	Como coordinador de la reunión	0	0	Antonio Villascclaras