



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



AYUNTAMIENTO DE MURCIA
Gerencia de Urbanismo

**ACTA DE LA REUNION DE LA ASAMBLEA DE LA ENTIDAD URBANISTICA
DE CONSERVACION DEL POLIGONO A DEL P.P. TORREGUIL**

En la urbanización Torreguil, el día 7 de marzo de 2.002, a las 18 horas en primera convocatoria y a las 18'30 horas en segunda, se reúnen los señores que en el Anexo se citan, debidamente convocados por este Ayuntamiento con la finalidad de designar los órganos de la Entidad de Conservación del Polígono A del P.P. Torreguil previstos en los arts. 14 y siguientes de los Estatutos de la Entidad.

En representación de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia comparecen D. Angel Lajarín Abellán, Subdirector Técnico de los Servicios de esta Gerencia, D. Juan Antonio Blanco Barquero, Jefe del Servicio de Obras de Urbanización y Dª Mª Carmen Caballero Pérez, Jefa de la Sección Administrativa de Compensación.

Antes del comienzo de la reunión, se presenta un escrito con una candidatura a la Junta Directiva compuesta por los siguientes vecinos de la urbanización de Torreguil:

- Presidente: Fernando Soro Gonsálvez
- Vocales: Francisco López Soldevila
Luis Carreño Bermejo
Antonio Joaquín García García
Onofre Joaquín Vicente Martínez
Blas Gómez Jimeno
Francisco Torres García
José Antonio Linares Gil

Comienza el desarrollo de la reunión exponiendo D. Angel Lajarín Abellán, Subdirector Técnico de los Servicios de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, que por decreto de la Alcaldía de fecha 14 de diciembre de 2.001 se aprobó la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del Plan Parcial del Sector A de la urbanización Torreguil, formalizada en escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2.001, otorgada ante el Notario de Murcia D. Carlos Peñafiel de Río, bajo el número 4.883 de su protocolo, procediendo a su inscripción en el Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y quedando, por tanto, dotada de personalidad jurídica. Asimismo, manifiesta que mediante dicho decreto se acordó convocar la Asamblea General de propietarios del mencionado Plan Parcial al objeto de





COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



AYUNTAMIENTO DE MURCIA
Gerencia de Urbanismo

designar los órganos de la Entidad previstos en los arts. 14 y siguientes de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación.

A continuación comienza la votación para la elección de dichos órganos conforme a la candidatura presentada por el grupo de propietarios arriba indicado siendo el resultado de la misma el siguiente:

El número de votos secretos fue 11, de los cuales 5 votaron SI a la Junta propuesta y 6 NO. Los votos nominales fueron 61, de los cuales 47 votaron SI, 12 NO y 2 abstenciones. En consecuencia, de los 72 votos emitidos resultan 52 votos a favor, 18 en contra y 2 abstenciones, lo que supone el 72'22% a favor, el 25% en contra y 2'77% abstenciones.

El resultado descrito se realiza sin contar los votos de Hansa Urbana, que fueron con arreglo al número de parcelas que le pertenecen 577, lo que incrementa el porcentaje indicado a favor de 96'91%.

Constituida la Junta Directiva de la Entidad Urbanística de Conservación, los representantes municipales se retiran de la mesa principal tomando la palabra el Presidente y los vocales elegidos.

Fdo.: D. Angel Lajarín Abellán

Fdo.: Mª Carmen Caballero Pérez



Torreguil, 7 de Marzo de 2002



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

Conforme a la convocatoria del Ayuntamiento de Murcia se celebra asamblea de propietarios de la Urbanización Torreguil, a las 18'00 horas en primera convocatoria y a las 18'30 en segunda, con el siguiente orden del día:

1. Elección del Presidente y miembros de la Junta Directiva.
2. Debate y aprobación, en su caso, de los presupuestos del ejercicio 2002 elaborado por los propietarios de la Urbanización.
3. Aprobación del Acta de la Asamblea.
4. Ruegos y preguntas.

A la elección del Presidente y miembros de la Junta Directiva se presenta una única candidatura compuesta por los siguientes vecinos:

Presidente: Fernando Soro Gosálvez.

Vocales: Francisco López Soldevila.

Luis Carreño Bermejo.

Antonio Joaquín García García.

Onofre Joaquín Vicente Martínez.

Blas Gómez Jimeno.

Francisco Torres García.

José Antonio Linares Gil.

