

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 25/02/12

En Torreguil, a 25 de febrero de 2.012, en el salón de actos del CEMACAM, se celebra, en 2ª convocatoria a las 10:00 horas, Asamblea General Ordinaria con los propietarios de la Entidad Urbanística de Conservación del Plan Parcial del Sector A de la Urbanización Torreguil. Dicha asamblea fue convocada, mediante correspondencia ordinaria, reparto directo, correo electrónico y anuncio en el control de acceso, por su Presidenta, Dª. Concepción Sánchez Morales en base a las normas estatutarias de la Urbanización.

Conforme al listado cumplimentado a la entrada que quedara unido a la presente acta, asisten, presentes y representados, propietarios que totalizan 48 cuotas de participación (el 7,08 %), de las que 3 no tienen derecho a voto por falta de pago.

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

ORDEN DEL DIA

- 1º **Informe de gestión.**
- 2º **Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas ejercicio 2011.**
- 3º **Presentación presupuesto para el ejercicio 2012 y aprobación, si procede.**
- 4º **Informe sobre las gestiones realizadas para conseguir que Hansa entregue los locales comprometidos a la Entidad. Adopción de acuerdos.**
- 5º **Propuesta para estudio de pronunciamiento ecológico por parte de propietario.**
- 6º **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.

1º Informe de gestión.

Dª. Concepción Sánchez informa sobre las gestiones realizadas y las que están pendientes de llevarse a cabo, siendo las siguientes:

- 1º **Morosidad.** La situación actual no ha mejorado. Se seguirá actuando por la vía de apremio a través del Ayuntamiento. El administrador informará con detalle en el punto siguiente.
- 2º **Seguridad.** Dada la ola de robos en los chalet y viviendas que hay antes de llegar a la Urbanización, la Junta Directiva está muy encima de la empresa de seguridad y de su personal, a través de reuniones con el fin de que mejore el sistema de vigilancia y no caigan en la rutina. La empresa mantiene contactos con la policía y guardia civil para evitar situaciones no deseadas.
- 3º **Ayuntamiento.** Se ha gestionado ante el Ayuntamiento lo siguiente:
 - a. Se ha conseguido una notable mejora en la **limpieza del vial principal** con la utilización de una nueva máquina con mejores prestaciones. A partir de marzo se han comprometido a limpiar lunes y viernes.
 - b. **Reducción del alumbrado.** El Ayuntamiento ha reducido la iluminación mediante el apagado de farolas. Se ha solicitado que se enciendan algunas que están en puntos clave por razones de tráfico o de seguridad. El Ayuntamiento, después de estudiarlo, ha dado orden a Electromur para que atienda nuestra petición.
 - c. **Parcelas sucias.** Se ha instado al Ayuntamiento para que establezca los procedimientos oportunos que obliguen a los propietarios de parcelas para que las mantengan de acuerdo con la normativa (limpieza y vallado). Después de la visita del técnico esperamos su respuesta. Es lamentable que se tenga que llegar a esta situación pero existe peligro real de incendio y algunos propietarios no son conscientes del peligro que puede entrañar un incendio ni

tampoco de las consecuencias que podría tener para ellos mismos en cuanto a la responsabilidad civil con la que tendrían que responder.

- d. **Reparación del puente.** El Ayuntamiento resuelve el arreglo de la barandilla ante nuestra insistencia por el peligro que entraña. En cuanto a la rotura del muro se le ha instado a que se ponga en contacto con el seguro del vehículo que produjo el accidente. D^a. Concepción hace un llamamiento a todos los vecinos para que extremen la atención en la zona del Puente de la Rambla pues son numerosos los accidentes que se han producido en los últimos años. En cuanto al Ayuntamiento se está intentando que proceda a señalizarlo mejor, resaltando el peligro de esa zona.

4º Frondoso Valley. Desde hace 4 meses están pagando las mensualidades correspondiente al servicio de seguridad. Queda pendiente de pago 63.300 € para lo que se ha llegado a un acuerdo de pago mediante garantía hipotecaria sobre una serie de viviendas. La Junta Directiva lo está estudiando y próximamente se firmará el acuerdo.

5º Exención IVA. Desde octubre de 2011 la Entidad está exenta en el iva, lo que significa que a partir de ese momento los gastos se contabilizan con el iva incluido, lo que consecuentemente lleva a un incremento en la emisión de recibos por el mismo importe que se soporta.

6º Finalmente LATBUS ha demandado a la Entidad en reclamación de 61.800 €. Se ha contratado al abogado D. Estéban de la Peña para defender los intereses de la Entidad. Interviene D. Dionisio Roda para decir que al interponer el monitorio Latbús se respondió mediante oposición a la reclamación. Al intervenir el como profesional cobró 500€ de honorarios a la Entidad.

