

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN TORREGUIL

ACTA ASAMBLEA GRAL. EXTRAORDINARIA 28/10/10

En Torreguil, a 28 de octubre de 2.010, en el salón de actos del CEMACAM, se celebra, en 2ª convocatoria a las 19:00 horas, Asamblea General Extraordinaria con los propietarios de la Entidad Urbanística de Conservación del Plan Parcial del Sector A de la Urbanización Torreguil. Dicha asamblea fue convocada por su Presidenta, Dª. Concepción Sánchez Morales.

Conforme al listado cumplimentado a la entrada que quedara unido a la presente acta, asisten, presentes y representados, propietarios que totalizan 135 cuotas de participación (el 19,59 %).

Preside la Asamblea Dª. Concepción Sánchez Morales, actuando como Secretario, D. Vladimiro Zamora. Asisten los propietarios que se detallan al pie del acta.

ORDEN DEL DIA

1º Exposición de la situación económica. Acuerdo para adoptar una decisión que salve el déficit que tiene la Entidad debido a la morosidad. Votación de las siguientes propuestas:

- a- Incremento de la cuota en 10€ al mes.**
- b- Solicitud de préstamo bancario.**
- c- Efectuar una derrama.**
- d- Otras alternativas.**

2º Modificación del procedimiento de convocatoria de asambleas.

3º Propuesta para adaptar los estatutos, en su artículo 10, al texto integro que figura en el articulo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo (referente a la incorporación del adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión, subrogándose este en los derechos y obligaciones del causante), con motivo del cobro de las deudas.

Inicia la Asamblea la Sra. Presidenta dando la bienvenida a todos los asistentes y a los nuevos propietarios que se hayan incorporado a esta Entidad Urbanística.

El administrador de lectura de los propietarios que han pagado sus cuotas antes del inicio de la asamblea.

1º Exposición de la situación económica. Acuerdo para adoptar una decisión que salve el déficit que tiene la Entidad debido a la morosidad. Votación de las siguientes propuestas:

- a- Incremento de la cuota en 10€ al mes.**
- b- Solicitud de préstamo bancario.**
- c- Efectuar una derrama.**
- d- Otras alternativas.**

Toma la palabra Dª. Fuensanta Vidal informando que la reunión de esta noche se ha convocado porque la situación financiera de la Entidad se ha complicado debido a la alta morosidad que se está produciendo. Se está trabajando muy a fondo en el cobro a los deudores pero está resultando lento debido al colapso de los juzgados, a la “profesionalidad” de algunos propietarios que saben como alargar los procesos, y al embargo hipotecario que tienen la mayor parte de las viviendas, sobre todo las promotoras.

Hasta el momento se estaba manteniendo la situación porque había un equilibrio entre los cobros a propietarios y los pagos a proveedores. Pero desde hace unos meses ha aumentado la morosidad de algunos propietarios que han dejado de pagar sus cuotas mensuales. A esto hay que unir la situación que está atravesando Frondoso Valley, que también ha dejado de abonar la parte que le corresponde en la partida de seguridad, y a la promotora World Hamv, con 33 viviendas, que desde hace unos meses tampoco paga sus

recibos. Estos hechos han complicado la situación y este mes de octubre se ha decidido aplazar el pago de parte de la deuda de seguridad, mantenimiento y administración hasta decidir en esta asamblea qué actuaciones se llevan a cabo. La diferencia entre cobros y pagos actual arroja un déficit de 4.500 € al mes que coincide, aproximadamente, con la deuda que no paga World Hamv ni Frondoso Valley. Procede a dar datos referentes a la deuda actual:

Nº de viviend. de promotoras con deudas = 85 viviendas 97.774 € (54,41%)
Nº de viviend. de propietarios con deudas mayores a 120€ = 90 viviend. 79.509 € (44,26%)
Nº de viviend. de propietarios con deudas menores a 120€ = 42 viviend. 2.385 € (1,33%)

