

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN TORREGUIL**ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 06/02/10**

En Torreguil, a 6 de febrero de 2.010, en el salón de actos del CEMACAM, se celebra, en 2ª convocatoria a las 10:00 horas, Asamblea General Ordinaria con los propietarios Entidad Urbanística de Conservación del Plan Parcial del Sector A de la Urbanización Torreguil. Dicha asamblea fue convocada, mediante carta certificada, por su Presidenta, Dª. Concepción Sánchez Morales en base a los Estatutos de la Urbanización.

Conforme al listado cumplimentado a la entrada que quedara unido a la presente acta, asisten, presentes y representados, propietarios que totalizan 75 cuotas de participación (el 10,88 %).

Preside la asamblea Dª. Concepción Sánchez Morales, actuando como Secretario D. Vladimiro Zamora García.

ORDEN DEL DIA

- 1º **Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas ejercicio 2009.**
- 2º **Presentación presupuesto para el ejercicio 2010 y aprobación, si procede.**
- 3º **Propuesta para que a los propietarios deudores con la Entidad se les puedan cargar los gastos siguientes:**
 - A- Todos los gastos de requerimiento desde el momento que entren en mora.
 - B- Todos los gastos procesales desde el momento que se interponga la demanda judicial.
- 4º **Hansa: Propuesta para autorizar a la Entidad a reclamar judicialmente los locales que aún no ha cedido.**
- 5º **Propuesta para poner una antena de telefonía en terrenos de la Urbanización, concretamente en la zona de control de accesos.**
- 6º **Ratificación del vocal designado por la Junta Directiva para cubrir la vacante de D. Jesús Martínez.**
- 7º **Ruegos y preguntas.**

ACUERDOS

Inicia la Asamblea Dª. Concepción Sánchez dando la bienvenida a los nuevos propietarios de la Urbanización e inicia el primer punto del orden del día dando la palabra a Dª. Fuensanta Vidal, tesorera de la Entidad de Conservación.

1º Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas ejercicio 2009.

Dª. Fuensanta Vidal, explica los estados contables y, de manera pormenorizada, las gestiones que se están realizando para el cobro a los deudores, principal problema de la Entidad, destacando:

- a- Se han restringido los gastos, sobre todo las inversiones en mantenimiento de infraestructuras, hasta conseguir igualar los ingresos actuales con los gastos.
- b- La administración de la Entidad está centrando sus esfuerzos en el cobro a morosos. En este sentido se ha utilizado la vía judicial y la administrativa. En cuanto a la vía judicial se han interpuesto 42 monitorios a propietarios que suman 112 viviendas, habiéndose embargado viviendas a varias promotoras. En cuanto a la vía administrativa, de 59 propietarios a los que se ha reclamado la deuda, 19 se ha enviado el expediente al Ayuntamiento de Murcia para que gestione el cobro por la vía de apremio. Aproximadamente el 70% de la deuda actual procede de promotoras.
- c- La perspectiva es que los bancos se queden con viviendas y liquiden la deuda. De hecho ya ha ocurrido con varias viviendas y con una promoción. A 4 de febrero actual los deudores se habían reducido en 11.515 € situándose en 120.089 €

Tras la intervención de varios propietarios, respondiendo a sus preguntas se pasa a votación el estado de cuentas siendo **aprobado por mayoría**, con 55 votos a favor y 4 en contra.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

2º Presentación presupuesto para el ejercicio 2010 y aprobación, si procede.

Dª. Fuensanta Vidal explica el presupuesto para este próximo ejercicio. Destaca que se mantiene la cuota y, caso de seguir la alta morosidad se seguiría sin utilizar algunas de las partidas presupuestadas. De momento se ha conseguido que con los ingresos actuales se puedan atender los pagos de los servicios que se prestan, seguridad, mantenimiento, administración, la luz, agua, etc. Si la morosidad aumenta se estudiarían y propondrían las distintas medidas que se pueden adoptar. En cuanto a los impagados se seguirá con la gestión de cobro por la vía judicial y administrativa.

Entre las intervenciones de los propietarios se propone no aprobar el presupuesto presentado por ser irreal. También se propone prorrogar el presupuesto actual y dentro de tres meses celebrar una nueva asamblea en la que se procedería a su aprobación después de haber aportado propuestas para reducirlo. Se pide que conste en acta poner en el orden del día de una próxima asamblea acuerdo para reducir servicios. Otro propietario propone que no se elimine ningún servicio. También se sugiere que haya un acuerdo entre propietarios para que, a través de la administración, quien quiera vender o comprar se pueda hacer a través de la Entidad cobrando una pequeña comisión que podría ayudar a financiar a la Entidad.