7º Hansa. Sobre la cesión a la Entidad del Centro Deportivo y del Centro Cívico la Comisión se ha reunido en varias ocasiones para colaborar con la Junta Directiva y los acuerdos y propuestas se tratarán en el punto correspondiente.

2º Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas ejercicio 2011.

El administrador lee el estado de cuentas. Informa detalladamente sobre la morosidad, las gestiones que se están llevado a cabo a través del Ayuntamiento, mediante gestión directa con los propietarios y la problemática encontrada, sobre todo con las promotoras. Da los siguientes datos:

Las promotoras poseen 84 viviendas de las que en 2011 han pagado todos los recibos 23 (27,38%) y no pagan ningún recibo 61 (72,62), lo que supone que se deja de ingresarse 41.797 €/año de las promotoras.

Los propietarios de viviendas (no promotoras) poseen 594 viviendas, de las que pagan 535 (el 90,07%) y no pagan ningún recibo 59 (9,93%), lo que supone que se deja de ingresar 40.426,80 € al año). Para poder hacer frente a los gastos con el dinero que se dispone no hay más remedio que restringir servicios.

Responde a las preguntas que le formulan los propietarios.

D^a. Ana Rodes considera que D. Dionisio Roda no debió prestar ningún servicio remunerado a la Entidad, pues así lo dicen las Normas de Régimen Interior que el contribuyó a redactar. Pide su dimisión y que devuelva el dinero. D. Dionisio Roda responde que nunca ha cobrado nada excepto en esta ocasión porque como se trataba de contestación al monitorio que Latbús había presentado contra la Entidad reclamando 61.800€ y dado que había que responder en un plazo de 10 días, mediante escrito con abogado y procurador, ante la premura, se decidió contratar sus servicios profesionales. Sin embargo ha prestado otros muchos servicios a la Entidad y no ha cobrado nunca por ello ahorrando bastante dinero a la Entidad. Sin ir más lejos, el escrito que redactó al Ayuntamiento respecto al vial de Sol Son y Ron, donde este quería que la Entidad asumiese los gastos de reparación de dicho vial cuyo coste final ha superado los 150.000 € y lo ha asumido en su totalidad el Ayuntamiento, entre otros motivos por la respuesta dada. Además anuncia que para evitar malos entendidos a partir de ahora no aportará sus conocimientos en derechos en los asuntos de la Entidad o de la Junta Directiva, por lo que se ha de buscar a alguien.

El estado de cuentas es aprobado por mayoría con el siguiente resultado: Votos a favor: 36. Votos en contra: 3. Abstenciones: 6.

3º Presentación presupuesto para el ejercicio 2012 y aprobación, si procede.

El administrador explica el presupuesto para el ejercicio y qué criterios ha seguido para su elaboración.

El presupuesto es aprobado por mayoría con el siguiente resultado: Votos a favor: 36. Votos en contra: 2. Abstenciones: 7.

4º Informe sobre las gestiones realizadas para conseguir que Hansa entregue los locales comprometidos a la Entidad. Adopción de acuerdos.

D. Dionsio Roda informa que después de reunirse varias veces la Junta Directiva con la Comisión, en cumplimiento del mandato de la Asamblea General, se mantuvieron reuniones con varios abogados con el fin de presentar a uno de ellos y decidir hoy si se lleva a efecto el inicio de acciones. D. Dionisio explica que Hansa Urbana tiene la obligación de entregar en Centro Deportivo y el Centro Cívico a la Entidad, fruto de los acuerdos con el Ayuntamiento, cuando se constituyó la Entidad de Conservación. Hasta el momento no se ha aceptado la cesión por parte de la Entidad porque no ha habido acuerdo con Hansa en cuanto al pago de los arreglos de dichos locales. Hay que tener en cuenta que una vez se hayan cedido los locales la Entidad se encargará de mantenerlos habiendo varias alternativa en este sentido, como puede ser el ceder la explotación a empresas especializadas o gestionarlos directamente la Entidad. Presenta a D. Estéban de la Peña quien informa en qué consistiría la demanda, respondiendo a las diversas preguntas que le formulan los propietarios. La demanda tendría varias fases:

- Reclamación al Ayuntamiento de su obligación de exigir a Hansa la cesión de los locales. Si el Ayuntamiento no contesta en un plazo de 6 meses:

- Contencioso administrativo solicitando que acabe la ejecución del Plan Parcial y se termine de ejecutar.