D^a. Fuensanta Vidal explica que ha estado reunida con la abogada que lleva los expedientes, analizando cada uno y resulta desalentador comprobar lo lenta que va la justicia. Procede a dar cifras de los procesos judiciales que se han llevado a cabo hasta el momento, tanto por la vía judicial como a través del Ayuntamiento:

En cuanto a la reclamación de deudas por la vía judicial se han iniciado 4 remesas de procesos judiciales:

95 Viviendas c/exdptes. llevados al juzgado y pendientes de cobro = 58.797 € reclamados.

45 Viviendas c/expdtes. llevados al juzgado y que han pagado = 16.301 € cobrados

En cuanto a la reclamación a través del Ayuntamiento se han iniciado 2 remesas de procesos:

54 procesos se han llevado al Ayuntamiento y están pendientes de cobro = 11.904 €

13 procesos se han llevado al Ayuntamiento y han pagado = 2.547 €

Se inicia un largo turno de intervenciones por parte de los propietarios con propuestas y manifestaciones que a modo de resumen son los siguientes:

- Se han de reducir gastos en vez de incrementar la cuota.
- Se pregunta si se puede disolver la Entidad y qué trámites se han de llevar a cabo.
- Se pide que se reduzcan servicios.
- D. Jorge Carrasco presenta un presupuesto aportado por otra empresa de administración donde propone reducir gastos en 66.000 € contratando nuevos servicios, incluida la administración.
- Que el servicio de recogida de podas lo realice el Ayuntamiento.
- La morosidad es muy difícil de gestionar y no somos nosotros los que estamos ocasionándola. Antes o después se cobrará a los deudores. El tener el servicio de seguridad es un privilegio.
- La derrama que se hizo no se ha devuelto en contra de lo que se dijo en su momento.
- Hay quejas sobre la limpieza. Se pregunta por el alquiler de las pistas de tenis y se propone que se cree una escuela deportiva que genere ingresos.
- Renegociar contratos y reducir servicios. Estudiar la reducción de los costes de recogida de basura. Se puede mezclar la vigilancia pública y la privada.
- Reducir la seguridad e incluso suprimirla.
- Se propone que se utilice más la vía administrativa para el cobro de las deudas en vez de la judicial.
- Se ha de trabajar en unos presupuestos realistas.
- Se propone cambiar la empresa de administración porque es cara.

Tras la intervención de los propietarios D^a. Concepción Sánchez toma la palabra para decir que se lleve cuidado con la demagogia porque puede hacer mucho daño. En cuanto a la seguridad opina que es vital porque se tiene constancia de que en las urbanizaciones y viviendas que están antes de llegar a Torreguil están habiendo robos.

Tras un largo y complicado debate sobre las propuestas a llevar a cabo se decide votar lo siguiente:

- a- Incrementar la cuota en 10€: 53 votos a favor, 75 en contra y 1 abstención. Por lo que **se rechaza por mayoría** dicha propuesta.
- b- Solicitar un préstamo: **Se rechaza por unanimidad.**
- c- Efectuar una derrama para cubrir el déficit: **Se rechaza por unanimidad.**
- d- Otras alternativas: Tras diversos intentos de propuestas se propone votar reducir costes y en caso de resultar imposible se reducirán servicios pero buscando mantener al máximo los servicios que se prestan actualmente. Para ello se crearía una comisión formada por la Junta Directiva y un grupo de propietarios que además colaborarán en la elaboración del próximo presupuestos Votos a favor: 78. Votos en contra: 17. Abstenciones: 1 Por lo que **se aprueba por mayoría** esta propuesta.

