

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 22/04/16

En Torreguil, a 22 de abril de 2.016, en el salón de actos del CEMACAM, se celebra, en 2ª convocatoria a las 18:30 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 Presidente, D. Vladimiro Zamora García.

Conforme al listado cumplimentado a la entrada que quedará unido a la presente acta, asisten, presentes y representados, propietarios que totalizan 81 cuotas de participación (el 11,95%).

Preside la asamblea D. Vladimiro Zamora García, actuando como Secretario D. Marcial de la Cruz Martín.

ORDEN DEL DIA

1º Informe de gestión.

2º Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas ejercicio 2015. Informe sobre la morosidad en la Entidad, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos.

3º Presentación presupuesto para el ejercicio 2016 y aprobación, si procede.

4º Petición de empresa para explotar el campo de fútbol e instalar una caseta-bar en la zona de las fiestas. Adopción de acuerdos en relación con esta petición y otras similares.

5º Ruegos y preguntas.

ACUERDOS

Inicia la Asamblea D. Vladimiro Zamora dando la bienvenida a todos los propietarios e inicia el primer punto del orden del día.

1º Informe de gestión.

D. Vladimiro informa sobre las gestiones realizadas a lo largo del ejercicio y aquellas que se están llevando a cabo:

➤ **Morosidad.** Se está reduciendo sobre todo en las promotoras.

- Mosacata: Mantiene una deuda de 158.000 €, el 35% de la deuda y se está negociando con ellos el cobro. Han solicitado una rebaja.
- Se han mantenido varias reuniones con responsables de gestión de cobro del Ayuntamiento para agilizar la tramitación de expedientes de deudores y el ingreso de lo recaudado.
- Cobrado en 2015 a través del Aytº. : 15.942 €
- Con el Sector B han propuesto pagar la deuda de 13.000€ poco a poco. Nos vamos a reunir próximamente para programar los pagos.

➤ **Seguridad:**

- Se han colocado nuevas cámaras que financia Vigilant.
 - 9 cámaras en los viales principales (Fronroso 3 y nosotros 5) Inversión: 46.386€ que pagan en su totalidad Vigilant si durante 5 años (hasta 2019 están con nosotros)

- Cámaras instaladas y financiadas por Vigilant (las paga la Entidad pero porque se redujo el precio de la hora a Vigilant). Solo hemos pagado el llevar la electricidad hasta los puntos.
 - 4 cámaras en el camino perimetral
 - 1 cámara en plaza de calle Mochuelo
 - 3 detectores c/ráfaga en Cuevas del Buitre (Sol Son y Ron)
 - 1 detector c/ráfaga en Puente de la Rambla
 - 1 detector c/ráfaga en acceso campo de fútbol.
 - Coste total: 25.000 €
- Se han reducido los robos con la instalación de cámaras. EVOLUCION ROBOS.
 - 2014 14 robos
 - 2015 8 robos
 - 2016 (hasta abril) ... 1 robo

➤ AYUNTAMIENTO

- **ESCRITOS:**
 - Para arreglo del pavimento del vial principal, con informe, planos y fotos.
 - Para reparación de aceras, deterioradas, rehundidas, o en mal estado, con informe, planos y fotos.
 - Para reparación de las zonas donde están las tapas de alcantarillado, con informe, planos y fotos.
 - Solicitando reparación imbornal (Majal Blanco, 40)
 - Petición de bandas sonoras para disminuir la velocidad.
 - Reposición cableado de iluminación desde Plaza Albaida hasta el Mirador.
 - Petición al Alcalde pedáneo de creación de una rotonda desde ctra. De Mazarrón. (en abril 2015)
 - Asfaltado zona contenedores.
 - Contra la procesionaria (varios escritos).
 - Colocación bolardos después de la rotonda de acceso a nuestro sector.
 - Desprendimiento de tierra invadiendo carretera en zona del Mirador (con fotos)
 - Para fumigación contra el mosquito tigre.
 - Que eliminen maleza en vial de acceso desde Ctra. Mazarrón hasta entrada.
 - Que eliminen matas que salen en aceras, rotondas e isletas del vial ppal.

