

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 09/03/13

En Torreguil, a 9 de marzo de 2.013, 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 43 cuotas de participación (el 6,34 %).

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 2012. Informe sobre la morosidad en la Entidad, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos.

3º Ratificación del acuerdo de Junta Directiva respecto a la deuda que mantienen Promilorcei y el Sector B con la Entidad.

4º Presentación presupuesto para el ejercicio 2013 y aprobación, si procede. Propuesta para reducir el alumbrado con el fin de ahorrar en el consumo energético.

5º Acuerdo para que las comunicaciones de la Entidad a los propietarios se puedan realizar vía correo electrónico.

6º Ruegos y preguntas.

ACUERDOS

Inicia la Asamblea Dª. Concepción Sánchez dando la bienvenida a todos los propietarios. 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:

Morosidad: Continuamos con una situación complicada. La morosidad de propietarios se aproxima a los 300.000 €. Se está utilizando la vía administrativa a través del Ayuntamiento y se han mantenido reuniones con el Servicio de Recaudación y con la empresa recaudadora con el fin de agilizar los expedientes al máximo. El Ayuntamiento, a partir de 2013 va a cobrar una tasa por reclamar la deuda utilizando la vía administrativa.

Alumbrado: Respecto al alumbrado del vial principal se solicitó al Ayuntamiento que aumentara la iluminación en puntos conflictivos siendo atendida nuestra petición.

Limpieza y vallado de parcelas: Está dando sus frutos y el Ayuntamiento ha comunicado a los dueños de parcelas su obligación de mantenerlas limpias y ha iniciado varios expedientes en este sentido.

Seguridad: A lo largo del ejercicio se han mantenido varias reuniones con los responsables de la empresa Serviseg tratando diversos temas, entre ellos la actualización de las normas para los controles, pidiendo identificación de vehículos no registrados a partir de las 22:00 horas. Ya se dispone de desfibrilador en el vehículo y los miembros de la seguridad han recibido un cursillo para su manejo. Se va a instalar una cámara en el acceso para mejorar su control y tener información de la eficiencia en su actuación.

Alumbrado: Se ha llevado a cabo en dos calles de la Urbanización un ensayo de reducción de alumbrado y según la información que tenemos esta medida ha sido bien acogida por la mayoría



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



de los vecinos. En caso de acordarse su implantación habrá que tener en cuenta algunos puntos conflictivos.

Página Web: Hay problemas de funcionamiento como consecuencia de la actualización del sistema en el servidor residente, lo que ha provocado que esta no funcione adecuadamente en él. Se ha intentado trasladarla a otro servidor pero no ha sido posible. Para solucionar este problema se ha de recomponer la programación de la página existente o hacer una nueva, siendo el coste similar, por lo que consideramos que es aconsejable hacerla nueva.

Vacante de vocal: D. José Guirao, miembro de la Junta Rectora que se hacía cargo de la página web, ha presentado su dimisión por cambio de residencia. Se pide el ofrecimiento de algún vecino para ocupar su puesto.

Fronroso Valley: Se ha presentado un monitorio por falta de pago contra Promilorci, titular de Fronroso Valley, y contra el Sector B por no pagar las cuotas correspondientes a la seguridad. Se tratará este punto más adelante.

Sector B: En una reunión con la Entidad de Conservación del Sector B, con la que se comparte el servicio de seguridad, nos solicitaron que, por problemas económicos en su Entidad, suspendiéramos la vigilancia con el vehículo y mantuvieramos la de control de acceso. La deuda que mantienen con nosotros se han comprometido a pagarla y nos comunicarán la forma de pago. Por nuestra parte les comunicamos que se habían iniciado acciones judiciales reclamando la deuda.

Hansa: Se les ha comunicado el acto de conciliación que se les ha interpuesto. Estamos a la espera de que el Juzgado señale la fecha.

Jornada de limpieza: Se ha mantenido una reunión con la Concejala de Parques y Jardines para tratar de organizar una jornada semejante a la del pasado mes de junio pudiendo contar con los medios de la Concejalía para hacer frente al estado en que se encuentran los jardines de la Entidad. Mostraron interés en participar y aportar medios.