Por Hansa Urbana, S.A., haciendo uso parcial de su derecho a nombrar miembros de la Junta Directiva, conforme al artículo 25 de los Estatutos, designa a D. Carlos Aullana.

Los resultados de la votación fueron:

Votos en contra: 18

Votos en blanco: 2

Votos a favor: 72

Lo que representa un porcentaje, sin los votos de la promotora, del 72'22 % a favor de la candidatura presentada, y del 96'91 % contando con los votos de la promotora.

Una vez constituida la Junta Directiva de la Entidad Urbanística de Conservación del Plan Parcial del Sector A de la Urbanización Torreguil, se procede a formar la mesa de la PRIMERA ASAMBLEA DE LA ENTIDAD.

En primer lugar toma la palabra el presidente, Fernando Soro, para dar las gracias a todos los presente por su asistencia y participación en la votación para la creación de la junta directiva, tanto los que votaron a favor como en contra, demostrando el talante democrático de los acuerdos a tomar en lo sucesivo.

A continuación hace un sucinto comentario de las negociaciones efectuadas con la promotora por la comisión de vecinos que salió elegida en una reunión pasada, habiéndose obtenido una oferta a la que da lectura José Antonio Linares (se adjunta fotocopia como anexo I).

Seguidamente toma la palabra la propietaria de la parcela 253, Antonia Alarcón, solicitando de la mesa aclaración sobre el punto 3º de la oferta: la entrega a la Entidad Urbanística de las edificaciones destinadas a centro deportivo y centro cívico-social, a lo que se le contesta que, para que la Entidad pueda aceptar o no, primero tienen que ponerse de acuerdo los propietarios de las citadas edificaciones con la promotora.

Toma la palabra Dionisio Roda, en representación de Virginia Roda y Jesús Martínez, propietarios de las parcelas 101 y 165, respectivamente, manifestando la ilegalidad de la Junta Directiva, toda vez que vulnera el artículo 25 de los Estatutos de la Entidad, y por tanto no se considera vinculado a los acuerdos de la misma. Así mismo se opone a la designación de Francisco Torres García como vocal de la Junta por no ser propietario de ninguna parcela, a lo que le responde el letrado de Hansa que le han hecho entrega del bien y por consiguiente es propietario.

A continuación hacen uso de la palabra Jorge Conesa, propietario de la parcela 46, e Ildefonso Riquelme, propietario de las parcelas 83 y 84, para agradecer a los componentes de la Junta Directiva el paso dado en la constitución de la misma y poder así avanzar en la puesta en marcha de la Urbanización.

Seguidamente, y una vez repartida una hoja informativa, (anexo II), José Antonio Linares comienza la explicación de los presupuestos partida por partida, presupuestos que abarcan los nueve meses restantes del año en curso y cuya cuota asciende a 30 euros al mes.

El propietario de la parcela 250, Silvestre Nicolás, pregunta por qué no se pone la vigilancia las 24 horas; a lo que le responde Fernando Soro que la vigilancia será lo que los vecinos estimen, al igual que los demás servicios, y da el importe hora por vigilante (11'61 Eu. = 1.932'- ptas./h). A continuación se entra en un debate sobre la necesidad de la vigilancia o no.

El representante de Hansa, Tomas Guevara, manifiesta que, si, para que la nueva Junta Directiva posea el respaldo mayoritario de los vecinos, tiene que retirar su voto, lo retira. En cuanto al fondo de reserva, considera que es excesivo, ya que sale un 17 % aproximadamente, cuando debería ser un 5 %.

Dionisio Roda pregunta si existen contadores en los viales principal y secundarios, y manifiesta, en nombre de sus representados, que, como la vigilancia no está recogida en los estatutos de la Entidad, no la acepta y, por tanto, solicita se le descuenta de la cuota.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



La propietaria de la parcela 168, Rosa Laureda, dice que no desea suscribirse a la vigilancia, la luz del vial secundario y todo aquello que esté fuera del P.A.U.

Silvestre Nicolás propone la ampliación de la vigilancia a 24 horas, ya que supone un gasto por parcela de 4'4 Eu al mes. El propietario de la parcela 164, Esmeraldo Díaz, dice no querer la partida de vigilancia. Silvestre Nicolás dice que, visto el debate que se ha suscitado, retira la propuesta de poner la vigilancia las 24 horas, si ello conlleva el no avanzar en la reunión.