○ REUNIONES:

- **Varias con Juan, el Pedáneo de Sangonera** quien siempre se ha mostrado dispuesto a colaborar y nos ha abierto puertas en diversos asuntos en los que estábamos trabajando: (rotonda, obras diversas, limpieza, autobús y fiestas)
- Con Roque Ortiz (concejal de Fomento): petición rotonda + reposición servicio de autobús (dicen que lo están estudiando).
- Con Antonio Navarro (concejal de Urbanismo) : Rtonda, Huerto de prácticas agrícolas, tema de Hansa, reparación viales.

➤ **COMUNIDAD AUTONOMA**

- Escrito para que los forestales intervengan contra la plaga de procesionaria
- Solicitando la construcción de una rotonda desde Ctra. de Mazarrón (marzo 2015, nos contestan que no disponen de fondos). Pero nosotros no nos hemos dado por vencido.
- Reposición del servicio de Bus.
- Rtonda y bus. Varias reuniones:
 - Con el Consejero de Fomento Fco. Bernabé (Fomento e infraestructuras)
 - Con el director general de carreteras.

➤ **OBRAS (cada actuación requiere de varias reuniones, solicitud y análisis de presupuestos, etc.)**

- **Reparación del camino perimetral** (desbrozado, eliminación baches, echar zahorra, compactado con rulo, creación de paradas de hormigón para evitar que las escorrentías se lleven la zahorra)
- **Reparación edificio de la oficina y su entorno.**(el agua había hecho una agujero en la cimentación).
- Se ha hecho un **imbornal para la recogida de aguas** y canalización en aparcamiento para evitar inundaciones en Pista de Jooging (pista de fiestas)
- Reparación de **diversos tramos de vallado**, roto por delincuentes, por vecinos cuando sacan a sus perros, y agujeros practicados por jabalíes. Esto hace que el servicio de vigilancia tenga que prestar más atención a ciertas zonas de la urbanización. De hecho se averiguó a través de las cámaras que una vecina rompía la valla para sacar a su perro. (cuando hay puertas colocadas para ello).
- **PISTA DE JOOGIN (FIESTAS).** Por mediación del Ayuntamiento se hicieron rampas de acceso, pista de hormigón y colocación de bancos.
- Se colocan **clavillas para reforzar el vallado** en distintas zonas de la urbanización.
- **Reposición de luminarias** bajada campo de fútbol.
- **Pista de futbito y zumba.** Reposición de vallado perimetral. Vestuarios: arreglo paredes y pintado de los vestuarios.
- **Estudio de iluminación.** Se ha hecho un estudio para conocer el estado de las instalaciones de las farolas y reducción del consumo eléctrico.
- Se han **adaptado los centros de mando eléctricos** a normativa eléctrica de Baja Tensión.

➤ VARIOS:

- Escrito firmado por propietarios sin contar previamente con la Junta Directiva. En control de accesos se llevó un escrito dirigido al Pedáneo solicitando una rotonda en el acceso de carretera de Mazarrón, limpieza de matas del vial que accede hasta la entrada a la barrera, servicio de autobuses, y otras peticiones. Resulta que se ha hecho sin contar con la Junta Directiva de la Entidad y la firma el presidente de la asociación de vecinos de Sangonera. Esto creó malestar en la Junta Directiva pues todos los esfuerzos se han de canalizar de manera conjunta.

No queremos que se politice la urbanización.

- Se han hecho escritos y llamadas a propietarios por diversas razones: Sacar basura antes de tiempo, quejas de otros vecinos, realizar actividades no permitidas, etc.
- Sobre 650 llamadas para resolver incidencias de propietarios.
- Reuniones con diversas empresas que ofertan servicios.

➤ **PROYECTOS EN LOS QUE SE ESTA TRABAJANDO (Y COLABORA EL PEDANEO)**

- **Huerto de prácticas agrícolas.** Se ha intentado que el Ayuntamiento financie el huerto pero finalmente nos han recomendado que es mejor hacerlo nosotros porque de lo contrario, al ser público, puede acudir de Murcia y otras pedanías personas ajenas a la Urbanización. Se está negociando con Emuasa para tener una tarifa económica. Esperamos poder iniciar este proyecto después del verano.
- Se ha creado una comisión para **arreglar el jardín del Arboreto** (han hecho un estudio topográfico y el arquitecto del Aytº. Enrique Huelves va a hacer un diseño que se estudiará en dicha comisión).
- A instancias de dos propietarias se ha creado una **comisión general de participación vecinal**. Se pretende que puedan participar vecinos en diversos proyectos (actividades deportivas, eventos con jóvenes, fiestas, etc.) Se está reglamentando su funcionamiento.
- Se va a crear una comisión para establecer las condiciones de licitación para utilización de centros deportivos. (Se tratará en el punto 4º del orden del día).
- Campo de fútbol. En la última reunión de Junta Directiva se propuso incluir en los presupuestos una partida para arreglar el acceso, eliminar matas y nivelarlo.
- **Rotonda desde carretera de Mazarrón**
- **Reposición servicio de autobús** (lanzadera hasta Sangonera)