D. Dionisio Roda pide conste en acta su voto en contra

La Comisión queda formada por los propietarios siguientes:

Nombre	Parcela
REME FERNANDEZ	ROSALEDA I, DUPLEX 3
ANGEL MARIN	ROSALEDA I, N 34
EUGENIO MARTINEZ	FUENTE DEL PERRO 17
VIRGINIA FERNANDEZ SANCHEZ	C/HIEDRA 38
JOSE J. CARRASCO GUIRAO	PLAZA BALADRE 7
CARMEN ZAMORA	CUEVAS DEL BUITRE 19
M JOSE FERNANDEZ RIQUELME	EL MAJAL 10
MANUEL TRIGUERO CANCHADO	C/HIEDRA 8,
JAVIER LUCAS CABALLERO	C/HIEDRA 54
GUILLERMO PARRA	AVDA MAJAL BLANCO 116
JOSE FRANCO NOGUERA	PLZA BALADRE 2, ROSAL. I

2º Modificación del procedimiento de convocatoria de asambleas.

Debido al alto coste que tienen las convocatorias, al tener que ser certificadas, y teniendo en cuenta que entre el 40-60% de las cartas llegan devueltas, se propone utilizar otras vías más económicas y que puedan llegar a todos los vecinos. Se decide pasar a votación la siguiente propuesta: Que la convocatoria se realice por correo ordinario a todos, y además por correo electrónico o cualquier método suponga el conocimiento de la celebración. También se pondrá la convocatoria mediante anuncios en la entrada a la Urbanización y en la página Web www.urbanizaciorreguil.com.

Votos a favor: 59 votos. Votos en contra: 3 votos. Abstenciones: 27 votos

Queda **aprobada por mayoría esta propuesta.**

3º Propuesta para adaptar los estatutos, en su artículo 10, al texto integro que figura en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo (referente a la incorporación del adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión, subrogándose este en los derechos y obligaciones del causante), con motivo del cobro de las deudas.

D. Dionisio Roda explica que el motivo de insertar este punto en el orden del día radica en que en los Estatutos de la Entidad, en su artículo 10, puede dar lugar a confusión porque la redacción no está clara en cuanto al plazo para reclamar al nuevo propietario que adquiere una vivienda, ya que si nos basamos en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978 de 25 de agosto, las deudas al nuevo adquirente se podrían reclamar hasta los últimos 15 años. Con esto garantizaríamos el cobro de las deudas de los propietarios que dejan de pagar sus recibos, se marchan de la urbanización y son insolventes. Se decide pasar a votación la siguiente propuesta:

El artículo 10 de los estatutos quedará redactado como sigue:

Artículo 10.- Transmisión de Derechos.-

La transmisión de la titularidad de las parcelas, viviendas, o locales que determine la pertenencia a esta Entidad Urbanística de Conservación llevará

consigo, de manera inexcusable, la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquiriente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

A estos efectos, el título de transmisión deberá contener el compromiso relativo a la contribución en la conservación y mantenimiento de las obras y servicios de la Urbanización, debiendo el vendedor comunicar a los Órganos de la Entidad la transmisión y los datos personales del comprador.

Votos en contra: 0. Abstenciones: 6. Votos a favor: Resto de propietarios. Por lo que **se aprueba por mayoría** esta propuesta.

Y sin más temas a tratar se da por terminada la asamblea siendo las 21:45 horas.

Fdo. D^a. Concepción Sánchez Morales
(Presidenta)

Fdo. D. Vladimiro Zamora García
(Secretario)