Reunión con Presidentes: Se ha mantenido reuniones con presidentes de las Entidades Menores con el fin de intercambiar impresiones e inquietudes.

Robos: Se han detectado robos en viviendas vacías de "Sol Son y Ron" habiendo sido denunciado a la Guardia Civil y al banco acreedor. Los ladrones accedieron rompiendo la valla perimetral.

Sello Ecológico: Se convocó en dos ocasiones a la Comisión que se creó al efecto y no se han podido realizar avances por la ausencia de sus componentes.

2º Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas ejercicio 2012. Informe sobre la morosidad en la Entidad, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos.

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

El índice de recibos devueltos por el banco es del 9,50% (sobre lo girado).

La deuda a 31 diciembre de propietarios es: Las promotoras deben 187.250 € (64%). Los propietarios 105.695 (36%).

El índice general de morosidad el ejercicio ascendió al 15%, por consiguiente pagan los recibos el 85%. Propietarios que no pagan ningún recibo: 69 viviendas de promotoras y 41 de propietarios.

Hasta 31/12/12 se han reclamado por la vía administrativa 187 expedientes por un montante de 185.558 € de los que se han cobrado 14.170 €.

Utilizando la vía judicial a través del proceso monitorio se han gestionado 35 expedientes a 181 viviendas a las que se han reclamado 85.465 €. Se ha cobrado hasta el momento 16.553 €.

En cuanto a Promilorci (Fronroso Valley) en 2012 han pagado 30.409 € sobre un monto de 40.550€. La deuda que mantiene asciende a 59.931 € y el Sector B de Torreuil (la nueva entidad de conservación creada por Promilorci) debe 13.517 €. Se han mantenido varias reuniones con la Junta Directiva de la nueva Entidad de Conservación y se han comprometido a pagar la deuda. Tanto a Promilorci como al Sector B se les ha reclamado utilizando el proceso monitorio.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



En cuanto a las provisiones para insolvencias se han dotado por importe de 74.840 € que se desglosan como siguen: De 2011 a 2012 se han incrementado los deudores en 66.978€. A este importe se la ha sumado la deuda de Promilorci y el Sector B, 9.840 €, y se ha restado el dinero que el Ayuntamiento ha cobrado a deudores y tiene pendiente de reintegrar a la Entidad.

D^a. Ana Rodas pide explicaciones acerca de la partida “servicios de profesionales” no estando de acuerdo que se contraten servicios jurídicos. Se le responde que las circunstancias actuales requieren asesoramiento jurídico ya que anteriormente lo prestaba de manera gratuita D. Dionisio Roda, pero después de cobrar por responder al monitorio de Latbús y tener duras críticas por parte, precisamente de su marido, decidió no asesorar a la Directiva y esta acordó contratar dicho servicio que asciende a 150 € mensuales más el correspondiente iva. El letrado es D. Esteban de la Peña. También pide al administrador que detalle la partida de gastos administrativos del ejercicio.

Tras responder a las preguntas de propietarios se propone votar la aprobación de las cuentas con el siguiente resultado:

Votos a favor: 28. Votos en contra: 3. Abstenciones: 10. Por lo que **el estado de cuentas es aprobado por mayoría.**

3º Ratificación del acuerdo de Junta Directiva respecto a la deuda que mantienen Promilorci y el Sector B con la Entidad.

D. Dionisio Roda informa que la deuda de Promilorci asciende a 59.931 € correspondiente a la parte del servicio de vigilancia que debían pagar y no lo han hecho por la falta de liquidez. Se han mantenido varias reuniones con el gerente de dicha empresa y se han estudiado diversas soluciones tales como garantizar la deuda mediante garantía hipotecaria, interponer procedimiento monitorio, homologar la deuda mediante embargos. Finalmente la Junta Directiva optó interponer procedimiento monitorio que ha sido objeto de acuerdo entre las partes que ha sido sometido a homologación judicial. El acuerdo pasa por aplazar la deuda hasta un máximo de 2 años y si en dicho periodo no pagan poder ejecutar. El coste económico asciende a unos 2.000€.