Fernando Soro informa que Hansa nos cede el uso conjunto de la caseta de entrada a la Urbanización, a lo que Carmelo Iborra, en representación de su esposa y propietaria de la parcela 104, Concepción Chicano, dice que cree que Hansa no es la propietaria, sino que es el Ayuntamiento, contestando el representante del Ayuntamiento, Ángel Lajarín, que, si la propiedad es del Ayuntamiento, no hay problema en su utilización, no obstante que si para tranquilidad de los vecinos hay que solicitar permiso por escrito que se solicite.

Seguidamente se pasa votar la aceptación o no del presupuesto siendo el resultado el siguiente:

Votos negativos:	12, correspondiendo a los propietarios de las parcelas 81, 82, 96, 101, 104, 164, 165, 168, 169, 175, 219 y 253.
Votos en blanco:	5, correspondiendo a los propietarios de las parcelas 95, 153, 154, 234 y 241.
Votos a favor:	649, el resto de asistentes y representados.

Por tanto quedan aprobados los presupuestos por mayoría.

El propietario de la parcela 219, Pepe Saura, hace referencia al último punto de la oferta de Hansa, esto es, que todos los términos del mismo quedan supeditados a que la Asamblea respalde a la junta directiva en al menos un 80 %, a lo que responde el representante de Hansa, Tomas Guevara, que, visto el respaldo mayoritario de los vecinos a todo lo presentado por la junta directiva, están dispuestos a disminuir el porcentaje aludido al 70 %, si hiciese falta.

El propietario de la parcela 48, Juanjo Pellicer, dirigiéndose al representante del Ayuntamiento y en relación con la noticia aparecida en la prensa ese mismo día, en la que la fiscalía investiga los vertidos a la rambla del alcantarillado de la Urbanización, le pregunta si acarreará algún tipo de responsabilidad a los vecinos en un futuro.

Ángel Lajarín responde que no, porque el alcantarillado es responsabilidad de la promotora hasta la recepción por el Ayuntamiento, cuando esté totalmente terminado, y posteriormente será de la empresa suministradora del servicio, EMUASA, pero nunca de los vecinos.

A continuación se pide, por los vecinos, la votación de la oferta presentada por Hansa, siendo el resultado el siguiente:

Votos negativo: 16, correspondiendo a las parcelas 81, 82, 96, 101, 104, 153, 164, 165, 168, 169, 175, 219, 234, 241, 245 y 253.

Votos en Blanco: 1

Votos afirmativos: el resto de presentes y representados.

Por lo que se aprueba la oferta.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

A continuación toma la palabra Ángel Lajarín para informar de que las obras de acometida del alcantarillado estarán finalizadas en dos o tres meses y que el próximo día uno de abril el Ayuntamiento se hará cargo del vial principal y de su alumbrado, así como acometerá las obras siguientes:

- Arreglo del acceso al campo de fútbol desde el puente de entrada a la Urbanización.
- Limpieza de la rambla.
- Adecuación de las zonas de paseo por la misma.

Seguidamente toma la palabra el propietario de la parcela 111, José M^a. Mariñoso, para preguntarle al representante del Ayuntamiento si éste puede obligar a propietarios particulares a la limpieza de sus parcelas, ya que Hansa va a limpiar y vallar las suyas.

Ángel Lajarín le contesta que se podría enviar un inspector y sancionar por no reunir las condiciones de limpieza necesarias en la parcela.

Y sin más temas a tratar se da por terminada la asamblea siendo las 22'15 horas.

EL PRESIDENTE
Fernando Soro Gosálvez

EL SECRETARIO
Antonio Joaquín García García



**BASES DEL ACUERDO A SUSCRIBIR ENTRE LA MERCANTIL
"HANSA URBANA, S.A." CON LA ENTIDAD URBANÍSTICA
COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR A DE LA URBANIZACIÓN TORREGUIL.**



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

A tenor de las conversaciones mantenidas con determinados vecinos de la Urbanización Torreguil, a fin de solucionar la situación referida al mantenimiento de la Urbanización del Plan Parcial del Sector A de la citada Urbanización, y a la puesta en funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación, la mercantil "Hansa Urbana, S.A.", ofrece suscribir el presente acuerdo. en los siguientes términos:

1º.- La mercantil "Hansa Urbana, S.A." entregará a la Junta Directiva, validamente designada por la Asamblea, la cantidad de 180.175.77 Euros, equivalentes a 29.978.727 pesetas, a tenor del presupuesto de obras redactado por Segestal, a petición de los vecinos de la Urbanización.