- **HANSA URBANA.** D. Esteban de la Peña toma la palabra para explicar la situación actual. Están pendientes de resolución de la cuestión de competencia objetiva sobre el órgano judicial que debe ver el fondo de asunto. En principio la Ley de Lo Contencioso Administrativo remite a la sede del Tribunal Superior de Justicia cuantos asuntos se deriven del planeamiento urbanístico.

El caso es que interpuesto el recurso, que se hizo en noviembre pasado, la sala reclamó la competencia lo que ha sido puesto en duda por parte de la Secretaria de la Sala, lo que ha provocado un notable retraso en la tramitación.

Como cualquier contencioso el primer paso esta dado que es la interposición, una vez acuerden la remisión al Juzgado de lo contencioso correspondiente se procederá a recabar el expediente del ayuntamiento y formulación de la demanda que está ya más que hecha se reclamó por la vía civil

quitaron la razón y nos dijeron que debíamos utilizar la vía administrativa. Se inició la vía administrativa y se puso demanda económico-administrativa. Al tratarse de un asunto con competencia urbanística están dando vueltas para ver quien es competente para resolver este asunto. Manifiesta D. Esteban que nos hemos puesto en contacto con el Ayuntamiento informando de lo que pasa al concejal de Urbanismo.

D. Esteban responde a las diversas preguntas que le formulan los propietarios.

Tras las intervenciones de D. Vladimiro y D. Esteban se responde a las preguntas y aclaraciones que solicitan los propietarios.

2º Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas ejercicio 2014. Informe sobre la morosidad en la Entidad, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos.

El administrador lee el estado de cuentas que fue previamente entregado junto con la convocatoria. Informa detalladamente sobre la morosidad, las gestiones que se están llevando a cabo a través del Ayuntamiento y los resultados obtenidos. Destaca que Mosacata (la sociedad que se hizo cargo de la deuda de Sol Son y Ron) inició el pago de las cuotas (son 33 viviendas) y por el resto se está tratando en estos momentos. En cuanto al índice de morosidad, éste ha comenzado a descender. Durante los últimos 4 años, el saldo acumulado de propietarios se incrementaba anualmente en una media de 68.350€ y este año ha descendido a 26.398€, por lo que la dotación de provisión por insolvencia se ha reducido. Sin embargo ahora son los propietarios de viviendas unifamiliares quienes tienen un mayor índice de morosidad pues las promotoras, conforme se adjudican los bancos las viviendas, queda garantizado el pago de los recibos. Es por este motivo que la vía de cobro a través del Ayuntamiento es la que resulta más eficaz. En 2015 el Ayuntamiento ha ingresado 15.942 €.

En cuanto a la tramitación de gestión de cobro a través del Ayuntamiento el administrador explica que se genera un volumen muy elevado de trabajo pues hay que estar yendo constantemente para agilizar los expedientes porque hemos detectado que cometen equivocaciones en el trámite. Resulta lento porque cuando un propietario no contesta se ha de localizar por edictos en el BORM, pero resulta el sistema de cobro más eficaz de todos. El administrador responde a las dudas que plantean algunos propietarios y se le solicita que en la próxima presentación de cuentas acompañe un pequeño informe sobre las cifras de morosidad, tal y como las que está aportado en esta asamblea.

Asiste el representante de Mosacata quien manifiesta que desean llegar a un acuerdo con la Entidad y que esta les apruebe una quita que aún está por determinar. Para mostrar su buena voluntad van a ingresar en los próximos días 25.000 € a cuenta de la deuda que mantienen.

El estado de cuentas **es aprobado por mayoría** con 2 votos en contra.

3º Presentación del presupuesto para el ejercicio 2015 y aprobación, si procede.