Interviene D. Estéban de la Peña, letrado contratado por la Entidad, para responder a las preguntas que le formulan los propietarios. Se resumen su intervención como sigue:

- No se ha hecho reclamación hipotecaria ante notario, como se dijo que se iba a hacer, por lo elevado de los costes de notaría, pago de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y gastos de inscripción en el Registro.
- Hay una situación de riesgo para la Entidad porque se trata de una “insolvencia latente”, es decir, sino hay viabilidad económica de Promilirci se creará una insolvencia.
- Actualmente se ha homologado la deuda judicialmente y se espera que el juez permita la anotación de embargo y esta se inscriba. Se pueden tardar 5 meses. Pero puede ocurrir que en antes de inscribir se pasen las propiedades al banco malo y en ese caso no se cobraría nada. El coste para la Entidad asciende a unos 2.000 €.
- Si no se hubiese allanado Promilorci se hubiese tenido que poner una demanda ordinaria, esperar a tener sentencia y ejecutarla para conseguir anotar el embargo. El plazo de esta opción hubiese superado el año.

Se decide votar si la Asamblea aprueba las actuaciones llevadas a cabo por la Junta Directiva y además se terminan según lo expuesto, o por el contrario se paraliza todo y se adopta otro acuerdo. El resultado de la votación es el siguiente: Votos a favor: 43. Votos en contra: 0. Abstenciones:1.

Por lo que **se ratifica por mayoría** el acuerdo propuesto por la Junta Directiva.

4º Presentación presupuesto para el ejercicio 2013 y aprobación, si procede. Propuesta para reducir el alumbrado con el fin de ahorrar en el consumo energético.

El administrador explica el presupuesto y el criterio seguido para su elaboración. A la hora de elaborar el presupuesto, siempre que se mantenga la cuota que se paga, se puede hacer de dos maneras:

La 1ª, considerando que no hubiese morosidad y por tanto todos los servicios trabajasen a pleno rendimiento. En este caso conforme se incrementa la morosidad se van reduciendo partidas



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



presupuestadas y servicios con el fin de que, con el dinero recaudado, se paguen los servicios prestados realmente. A final de ejercicio se dota la provisión en base a los impagados reales. Si se consigue cobrar o baja el índice de morosidad se restablecen servicios.

La 2ª manera de elaborarlo consiste en estimar el importe que habrá de impagados durante el año, para ello hay que tener en cuenta el índice actual de impagados y las deudas atrasadas. Dicho importe estimado se toma como provisión y, logicamente, es una de las partidas de gasto que conforman el presupuesto. En base a dicha estimación se reducen los servicios y se elaboraría el presupuesto donde se contempla cada partida con los importes ya reducidos.

El administrador explica que opta por la opción 1ª porque, aunque aparentemente pueda parecer irreal, resulta ser el más real ya que se pueden ajustar partidas conforme el nivel de ingresos. No opta por la 2ª opción porque realmente no se sabe si se incrementará o disminuirá el índice de impagados o la recaudación de deudas atrasadas, y si se consigna una partida con recortes y posteriormente se recauda más de lo previsto o se cobran atrasos, dicha partida no se puede incrementar y, por tanto, no se podría reponer el servicio. Por ejemplo, si al hacer el presupuesto restrictivo, la partida "limpieza de viales" se ha reducido a una vez cada 15 días, si en el mes de abril resulta que se consiguen cobrar atrasos o se reducen los impagos, nos veríamos que no podemos incrementar el servicio porque la partida "limpieza de viales" se había calculado solo para 2 veces al mes. Lo mismo ocurriría con las reparaciones o el mantenimiento de infraestructuras.

Toma la palabra Dª. Ana Rodes para decir que el presupuesto es irreal y pide que se vote en contra porque al final faltará dinero.