Respecto a la forma de pago, dentro de los 30 días siguientes a la fecha que se celebre la Asamblea General, en la que se designe la Junta Directiva de la Entidad, y se aprueben los presupuestos de funcionamiento para el año 2002, se entregará un talón bancario con ese vencimiento por la cantidad de 90.087.88 Euros, equivalentes a 14.989.362 pesetas, y un pagaré por igual importe, con vencimiento 1 de Febrero de 2003.

La expresada cantidad se entrega a fin de resolver las divergencias surgidas con los restantes propietarios de la Urbanización en relación al estado de las siguientes zonas de equipamientos:

- Parcelas destinadas a zonas de juegos infantiles.



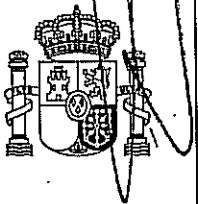


COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

- Parcela destinada a Huerto de Prácticas Agrícolas.
- Parcela destinada a zonas verdes donde se ubica el Arboreto.
- Parcela destinada a zonas verdes donde se ubica el Mirador del Majal Blanco.
- Parcela destinada a equipamientos deportivos donde se ubica la zona de jogging.
- Parcela destinada a pista de tenis y de baloncesto, y edificación destinada a vestuarios, ubicada a la entrada de la Urbanización.
- Parcela destinada a campo de fútbol, así como la edificación destinada a vestuarios.

La aceptación por parte de la Asamblea de la Entidad de los términos de este acuerdo, con el quórum exigido, vetará el ejercicio de acción o reclamación judicial o extrajudicial alguna, por parte de cualquier miembro de la Entidad, frente a la mercantil "Hansa Urbana, S.A.", que afecte a cualquier cuestión relacionada con las citadas parcelas.

2º.- La mercantil "Hansa Urbana, S.A." propondrá un único representante como miembro de la Junta Directiva de la Entidad, facilitando que el mayor número de vecinos de la Urbanización se incorpore a los órganos de gobierno de la Entidad.



3°.- De cara a la entrega a la Entidad Urbanística de Conservación de las edificaciones destinadas a centro deportivo y a centro cívico-social, en las que existe un régimen de copropiedad entre la mercantil "Hansa Urbana, S.A" y determinados propietarios de parcelas de la Urbanización, la Asamblea General deberá acordar en la sesión a celebrar el próximo día 7 de Marzo que, una vez que exista acuerdo entre los diversos copropietarios para transmitir la propiedad de las citadas instalaciones a la Entidad Urbanística, la Junta Directiva y la mercantil "Hansa Urbana, S.A." elaborarán un presupuesto de ejecución de obras, con arreglo al cual se efectuarán las reparaciones precisas sobre los edificios, en el plazo de seis meses a contar desde la aprobación del citado presupuesto.

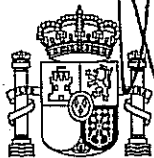
Una vez comprobada la correcta ejecución de las obras con arreglo al presupuesto aprobado, la Entidad deberá aceptar la cesión de la propiedad de los citados edificios, pasando a incluir los gastos derivados de su puesta en funcionamiento y mantenimiento en las cuotas a girar a los miembros de la Entidad, facultándose a la Junta Directiva en la Asamblea a celebrar el día 7 de Marzo de 2001, para elaborar los presupuestos de obras, y en su caso, aceptar la cesión de la propiedad de las citadas edificaciones, otorgándose por el Presidente de la Entidad las escrituras precisas, de acuerdo con el procedimiento establecido en el párrafo anterior.

Todos los gastos e impuestos que origine la cesión de la propiedad de los citados edificios a la Entidad Urbanística, serán satisfechos por la mercantil "Hansa Urbana, S.A.".

4°.- La mercantil "Hansa Urbana, S.A." entregará a la Junta Directiva de la Entidad, los artículos a instalar en las instalaciones deportivas que han sido adquiridos por la citada mercantil.

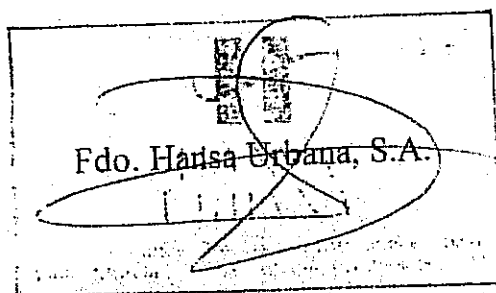


COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



Todos los términos del presente acuerdo quedan expresamente supeditados y condicionados, a que en la Asamblea a celebrar el próximo día 7 de Marzo, se apruebe por al menos el ochenta por ciento de los propietarios de parcelas de la Urbanización, y miembros de la Entidad, la puesta en funcionamiento de la misma, aprobándose los presupuestos de funcionamiento de la Entidad para el año 2002, y se designen válidamente los órganos de la Entidad.