Tras una larga disertación se propone prorrogar el presupuesto, pero antes de ello se decide votar si se aprueba o no el presupuesto presentado, y si no se aprueba se votaría si se prorroga. La votación arroja un resultado de 40 votos a favor de la aprobación del presupuesto presentado, 24 en contra y 2 abstenciones. Por lo que **se aprueba por mayoría** el presupuesto.

Dª. Concepción Sánchez interviene para decir que después de lo que ha visto invita a los propietarios que lo deseen a participar en la creación de una comisión para, junto con el administrador, poder estudiar, y si es posible reducir, el presupuesto. Pide a todos los propietarios interesados que se pongan en contacto con la Oficina del administrador a partir del próximo lunes hasta finales de marzo.

3º Propuesta para que a los propietarios deudores con la Entidad se les puedan cargar los gastos siguientes:

A- Todos los gastos de requerimiento desde el momento que entren en mora.

B- Todos los gastos procesales desde el momento que se interponga la demanda judicial.

D. Dionsio Roda explica que después de analizar la situación de los distintos propietarios con deudas, hay 3 tipos de deudores: Los que no pagan porque están acostumbrados a no pagar, los circunstanciales y las promotoras. Por otro lado informa que se está trabajando a fondo en el cobro de deudas y a veces da la sensación de que se está criticando a la Junta Directiva por la alta morosidad sin pensar que la Directiva no es la que devuelve los recibos, al contrario, es la prioridad en estos momentos. Propone que se apruebe este punto con el fin de que haya un respaldo legal para poder repercutir los gastos generados por la gestión de cobro a los propietarios morosos que devuelven o no pagan los recibos puestos al cobro. **Se aprueba por unanimidad** esta propuesta.

4º Hansa: Propuesta para autorizar a la Entidad a reclamar judicialmente los locales que aún no ha cedido.

D. Dionisio Roda informa que Hansa Urbana tiene la obligación de entregar los locales que por ley le corresponden. Dichos locales están deteriorados y no se pueden recepcionar en el estado actual. Hansa ofertó a la Junta Directiva un dinero a cambio de arreglarlos la Entidad y eximirles de cualquier responsabilidad, incluida la que pudiera haber con los 41 propietarios a los que les dio una participación. La Junta Directiva solicitó unos informes sobre el estado de los locales y se pudo comprobar que el dinero que ofertaban era insuficiente, por lo que no hubo entendimiento.

En las últimas conversaciones mantenidas se han negado a dar cantidad alguna dada la actual situación económica, y se les ha requerido mediante burofax para que entreguen los locales, no habiendo respuesta alguna. D. Dionisio Roda informa que los costes del proceso, inicialmente pueden ascender a unos 3.000€



Tras una breve deliberación **por unanimidad** se ordena expresamente a la Junta Directiva para que lleve a cabo todo lo preciso, incluido el inicio de procedimiento judicial, contra Hansa Urbana reclamando la cesión de los locales en perfecto estado.

5º Propuesta para poner una antena de telefonía en terrenos de la Urbanización, concretamente en la zona de control de accesos.

Dª. Concepción Sánchez expone la propuesta que la empresa Vodafone ha efectuado a la Entidad para ubicar una antena de telefonía en la zona de control de accesos. El importe a pagar, sin negociar, asciende a 9.000€/año, y ofrecen, además de poder tener una mayor cobertura de telefonía móvil, la posibilidad de tener internet sin cable y acceder a otros servicios.

Se delibera largamente este punto habiendo diversas opiniones. Entre los que están a favor destacan la mejor cobertura de los móviles ya que con una sola antena se puede dar cobertura al resto de plataformas móviles, no hay nada demostrado en cuanto al perjuicio para la salud, la antena va a estar a 250 m. de la vivienda más cercana, si no la ponemos nosotros la urbanización de Frondoso Valley puede solicitarla y entonces tendríamos la antena. Los propietarios que están en contra opinan que los estudios están basados en periodos de 5/10 años máximo, pero esto es algo que puede afectar a más largo plazo y los niños, que están en fase de crecimiento y la radiación de las ondas les pueden afectar en la edad adulta; cuando se vote se haga atendiendo a razones morales y no de dinero porque este es una insignificancia en relación con el presupuesto global.

D. Dionisio Roda propone pasar a votación retirar este punto del orden del día y crear una comisión que recopile más información, como características de la antena, potencia máxima, etc. y con los datos se envíe una circular, junto con el orden del día de la próxima asamblea, donde se adoptarán acuerdos definitivos. **Se aprueba esta propuesta por unanimidad**

Se pide a todos los propietarios interesados en formar parte de la comisión que se pongan en contacto con la Oficina del administrador a partir del próximo lunes hasta finales de marzo.

