

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN TORREGUIL

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 05/05/17

En Torreguil, a 5 de mayo de 2017, 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 por su Presidente, D. Vladimiro Zamora García, mediante correspondencia ordinaria, correo electrónico y anuncio en el control de acceso.

Conforme al listado cumplimentado a la entrada que quedará unido a la presente acta, asisten, presentes y representados, propietarios que totalizan 39 cuotas de participación (el 5,68 %).

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 2016. Informe sobre la morosidad en la Entidad, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos.

3º Informe sobre el estado de la demanda al Ayuntamiento y la propuesta realizada por Hansa Urbana para la cesión del Centro Deportivo y del Centro Cívico. Adopción de acuerdos.

4º Establecimiento de normas para el uso del Huerto de Prácticas Agrícolas y del Campo de Fútbol.

6º Presentación presupuesto para el ejercicio 2017 y aprobación, si procede.

7º 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:

➤ OBRAS.

- **Sellado grietas en viales de la Entidad** Se han sellado las grietas de los viales cuyo mantenimiento ha de realizar la Entidad con el fin de evitar que el asfalto se deteriore y pueda resistir unos años más. Se han sellado 2.360 metros lineales y se han reparado varios socavones.
- **Se ha instalado iluminación** en la pista de joogins (fiestas) y en la pista de futbito. Para ello se han hecho zanjás para pasar los cables, se han fabricado peanas para poder colocar los postes y los focos.
- **Se ha dotado de agua:**
 - a. La pista de jooging (fiestas), donde se ha instalado una fuente.
 - b. Se ha dotado de agua el Huerto de Prácticas Agrícolas.
- **Limpieza Paseo de Ruiseñor.** Se han limpiado las cunetas, se ha hecho un imbornal y se ha tapado y sellado un profundo socavón al bajar al campo de fútbol.
- **Campo Futbol.** Se ha acondicionado el campo de fútbol después de estar varios años sin poder utilizarse debido a su estado de abandono, con socavones y matas y piedras. Se pretende que sea un lugar donde practicar el deporte e incluso poder correr alrededor del mismo.

- **Señales de tráfico nuevas.** Se están sustituyendo señales de tráfico en mal estado por otras nuevas. Son 20 señales y 8 postes.
- **Carteles gatos y perros.** Se han colocado nuevos carteles avisando de que se retiren los excrementos y que se lleven atados.
- **Daños por lluvias.** Con las lluvias de diciembre, que cayeron sobre 200 litros en 3 días, se produjeron numerosas caídas de tierra que obstaculizaron viales, arquetas y caminos. Se reparó todo con prontitud.
- **Jardín Arboreto:** Se creó una comisión formada por vecinos y miembros de la junta directiva para la remodelación del jardín y conseguir un espacio donde acudir niños y adultos. Fruto de sus reuniones se diseñó el jardín y propuso a la Junta Directiva el diseño, elección de técnico y de empresa constructora después de analizar diversos presupuestos. Actualmente se están llevando a cabo las obras.
- **Huerto de Practicas Agrícolas.** Se están llevando a cabo las obras. Es un proyecto socio-cultural de suma importancia para la Entidad pues en el mismo podrán aprender niños, jóvenes y adultos sobre técnicas de cultivo, jardinería, poda, etc. Está previsto realizar talleres educativos sobre diversos temas relacionados con la agricultura ecológica y la jardinería.