El administrador explica el presupuesto, entregado junto con la convocatoria. Destaca que este ejercicio se han dotado 69.000€ para realizar, entre otras, las siguientes inversiones:

- a- Acondicionar el Paseo de Ruiseñor (baja desde la pista de Jooging hasta el campo de fútbol) y hacer un imbornal.
- b- Iniciar el arreglo del jardín del Arboreto.
- c- Reparar grietas en el pavimento de los viales secundarios
- d- Reparar caseta oficina y su perímetro, haciendo una pérgola en la parte posterior para resguardar maquinaria propiedad de la Entidad.
- e- Iniciar el acondicionamiento del Huerto de Prácticas Agrícolas
- f- Dotar de luz a las pistas deportivas y a la pista de Joogin (pista de las fiestas)
- g- Comenzar a instalar bombillas led en farolas
- h- Otras actuaciones de mantenimiento

En cuanto a la partida "conservación y limpieza de viales" se ha incrementado en 8.000€ con el fin de incrementar la limpieza. Se está estudiando separar la limpieza de los viales, que la seguirá realizando Cespa, del mantenimiento de los jardines. Para ello se solicitarán presupuestos después de redactar un protocolo con las actuaciones que se exigirán.

D. Guillermo Parra pide que si el Ayuntamiento sigue con su política de no encender todas las luces del vial principal entonces que la Entidad sufrague el gasto pues tienen derecho a tener más luz. También solicita que se encargue la Entidad de limpiar el vial principal cuando no lo haga el Ayuntamiento.

El presupuesto es **aprobado por mayoría** con 2 votos en contra.

4º Petición de empresa para explotar el campo de fútbol e instalar una caseta-bar en la zona de las fiestas. Adopción de acuerdos en relación con esta petición y otras similares.

D. Marcial de la Cruz informa que ha habido una oferta de una empresa para utilizar el campo de fútbol e instalar una caseta-bar en la Pista de Jooging (donde se hacen las fiestas). Solicitaban una concesión por 15 años y estaban dispuestos invertir en el acondicionamiento alrededor de 60.000€ y aportar sobre 2.000€ anuales a la Entidad. La Junta Directiva, después de consultar con los presidentes de entidades menores, desestimó la oferta porque se consideraba que no era adecuada. D Marcial plantea a los propietarios efectuar las siguientes acciones: **A-** Limpiar el campo de fútbol de rastros y agujeros que lo hacen impracticable y **B-** Redactar un protocolo con las condiciones técnicas y económicas para la explotación del campo de fútbol y otras instalaciones de la Entidad. En base a ello se licitaría para que las empresas interesadas pudiesen ofertar a la Entidad y estudiar la oferta que más se adapte a los intereses de la Urbanización. Se abre un turno de palabra para conocer la opinión de los propietarios que se resumen en las siguientes propuestas:

- No tenemos que ceder el uso a nadie y habilitarlo solo para nosotros.
- Es beneficioso cederlo a una empresa externa porque hay más posibilidades de explotación. Se puede crear una escuela deportiva para los niños y esto haría que no se tuviesen que desplazar fuera de la Urbanización para llevarlos a hacer actividades deportivas.
- Se propone que se negocie con empresas y se pueda hacer un uso público.
- Después de 30 años aún no tenemos nada. Si nosotros no podemos explotarlo podría ser la iniciativa privada quien lo hiciese.

Tras deliberar y escuchar a todos los propietarios **se decide pasar a votación las siguientes opciones:**

- a-** Que la Entidad sea la encargada de autogestionar las instalaciones deportivas y de ocio: 2 votos.
- b-** Crear una comisión que redacte unas condiciones técnicas y administrativas para la explotación de las instalaciones: 41 votos.

Por lo que **se aprueba por mayoría la opción "b"**. Se creará una comisión formada por los propietarios que lo deseen, para ello los interesados han de ponerse en contacto con el administrador.

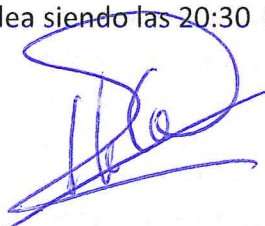
5º Ruegos y preguntas.

- Toma la palabra D. Antonio Benito para decir que está en la Junta Municipal de Sangonera y podría ser una voz en dicha Junta en los temas donde la Entidad no pueda llegar. También manifiesta que no ha sido su intención en ningún momento hacer nada de espaldas a la Junta Directiva.

Y sin más temas a tratar se da por terminada la asamblea siendo las 20:30 horas.