6º Ratificación del vocal designado por la Junta Directiva para cubrir la vacante de D. Jesús Martínez.

Dª. Concepción Sánchez presenta a D. José Antonio Guirao como nuevo vocal de la Junta Directiva en sustitución de la vacante actual. Si se aprueba el nombramiento se encargará de la página web. **Se ratifica el cargo por unanimidad.**

7º Ruegos y preguntas.

- Dª. Concepción Sánchez, dado lo tarde que es y que muchos propietarios ya se han marchado, va a enviar una circular informando de todos los frentes en los que está actuando la Junta Directiva.
- Una propietaria se queja porque un perro suelto le atacó y dañándola. El perro está en la perrera y el dueño no ha pasado a recogerlo. Ruega a los dueños de perros que extremen los cuidados y tapen los posibles huecos por donde sus perros puedan escaparse de las parcelas.
- Se solicita que se regule de otra manera las pistas de tenis porque la escuela de tenis actual copa las horas. Se le pide a Alicia que lo comunique a la administración con más detalle de las horas que ha intentado jugar y no ha podido para comparar con los horarios y tratarlo en una próxima reunión de la directiva, ya que puede ser que Homo Ludens no se esté ajustando a lo pactado en contrato. Otra propietaria defiende la buena labor que desempeña Homo Ludens.
- D. Jesús Martínez, anterior vocal de la Junta Directiva, explica que entró como vocal para llevar la página web y la directiva no le puso ninguna objeción de como llevarla. Cuando dimitió del cargo, por discrepancias con la forma de proceder de la Directiva, no se ha seguido con su labor. Le pide a la Directiva que se tome en serio la página web. D. Dionisio le responde que durante ese periodo se ha buscado una persona que quisiese hacerse cargo de la página web, porque hay que dedicarle tiempo, y ya se tiene esa persona.
- Se ruega que se realicen las gestiones necesarias para que hagan una rotonda desde la entrada de la carretera de Mazarrón.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

- Se pide que el servicio de recogida de basuras sea efectuado por el Ayuntamiento y que desaparezca la Entidad de Conservación.
- Se pregunta por el iva de la Entidad y si subirá en julio. Se responde que si el tipo de iva sube el 2% previsto hasta situarse en el 18%, también subirá el recibo dicho 2%.
- Se pide que el personal de la administración esté un día al mes por la tarde para atender a propietarios que no pueden ir a la oficina que hay en la Urbanización durante las mañanas. Se le responde que el personal administrativo que está en la Urbanización es de la empresa de administración y esta sí está abierta, en Murcia, por las mañanas y las tardes.
- Se propone que en las circulares y membretes se incluya la dirección de la página web.
- Se pide que se informe previamente a los nuevos propietarios de todos los temas antes de tratarlos porque, por ejemplo, del tema de Hansa no tiene información del pasado. Se le responde que pueden ver en la página web todas las actas anteriores.

Y sin más temas a tratar se da por terminada la asamblea siendo las 14:40 horas.

Fdo. Dª. Concepción Sánchez Morales
(Presidenta)

Fdo. D. Vladimiro Zamora García
(Secretario)