Tras la intervención de diversos propietarios se decide pasar a votación la aprobación del presupuesto con el siguiente resultado: Votos a favor: 28. Votos en contra: 8. Abstenciones: 5. Por lo que el **presupuesto es aprobado por mayoría**.

En cuanto a **propuesta para reducir el alumbrado con el fin de ahorrar en el consumo energético**, se propone reducir el alumbrado pero teniendo en cuenta la farolas que están en curvas y en zonas conflictivas. Tras deliberar se acuerda pasar a votación dicha propuesta con el siguiente resultado: Votos a favor de reducir el alumbrado: 7 votos. Votos en contra: 16 votos. Abstenciones: 9 votos. Por lo que **se aprueba por mayoría** no reducir el alumbrado de la farolas de viales cuyo mantenimiento ha de hacer la Entidad. Se acuerda formar una comisión que estudie como conseguir un ahorro energético en la Urbanización.

5º Acuerdo para que las comunicaciones de la Entidad a los propietarios se puedan realizar vía correo electrónico.

Se acuerda por mayoría (31 votos a favor, 1 en contra y 1 abstención), que las comunicaciones de la Entidad con los propietarios se puedan realizar vía correo electrónico. Para ello cada propietario habrá de rellenar un documento, que facilitará el administrador, con sus datos y la autorización para este sistema de comunicación.

6º Ruegos y preguntas.

➤ A propuesta de D. Francisco Buitrago se acuerda crear una comisión para revisar los servicios de limpieza y mantenimiento de jardinería. Dicha comisión queda formada por la Junta Directiva y los propietarios siguientes:

- D. Francisco Buitrago.
- Dª. Carmen Zamora.
- D. Guillermo Parra.

➤ D. Guillermo Parra propone: A- Que se vote en la próxima asamblea el que la Entidad pague la luz del vial principal al Ayuntamiento para que no se reduzcan la farolas que ha apagado, como la que hay justo a lado de su vivienda. B- Que si el Sector B no paga la seguridad se cambie la ubicación del control de accesos para que ellos no tengan dicho servicio. C- Que se disuelva la Entidad para que el Ayuntamiento se haga cargo y se repongan los servicios suprimidos.

➤ Se propone que no se aporte el DNI. En las delegaciones de voto. Se responde que se adoptó dicho acuerdo porque las empresas constructoras tenían muchas representaciones y no había control sobre las representaciones de las mismas, dominando las reuniones para sus intereses pero no para los de la Entidad.



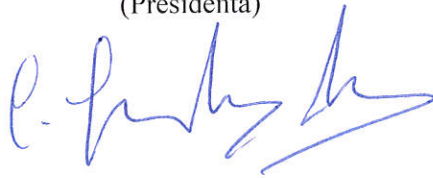
COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



➤ D. Jesús Martínez pide que D. Dionisio Roda devuelva los 500 € que cobró en su momento por la gestión que hizo de Latbús, lo que no estaba permitido según las normas de régimen interior. D. Dionisio Roda toma la palabra para contestar al Sr Martínez y manifiesta, que los 500 euros cobrados, corresponden a una gestión profesional que tuvo que realizar en nombre de la Entidad, consistente en formular oposición al monitorio presentado por Lat Bus contra la Entidad. Que la tuvo que realizar él porque Entidad no tenía contratado ningún Letrado, y además el tiempo apremiaba. Que si no hubiera sido él, hubiera sido otro, que seguramente hubiera cobrado más, y que además esta cuestión se trató en la Asamblea anterior y fue aprobada dicha gestión. Que el Sr Martínez presentó escrito al Ayuntamiento sobre el particular, y el Ayuntamiento no ha considerado conveniente intervenir por carecer la pretensión del Sr Martínez de fundamento legal alguno. Que no obstante si persiste en sus manifestaciones tendrá que interponer una demanda de protección al honor contra el Sr Martínez, por lo que le ruega que no desvirtué los hechos.