E.U.C. TORREGUIL - Relación de asistentes Asamblea Ordinaria 28/10/10

NOMBRE PROPIETARIO

ABRIL CAÑADA, JOSE MIGUEL
ALFONSO SANCHEZ, VICENTE
ALMARCHA ESPIN, BARTOLOME
ALONSO VALLINDA, RUBEN
AVILES LOPEZ, M^a CARMEN
BARRANCOS BAÑOS, LUCAS
CALATRABA CIFUENTES, FRANCISCO JOSE
CANO GUILLEN, MIGUEL ANGEL
CANO LOPEZ, M^a LUISA
CARRASCO GUIRAO, JOSE JORGE
CASTRO MENDEZ, JULIO
CHICANO MACABICH, INMACULADA C.
CORONADO MARTINEZ, OSCAR
COSTA MARTINEZ, JOSE VICTOR
DE LA TORRE MUÑOZ, CARLOS
DIAZ CARCELES, ESMERALDO
ESPINA LOBO, ALBERTO
FERNANDEZ AÑOLS, M^a TERESA
FERNANDEZ DE ALBA-LAPORTA, JOSE
FERNANDEZ LOPEZ, ANTONIO MANUEL
FERNANDEZ RIQUELME, MARIA JOSE
FRANCO NOGUERA, JOSE
FRANCO NOGUERA, JOSE
GALLEGO BERZAL, ANTONIO
GAMBIN PASCUAL, LUIS MIGUEL Y MEESON,
GARCIA GARCIA, ANTONIO JOAQUIN
GARCIA GARCIA, MIGUEL
GIMENEZ MARTINEZ, LUCIA
GIMENEZ NICOLAS, ANTONIA
GRUBBER VON FREEDEN, MARTIN
GUILLEN PEREZ, MANUEL
GUIRAO ALCAZAR, JOSE ANTONIO
HERNANDEZ HERNANDEZ, ANDRES
HERNANDEZ HERNANDEZ, JUAN ANDRES
HERNANDEZ PEÑALVER, GINES
HERNANDEZ PEÑALVER, GINES
HERNANDEZ PEÑALVER, GINES
HERNANDEZ SANCHEZ, DOLORES
HIDALGO PARRAGA, ANTONIO
HIDALGO PARRAGA, ANTONIO
INIESTA BARRANCOS, JUAN
JIMENEZ BAÑOS, GINES
JIMENEZ FRANCO, PRUDENCIO
JIMENEZ TORRES, FRANCISCO
JIMENEZ ZAFRA, JUAN DIEGO
LIZAN GARCIA, JUAN GABRIEL

LOPEZ BALLESTER, JUAN ANTONIO
 LOPEZ GARCIA, JOSEFA
 LOPEZ SOLDEVILLA, FRANCISCO
 LOPEZ VELASCO, ANA BELEN
 LOUREDA BUJAN, ROSA
 LUCAS CABALLERO, JAVIER Y GIMENEZ
 MARIN SANCHEZ, ANGEL
 MARTINEZ GOMEZ, JESUS Y RODES, ANA
 MARTINEZ MADRID, ANGEL
 MARTINEZ NOGUERA, EUGENIO JOSE
 MARTINEZ SANCHEZ, FRANCISCO
 MENGUAL BEFAN, JUAN ENRIQUE
 MOLINA ABELLAN, CRISTINA
 MONTESINOS GARCIA, SALVADOR Y
 MORENO GIMENEZ, CARLOS E. Y
 MORENO MARTINEZ, ASUNCION
 MURCIA MORENO, ANTONIO
 NADAL MORENO, HECTOR Y HELENA,
 ORTUÑO LOPEZ, FRANCISCO
 PARDO GOMARIZ, PEDRO
 PARRA SAEZ, GUILLERMO
 PARRAGA MARTINEZ, JOSE ANTONIO Y
 PASCUAL GONZALEZ, HAYDEE
 PASTOR GARCIA, FRANCISCO
 PASTOR GARCIA, FRANCISCO
 PATIÑO SAEZ, JOSE LUIS
 PEÑALVER LOPEZ, LORENZO
 PEÑALVER PINTADO, ANDRES
 PEÑALVER SOTO, CARLOS ALBERTO
 PUJANTE GILABERT, GABRIEL
 RODA RODA, DIONISIO
 ROMERO SANCHEZ, ANDRES
 RUBIO PEREZ, GERMAN SUTTER
 RUIZ ORTIZ, JOAQUIN
 RUIZ ORTIZ, JOAQUIN
 SANCHEZ MARTINEZ, DAMIAN ADEODATO
 SANCHEZ MARTINEZ, Mª CARMEN
 SANZ DEL AGUA, LUIS ANGEL
 SORIANO CONTRERAS, JOSE JOAQUIN
 SOTOMAYOR SANCHEZ, JOSE ANTONIO
 TRIGUERO CANCHADO, MANUEL
 VALERA FERNANDEZ, JUAN FRANCISCO
 VELARDO SIERRA, JULIO
 VERA GARCIA, MARIA DEL PILAR
 VICENT GALLEGU, JUAN RAMON
 VICENTE MARTINEZ, ONOFRE
 VIDAL CERVERA, JESUS
 VIDAL LUCAS, Mª FUENSANTA
 ZAMORA GARCIA, VLADIMIRO
 ZAMORA MARTINEZ, CARMEN
 ZAMORA SALAS, JOSE