- En cuanto a los costes estos pueden ascender a 11.210 € incluyendo procurador e impuestos. Si se añade la posible apelación serían 5.605 € más. El desembolso no se haría de golpe sino conforme fuese transcurriendo el proceso que puede tardar entre uno y tres años. El trámite administrativo previo ascendería a 1.000 € + iva.

D. Esteban de la Peña abandona la sala y continúa la reunión deliberando los propietarios quienes finalmente proponen votar una de las siguientes opciones:

a- Paralizarlo todo y no hacer nada hasta el año que viene donde se volvería a tratar este tema.

b- Iniciar las acciones necesarias a nivel judicial para conseguir que los locales sean cedidos a la Entidad en buen estado de funcionamiento y conservación, aunque esta acción lleve consigo el realizar una derrama, que solo se efectuaría en caso necesario, si no hubiesen fondos. Caso de tener que efectuar dicha derrama la Junta Directiva lo comunicaría mediante una circular previa.

Votos a favor de la opción "a": 2 votos.

Votos a favor de la opción "b": 27 votos.

Abstenciones: 10 votos.

Por tanto **se aprueba por mayoría la opción "b"**. Para ello se acuerda facultar a la Presidenta para contratar y otorgar poderes a favor de cuantos profesionales y personas físicas o jurídicas sea necesario, así como para realizar las gestiones, tramitaciones y actuaciones necesarias a tal fin.

5º Propuesta para estudio de pronunciamiento ecológico por parte de propietario.

Toma la palabra D. José Manuel Cantó para explicar que Emuasa ha puesto un poste pegado a su parcela con un transmisor que emite constantemente. En su residencial decidieron que dicho poste se retirase y han hablado con Emuasa quienes no han puesto impedimentos, pero pide que la Entidad se sume a esta propuesta y que no permita el que puedan instalar otros elementos tales como antenas de telefonía y similares. Para ello solicita el sello ecológico y poder introducirlo en esta Urbanización, ya que además es un Parque Natural a diferencia de otras urbanizaciones. Se podrían desarrollar elementos y gestiones ecológicas lo que iría en beneficio de todos, e incluso revalorizaría la zona. Propone realizar un estudio y hacer una petición al Ayuntamiento para que declaren la zona como ecológica y poder beneficiarse de ello con posibles subvenciones.

Se le pregunta si esto supondría que no se puedan instalar antenas de telefonía, respondiendo que no se permitiría.

Se informa que el poste se colocó para emitir señales de la bomba de evacuación de aguas residuales.

Tras deliberar este punto se acueda lo siguiente:

- a- **Se acuerda por unanimidad** sumarse a la petición para que Emuasa elimine el poste que puso en su momento.
- b- **Se acuerda por mayoría** (1 voto en contra), crear una comisión que estudiará en qué consiste una urbanización ecológica y las gestiones que se han de realizar, y en una próxima asamblea presentarlo para adoptar acuerdos.

La comisión queda formada por los propietarios siguientes:

- D. José Manuel Cantó
- D. Bartolomé Almarcha Espín.
- D. Damián Sánchez.
- D. José Gómez Jara.

6º Ruegos y preguntas.

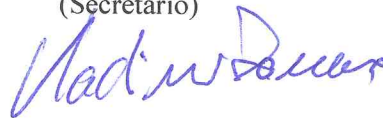
- Toma la palabra D^a. Concepción Sánchez para informar que la Junta Directiva está estudiando el apagado de luces de una parte de las farolas con el fin de ahorrar en el consumo de luz, tal y como ya ha hecho el Ayuntamiento en el vial principal.
- Se propone que el vehículo de seguridad lleve un desfibrilador y que se forme al personal de seguridad para saber como usarlo.
- Se pide que, se cuando hayan fondos, se contemple el eliminar del campo de fútbol los enseres y basura depositada.
- D. Vladimiro Zamora propone organizar una jornada de limpieza general de la Urbanización donde participen todos los propietarios que lo deseen con sus hijos, llevando mochila y bocadillo. De esta manera, además de limpiarla se tendría una jornada de convivencia entre familias. Se aprueba y se encarga a la Junta Directiva que la organice.
- Se pregunta si se va a hacer una rotonda en la carretera de Mazarrón, en su entronque con la subida a las urbanizaciones. Se responde que de momento el Ayuntamiento no lo tiene previsto. También se solicita que se retome el tema del transporte público para acceder a la urbanización.

Y sin más temas a tratar se da por terminada la asamblea siendo las 13:55 horas.