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)



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



RELACION DE ASISTENTES Y REPRESENTADOS ASAMBLEA ORDINARIA 09/03/13



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



PROPIEDAD	PROPIETARIO	
F. PERRO, 57	ALMARCHA ESPIN, BARTOLOME	
COLIRROJO, 11	ALONSO VALLINDA, RUBEN	
C/ HIEDRA, 28	BRIONES GALLO, ENRIQUE	
MAJAL BLANC 24	CALATRABA CIFUENTES, FCO. JOSE	
C. BUITRE 33	CANTO SANCHEZ, JOSE MANUEL	
BCO. BLANCO 6	COBOS PEÑALVER, AMPARO	
RETAMA, 35	DE LA CRUZ VICENTE GARCIA, JUAN	
F. PERRO, 11	DE LA TORRE MUÑOZ, CARLOS	
C.ESCOND 3	DIAZ CARCELES, ESMERALDO	
C. BUITRE 14	ESCOBAR RUBIO, JOSE LUIS	
RETAMA, 39	FERNANDEZ NICOLAS, RAUL	
BCO. BLANCO 7	GALLEGO DE LA FUENTE, ROSENDO	
COLIRROJO, 15	GARCIA GUILLAMON, GINES	
ENEBRO, 29	GARCIA SANCHEZ, JUAN	
A145	GOMEZ JARA, JOSE	
COLIRROJO, 2	GORGAS FERNANDEZ, LUIS	
LAVANDERA, 4	MARTINEZ GOMEZ, JESUS Y ANA RODES	
MAJAL BLAN 105	MARTINEZ SANCHEZ, FRANCISCO	PRESIDENTA: CONCEPCION SANCHEZ
PZ. BALADRE 4	MERCADER MARTINEZ, ANDRES	
PZ. AJEDREA, 2	NOGUERA LOPEZ, JUAN	
AV. MAJAL 116	PARRA SAEZ, GUILLERMO	
C/ HIEDRA, 4	PARRAGA MARTINEZ, JOSE ANTº.	
ENEBRO, 59	ROBEDANO AYMERICH, FRANCISCO	
MAJAL BLANC 72	RODA RODA, DIONISIO	
MADRESELVA, 7	ROZAS MARTIN. JAVIER	
F. PERRO, 51	SANCHEZ MARTINEZ, DAMIAN ADEODATO	
JARA, 10	SANCHEZ TOLEDO, ANA DOLORES	
MADRESELVA, 1	SOTOMAYOR SANCHEZ, JOSE ANTONIO	
COLIRROJO, 13	VELARDO SIERRA, JULIO	
ENEBRO, 47	ZAMORA GARCIA, VLADIMIRO	
C. BUITRE 19	ZAMORA MARTINEZ, CARMEN	
	PROPIETARIOS REPRESENTADOS	REPRESENTADO POR:
COLIRROJO, 21	GARCIA SANCHEZ, ANTONIO	D. GINES GARCIA GUILLAMON
MAJAL BLANC 90	GARCIA-GIRALDA RUIZ, LUIS	Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
C.ESCONDIDA 18	GRUBER VON FREEDEN, MARTIN	Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
COLIRROJO, 17	MARTINEZ LINARES, HILARIO	D. GINES GARCIA GUILLAMON
AV. MAJAL 114	MARTINEZ SANCHEZ, ANA INOCENCIA	D.DAMIAN SANCHEZ MARTINEZ
MAJAL BLANC 20	PARDO GOMARIZ, PEDRO	D.DIONISIO RODA RODA
F6 I I	PASTOR GARCIA, FRANCISCO	Dª CARMEN ZAMORA
F6 I - II	PASTOR GARCIA, FRANCISCO	Dª CARMEN ZAMORA
ENEBRO, 61	PATIÑO SAEZ, JOSE LUIS	D.VLADIMIRO ZAMORA GARCIA
A87	RUIZ ORTIZ, JOAQUIN	Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
MAJAL BLANC 60	RUIZ ORTIZ, JOAQUIN	Dª CONCEPCION SANCHEZ MORALES
MAJAL BLANC 54	VICENT GALLEGO, JUAN RAMON	D. JUAN VICENTE DE LA CRUZ