PRESIDENTA: Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES

PROPIETARIOS REPRESENTADOS	REPRESENTADO POR
ABADIA SANCHEZ, ALVARO	D. VLADIMIRO ZAMORA GARCIA
ASENSIO EGEA, RAFAEL	D. SALVADOR MONTESINOS GARCIA
CAMPILLO INIESTA, BELEN	Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
CONSTRUCCIONES Y FORMAS APESAN, S.L.	D. DIONISIO RODA RODA
DE LA CRUZ MARTIN, MARCIAL	D. JOAQUIN RUIZ ORTIZ
FERNANDEZ MANZANERA, EMILIO	Dª REMEDIOS FERNANDEZ VAZQUEZ
GALLEGO DE LA FUENTE, ROSENDO	D. JOAQUIN RUIZ ORTIZ
GARCIA ESTEBAN, JUAN	D. DIONISIO RODA RODA
GARCIA SANCHEZ, JUAN	D. VLADIMIRO ZAMORA GARCIA
GARCIA-GIRALDA RUIZ, LUIS	Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
GOMEZ JIMENO, BLAS	D. PRUDENCIO JIMENEZ FRANCO
GONZALEZ BOS, ANTONIO	D. DIONISIO RODA RODA
GONZALEZ DIAZ, Mª CARMEN	D. JOSE FRANCO NOGUERA
LESTEGAS GARCIA, AMANDO	Dª AMANDA E. RODRIGUEZ GARCIA
LOMBARDO ORTEGA, ANTONIO RAMON	D. GABRIEL PUJANTE GILABERT
LOPEZ LOPEZ, JOSE ANTONIO	D. FRANCISCO E. LOPEZ SOLDEVILA
LOPEZ MOLINA, ADORACION	D. DIONISIO RODA RODA
LOPEZ PEÑALVER, JOSE	D. DIONISIO RODA RODA
LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS	D. DIONISIO RODA RODA
LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS	D. DIONISIO RODA RODA
LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS	D. DIONISIO RODA RODA
LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS	D. DIONISIO RODA RODA

LORCA HERNANDEZ, JOSE LUIS
MARTINEZ SANCHEZ, ANA INOCENCIA
MONTESINOS GARCIA, CONCEPCION
MORONA ANTEQUERA, JOSE
MUÑOZ GOMEZ, FUENSANTA
ROCA ANGULO, DIEGO
RUIZ CARRASCO, PEDRO
SAEZ ABELLAN, EVARISTO
SORO GOSALVEZ, FERNANDO
SORO GOSALVEZ, FERNANDO
SOTO ANTON, CARLOS
VERGEL GARCIA, MANUEL
VICTORIO MARTINEZ, JAVIER
VILCHEZ VERA, JUAN CARLOS

D. DIONISIO RODA RODA
D. DAMIAN SANCHEZ MARTINEZ
D. SALVADOR MONTESINOS GARCIA
D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ
D. JUAN FRANCISCO VALERA FERNANDEZ
D. JESUS MARTINEZ GOMEZ
D. GABRIEL PUJANTE GILABERT
D. ALBERTO ESPINA LOBO
Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
D. BARTOLOME ALMARCHA ESPIN
D. LUCAS BARRANCOS BAÑOS
D. EUGENIO JOSE MARTINEZ NOGUERA
D. JOSE JOAQUIN SORIANO

PROPIETARIOS ASISTENTES SIN DERECHO

A VOTO POR FALTA DE PAGO

BARREÑA SANCHEZ, JUAN
HERNANDEZ PEÑALVER, FELIX