Fdo. D. Vladimiro Zamora García
(Presidente)



Fdo. D. Marcial de la Cruz Martin
(Secretario)

PROPIETARIOS		ASISTENTES
MAJAL BLANC 45 AV. MAJAL 100 MAJAL BLANC 24 MAJAL BLANC 56 C.ESCOND 3 ENEBRO, 47 LENTISCO, 12 ENEBRO, 29 C.ESCONDIDA 18 MOCHUELO, 4 MOCHUELO, 21 LAVANDERA, 4 MAJAL BLAN 105 F. PERRO, 12 PZA.TRIGUERO,1 PETIRROJO, 3 AV. MAJAL 116 BCO. BLANCO 8 ENEBRO, 61 MAJAL BLANC 18 ENEBRO, 65 HIEDRA, 7 MAJAL BLANC 72 C/ HIEDRA, 52 A87 MAJAL BLANC 60 F. PERRO, 6 C. BUITRE 19	ALCARAZ CONESA, JESUS BENITO GALINDO, ANTONIO CALATRABA CIFUENTES, FRANCISCO JOSE DE LA CRUZ MARTIN, MARCIAL DIAZ CARCELES, ESMERALDO GALERA GARCIA, SANTIAGA GARCIA RUBIO, RUBEN GARCIA SANCHEZ, JUAN GRUBER VON FREEDEN, MARTIN HIDALGO PICAZO, JUAN ANTONIO MARTINEZ GEA, ANA BELEN Y GUTIERREZ, A. MARTINEZ GOMEZ, JESUS Y RODES, ANA ISABE MARTINEZ SANCHEZ, FRANCISCO MOLES TORRES, FERNANDO Y JALDO, YOLANDA MONTESINOS GARCIA, SALVADOR Y CONCEPCION PAGAN OLLETA, JOSE ANTONIO PARRA SAEZ, GUILLERMO PASCUAL GONZALEZ, HAYDEE PATIÑO SAEZ, JOSE LUIS PELLICER ALMAGRO, JUAN PEÑALVER GIL, FELIX PEREZ DELGADO, ASCENSION RODA RODA, DIONISIO ROS MARTINEZ, JUAN DE DIOS RUIZ ORTIZ, JOAQUIN RUIZ ORTIZ, JOAQUIN SERNA NAVARRO, JOSE MARIA ZAMORA MARTINEZ, CARMEN	PRESIDENTE: D.VLADIMIRO ZAMORA
PROPIETARIOS REPRESENTADOS		REPRESENTADO POR:
LAVANDERA, 3 ENEBRO, 55 ENEBRO, 53 RETAMA, 48 ENEBRO, 57 ENEBRO, 32 MAJAL BLANC 20 ENEBRO, 22 ENEBRO, 45 F. PERRO, 34 F. PERRO, 7 JILGUERO, 1 ENEBRO, 37 ENEBRO, 39 AV. MAJAL 114 MOCHUELO, 20 A152 ENEBRO, 63	MORONA ANTEQUERA, JOSE ABADIA SANCHEZ, ALVARO ABADIA SANCHEZ, FERNANDO ACOSTA MATEOS, RAUL CASTILLEJO CABALLERO, MARIA ANGELES FERNANDEZ MANZANERA, EMILIO GARCIA MUELAS, Mª DEL CARMEN GARCIA NOGALES, ALBERTO HERNANDEZ INIESTA, JERONIMO LOPEZ MARTINEZ, MARIA ISABEL Y CANO, DAVID MARCO MORENO, JESUS ANGEL MARIN LOPEZ, ANTONIO MARCOS MARIN LOPEZ, ANTONIO MARCOS MARIN LOPEZ, ANTONIO MARCOS MARTINEZ SANCHEZ, ANA INOCENCIA MONTESINOS GARCIA, CONCEPCION MONTESINOS GARCIA, PABLO DIONISIO MUÑOZ MARTINEZ, JOSE LUIS	D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ Dª ANA Mª BLAYA GOMEZ D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ Dª REMEDIOS FERNANDEZ VAZQUEZ D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ Dª YOLANDA JALDO GUERRERO D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ Dª YOLANDA JALDO GUERRERO Dª YOLANDA JALDO GUERRERO D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ D.GUILLERMO PARRA SAEZ D.SALVADOR MONTESINOS GARCIA D.SALVADOR MONTESINOS GARCIA D. JOSE LUIS PATIÑO SAEZ

[illegible]