E.U.C. TORREGUIL - Relación de asistentes Asamblea Ordinaria 06/02/10



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



VIVIENDA	NOMBRE
ROSALEDA 3, 5	ALCARAZ CONESA, JESUS
ROSALEDA VI,19	ALFONSO SANCHEZ, VICENTE
ROSALEDA 5, 22	ALMARCHA ESPIN, BARTOLOME
ROSALEDA 1, 23	AVILES LOPEZ, Mª CARMEN
ROSALEDA 1, 13	BARRANCOS BAÑOS, LUCAS
B121-1	BASTIDA SANCHEZ, MANUEL Y OTRA
A69	CALATRABA CIFUENTES, FRANCISCO JOSE
ROSALEDA 5, 18	CANO LOPEZ, Mª LUISA
A175	CANOVAS GARCIA, RICARDO
OLIVIA SUN, 24	CORONADO MARTINEZ, OSCAR
ROSALEDA 3, 21	CORRAL FUENTES, PABLO JOSE
A86	DE LA CRUZ MARTIN, MARCIAL
ROSALEDA 5, 7	DE LA TORRE MUÑOZ, CARLOS
OLIVIA SUN, 29	EGEA CONESA, GINES
LOS ALTOS, 26A	ESTRADA ALCAINA, LORETO
OLIVIA SUN, 21	FERNANDEZ AÑOLS, Mª TERESA
ROSALEDA VI,11	FREIXINOS SOLANO, ANTONIO JOSE Y
ROSALEDA VI,8	GAMBIN PASCUAL, LUIS MIGUEL Y MEESON,
ROSALEDA 5, 30	GARCIA GONZALEZ, GERARDO ANTONIO
LOS ALTOS, 20	GONZALEZ NAVAS, SONSOLES
ROSALEDA 2,10	GUIRAO ALCAZAR, JOSE ANTONIO
A241	HERNANDEZ FERNANDEZ, JESUS
ROSALEDA 2,11	HERNANDEZ INIESTA, JERONIMO
ROSALEDA VI,26	HERNANDEZ MARTINEZ, JOSE
F5MIRADOR I,33	HERNANDEZ ORTUÑO, PATRICIA
A243	HERNANDEZ SANCHEZ, DOLORES
A159	HIDALGO PICAZO, JUAN ANTONIO
ROSALEDA 1, 24	INIESTA BARRANCOS, JUAN
ROSALEDA 2, 6	JIMENEZ BAÑOS, GINES
MIRADOR II, 4	JIMENEZ TORRES, FRANCISCO
F3 / 1	LOPEZ GIMENO, ALFONSO
A57	MARTINEZ GOMEZ, JESUS Y RODES, ANA
F3 / 3	MARTINEZ MARIN, MIGUEL
F5-MIRADOR I,8	MARTINEZ PUJALTE, JUAN PEDRO
A143	MARTINEZ SANCHEZ, FRANCISCO
ROSALEDA 4,2	MENGUAL BEFAN, JUAN ENRIQUE
ROSALEDA 1, 21	MERCADER MARTINEZ, ANDRES
ROSALEDA VI,21	MORENO GIMENEZ, CARLOS E. Y
CASAS ALTAS, 4	MURCIA AGUILAR, JUAN
A17	MURCIA MORENO, ANTONIO
ROSALEDA 4, 6	OLIVAS LUJAN, JOSE
A80	ORTUÑO SANDOVAL, JOSE ANTONIO
A49	PARDO GOMARIZ, PEDRO
ROSALEDA 5, 26	PARRA SAEZ, GUILLERMO
A111	PASCUAL GONZALEZ, HAYDEE
F4-EL MAJAL,21	PEÑAS ESQUIÑAS, FRANCISCO
A87	RUIZ ORTIZ, JOAQUIN
A88	RUIZ ORTIZ, JOAQUIN
F4-EL MAJAL,19	RUIZ RAMIREZ, ANGEL
MIRADOR II, 15	SAEZ VALVERDE, ELISA ISABEL
ROSALEDA 5, 19	SANCHEZ MARTINEZ, DAMIAN ADEODATO
MIRADOR II, 18	SIBBALD, ALEXANDER Y WALLACE,
B95	SOTOMAYOR SANCHEZ, JOSE ANTONIO
OLIVIA SUN, 1	VIDAL LUCAS, Mª FUENSANTA
ROSALEDA 2, 12	ZAMORA GARCIA, VLADIMIRO
OLIVIA SUN, 28	ZAMORA MARTINEZ, CARMEN
A101	RODA RODA, DIONISIO
PROPIETARIOS REPRESENTADOS	
A104	CHICANO MACABICH, INMACULADA C.
A164	DIAZ CARCELES, ESMERALDO
LOS ALTOS, 25A	ESTRADA ALCAINA, DEOGRACIAS
A102	LOPEZ MARTINEZ, JOSE ANTONIO
D3-LOCAL 1	LOPEZ MARTINEZ, JOSE ANTONIO
B129	LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS
B129	LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS
B129	LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS
B129	LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS
B129	LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS
ROSALEDA 3, 10	MORONA ANTEQUERA, JOSE
ROSALEDA 2, 20	MUÑOZ MARTINEZ, JOSE LUIS
ROSALEDA 2, 19	PATIÑO SAEZ, JOSE LUIS
A85	VICENTE GALLEGU, JUAN RAMON
PROPIETARIOS SIN DERECHO A VOTO POR FALTA DE PAGO	
A53	DE LA CERRA, FRANCISCO J.
ROSALEDA 4, 21	OLMEDO RODRIGUEZ, JUAN JOSE
A100	PATIÑO SAEZ, MARIA DESAMPAR.
ROSALEDA 4, 16	PONCE VALENCIA, ALICIA FRANCISCA

REPRESENTADO POR:

DIONISIO RODA RODA
DIONISIO RODA RODA
LORETO ESTRADA ALCAINA
DIONISIO RODA RODA
DIONISIO RODA RODA
DIONISIO RODA RODA
DIONISIO RODA RODA
DIONISIO RODA RODA
DIONISIO RODA RODA
DIONISIO RODA RODA
VLADIMIRO ZAMORA GARCIA
VLADIMIRO ZAMORA GARCIA
VLADIMIRO ZAMORA GARCIA
DE LA CRUZ MARTIN, MARCIAL