En Murcia a uno de Marzo de dos mil dos.



COLECCION OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



**PROPUESTA DE PRESUPUESTOS PARA LA ENTIDAD URBANISTICA DE
CONSERVACION DE LA URBANIZACION TORREGUIL**

Periodo contemplado: 01 de abril de 2002 – 31 de diciembre de 2002

GASTOS

Nº PARTIDA	CONCEPTO	IMPORTE €
01	Suministros eléctricos.	15.686,00
02	Administración.	23.530,00
03	Personal de mantenimiento.	15.777,00
04	Seguridad de la urbanización.	56.733,00
05	Reparaciones y mantenimiento electromecánico y obra civil.	18.030,00
06	Reparaciones y mantenimiento de zonas verdes.	9.100,00
07	Equipamiento de la entidad.	24.040,00
08	Seguro de responsabilidad civil.	3.000,00
TOTAL GASTOS ESTIMADO:		165.896,00 €

INGRESOS

Número de parcelas a considerar en el reparto presupuestario: 714.
Cuota mensual propuesta: 30,00 €

TOTAL DE INGRESOS: 192.780,00 €

BALANCE

Cuenta de pérdidas y ganancias: Superávit de 26.884,00 €
fondo de reserva y maniobra de la Entidad.

AUTORIZACIÓN

Se faculta expresamente a la Junta Directiva a modificar las cantidades asignadas a los distintos capítulos y abrir otros nuevos en función de las necesidades que se produzcan siempre dentro del límite de lo total presupuestado.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



GASTOS: EXPLICACION DE LAS PARTIDAS. ALCANCE DEL PRESUPUESTO.**Partida 01: Suministros eléctricos.**

Costes energéticos del alumbrado público de los viales secundarios de la urbanización y partida alzada proporcional de los costes energéticos de las zonas verdes y deportivas de recepción, en principio, a lo largo del año 2002.

Partida 02: Administración.

Servicios de Secretaría: Legalización del Libro de Actas; obtención del CIF; tramitación de servicios con empresas suministradoras; convocatorias, actas y reuniones de la Entidad y Junta Directiva; y demás funciones de Secretaría.

Servicios de Administración: Colaboración en la elaboración de los presupuestos; emisión y cobro de recibos en soporte magnético; contabilidad informatizada; mantenimiento de cuentas corrientes; y gestión de los servicios de mantenimiento y conservación.

Asesoramiento jurídico: Preparación de expedientes en caso de impagos; gestión del personal laboral; asistencia de letrado a la Junta; y asesoramiento jurídico sobre actuaciones de la Entidad.

Persona dedicada ocho horas al día en las oficinas de la Entidad.

Partida 03: Personal de mantenimiento.

Gastos de personal para las labores de mantenimiento y seguridad del correcto funcionamiento de la urbanización. Una persona de dedicación completa contratada externamente por la Entidad (Empresa de Trabajo Temporal o similar).

Partida 04: Seguridad de la urbanización.

Un vigilante jurado sin arma ubicado en la caseta de entrada a la urbanización y con el siguiente horario:

L - V: 12 horas (20:00 a 8:00)

S - D: 24 horas.

El personal de mantenimiento completará con su presencia en la urbanización la seguridad durante las ocho horas de su jornada laboral.

Partida 05: Reparaciones y mantenimiento electromecánico y obra civil.

Gastos para las labores de mantenimiento electromecánico y de obra civil realizadas externamente al personal de mantenimiento, así como materiales a utilizar por el personal de mantenimiento previsto por la Entidad.

Partida 06: Reparaciones y mantenimiento de zonas verdes y limpieza de viales.

Gastos para las labores de mantenimiento de jardinería, replantaciones, limpieza, ..., de las zonas verdes de mantenimiento por parte de la Entidad y limpieza de viales.

Partida 07: Equipamiento de la Entidad.

Gastos para la adquisición de material necesario para el funcionamiento de la Entidad (equipamiento informático, vehículo, teléfonos móviles, radio-transmisores, mobiliario de almacén, oficina y auxiliar, herramientas, ...).

Partida 08: Seguro de Responsabilidad Civil.

Cobertura: 1.200.000,00 €.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