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

Fdo. D. Vladimiro Zamora García
(Secretario)



RELACION DE ASISTENTES Y REPRESENTADOS ASAMBLEA ORDINARIA 25/02/12

	PROPIETARIO	
F. PERRO, 57	ALMARCHA ESPIN, BARTOLOME	
MAJAL BLAN 118	ASENSIO EGEA, FRANCISCO	
AV. MAJAL 100	BENITO GALINDO, ANTONIO	
C. BUITRE 33	CANTO SANCHEZ, JOSE MANUEL	
C/ HIEDRA, 36	CARRASCO RUEDA, MIGUEL ANGEL	
MAJAL BLANC 56	DE LA CRUZ MARTIN, MARCIAL	
F. PERRO, 11	DE LA TORRE MUÑOZ, CARLOS	
C.ESCOND 3	DIAZ CARCELES, ESMERALDO	
ENEBRO, 42	GARCIA MORENO, MANUEL	
ENEBRO, 29	GARCIA SANCHEZ, JUAN	
A145	GOMEZ JARA, JOSE	
C.ESCONDIDA 18	GRUBER VON FREEDEN, MARTIN	
F. PERRO, 8	GUILLAMON AYALA, JORGE ALBERTO	
MAJAL BLANC 66	IBORRA COLLADO, CARMELO	
ENEBRO, 25	MARIN SANCHEZ, GINES	
PETIRROJO, 7	MARTINEZ BERNABE, INMACULADA	
MOCHUELO, 21	MARTINEZ GEA, ANA BELEN	
LAVANDERA, 4	MARTINEZ GOMEZ, JESUS Y RODES, ANA	
MOCHUELO, 35	MARTINEZ PUJALTE, JUAN PEDRO	
MAJAL BLAN 105	MARTINEZ SANCHEZ, FRANCISCO	PRESIDENTA: CONCEPCION SANCHEZ MORALES
MOCHUELO, 15	MARTINEZ-ABARCA LOPEZ, FULGENCIO	
MAJAL BLANC 47	MOLINA ABELLAN, CRISTINA	
PZA.TRIGUERO,1	MONTESINOS GARCIA, SALVADOR	
MAJAL BLANC 20	PARDO GOMARIZ, PEDRO	
AV. MAJAL 116	PARRA SAEZ, GUILLERMO	
BCO. BLANCO 8	PASCUAL GONZALEZ, HAYDEE	
PZ. PALMITO 2	PETER EGGINTON, ROBERT	
MAJAL BLANC 72	RODA RODA, DIONISIO	
MADRESELVA, 7	ROZAS MARTIN, JAVIER	
A87	RUIZ ORTIZ, JOAQUIN	
MAJAL BLANC 60	RUIZ ORTIZ, JOAQUIN	
RETAMA, 6	SABATER TORRALBA, JUAN A.	
C/ HIEDRA, 24	SAEZ VALVERDE, ELISA ISABEL	
F. PERRO, 51	SANCHEZ MARTINEZ, DAMIAN A.	
RETAMA, 41	SANZ DEL AGUA, LUIS ANGEL	
LAVANDERA, 27	VICTORIA JUMILLA, FRANCISCO	
ENEBRO, 47	ZAMORA GARCIA, VLADIMIRO	
	PROPIETARIOS REPRESENTADOS	REPRESENTADO POR:
LENTISCO, 18	CANTO MARTINEZ, GABRIEL	Dª MARIA JOSE MARTINEZ ALBARRACIN
AV. MAJAL 114	MARTINEZ SANCHEZ, ANA INOCENCIA	D. DAMIAN SANCHEZ MARTINEZ
MOCHUELO, 20	MONTESINOS GARCIA, CONCEPCION	D. SALVADOR MONTESINOS GARCIA
ENEBRO, 61	PATIÑO SAEZ, JOSE LUIS	D. VLADIMIRO ZAMORA GARCIA
MAJAL BLAN 97	RIVERA PLAZA, PEDRO JOSE	D. CARMELO IBORRA COLLADO
RETAMA, 5	VERA GARCIA, MARIA DEL PILAR	D. ANGEL GIL GARCIA
MAJAL BLANC 54	VICENT GALLEGU, JUAN RAMON	D. MARCIAL DE LA CRUZ MARTIN
C. BUITRE 13	VIDAL LUCAS, Mª FUENSANTA	Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
P ROPIETARIOS	SIN DER. A VOTO x FALTA PAGO	REPRESENTADO POR:
A62	ABENZA GUILLAMON, FCO. (CELESUR)	Dª MARIA DOLORES ABENZA SIMON
ENEBRO, 49	SEVILLA CAMPOY, MARINA	D. VLADIMIRO ZAMORA
RETAMA, 20	CANOVAS MARMOL, DIEGO	