➤ AYUNTAMIENTO Y COMUNIDAD AUTONOMA

- **Diversos escritos y reuniones con el Ayuntamiento y la Comunidad Autonoma para:**
 - a. Reparación de bancos en mal estado.
 - b. Poda arbolado de las rotondas.
 - c. Rebaje de aceras. (con la colaboración de Antonio Benito)
 - d. Se han instalado papeleras, nuevos bancos, reparado los que están en mal estado, pintado pasos de cebra.
 - e. Se ha fumigado contra la procesionaria y limpieza del monte por parte de los forestales.
 - f. Se ha podado las matas que salen en las aceras de la Avda. Majal Blanco.
 - g. Se está gestionando que un enlace de autobús pase por la Urbanización 4 veces al día.
 - h. Reuniones para conseguir el mantenimiento correcto de los jardines.
- **Rotonda. Se ha concedido.** Varias reuniones con el concejal de Fomento Roque Ortiz + el director gral. de carreteras de la Cdad. Autónoma. + Pedáneo Sangonera. Es muy probable que esté hecha antes de final de año.
- **Tasa basura.** En colaboración con el propietario D. Antonio Benito los servicios administrativos han gestionado ante el Ayuntamiento la devolución de la tasa de basura, cobrada indebidamente a un grupo de propietarios. **Se recuerda a todos los propietarios que la tasa de basura no la puede cobrar el Ayuntamiento** puesto que es la Entidad quien asume la recogida y ya está incluida en la cuota ordinaria.
- **En el Ayuntamiento nos conocen y nos tienen en cuenta.** La buena labor iniciada por la anterior presidenta de la entidad, Concha, se ha desarrollado aún más y está dando sus frutos.

➤ OTRAS REUNIONES Y ACTUACIONES

- **Instalación de fibra óptica** por las empresas Nixus y Fibranet. Antes hubo que salvar varios problemas ocasionados por estas empresas al instalar antenas sin el consentimiento de la Entidad. Después de varias reuniones se llegaron a acuerdos y se les permitió instalar la fibra óptica.
- **Sector B:** Se mantuvo reunión para ver como iban a pagar la deuda pendiente. Resulta que están pagando a Iberdrola una deuda por el consumo de luz en las farolas de su vial principal, pues el Sector B sí paga la luz de dicho vial, y están haciendo una derrama. Se han comprometido a que una vez hayan acabado de pagar dicha deuda, iniciarán el pago de lo que nos deben mediante ingresos de entre 300-400€ al mes.
- Reunión con **representantes de Mosacata**, para intentar llegar a un acuerdo para el pago de la deuda pendiente que asciende a 158.000€ y de los que han pagado en el día de hoy 120.000€.

2º Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas ejercicio 2016. Informe sobre la morosidad en la Entidad, las gestiones realizadas y los resultados obtenidos.

El administrador lee el estado de cuentas que previamente fue incluido junto con la convocatoria. Informa sobre la morosidad, las gestiones que se están llevando a cabo a través del Ayuntamiento y los resultados obtenidos. Destaca que Mosacata ha ingresado hoy mismo 120.000€ a cuenta de la deuda que mantenía con la Entidad y pide a la asamblea cómo actuar ante la petición de varias promotoras, incluida Mosacata, para hacer una quita a cambio de pagar la deuda. Se delibera este punto largamente pero se decide tratarlo en ruegos y preguntas.

El estado de cuentas es aprobado por unanimidad.

3º Informe sobre el estado de la demanda al Ayuntamiento y la propuesta realizada por Hansa Urbana para la cesión del Centro Deportivo y del Centro Cívico. Adopción de acuerdos.

D. Esteban de la Peña explica que la demanda al Ayuntamiento se interpuso para obligar a Hansa:

- a- A que entregaran a la Entidad el Centro Cívico y el Centro Deportivo.
- b- A que lo entregasen en buen estado.

Pero la situación de Hansa en estos últimos años se ha deteriorado de tal manera que si no se acepta su oferta es posible que se pierda otra nueva oportunidad de recibir dichos bienes.

Es muy posible que debido a la presión del Ayuntamiento para resolver este litigio, Hansa ha ofrecido un acuerdo transaccional que cumple con la entrega de los bienes a los que está obligada ceder a la Entidad, y además, como indemnización por el estado de deterioro de dichos bienes está dispuesta en entregar el Centro Médico y el local en planta baja anexo al Centro Cívico Social, ambos bienes también en un estado lamentable.

La junta directiva de la Entidad siempre ha pretendido que los locales fuesen entregados en buen estado de funcionamiento, lo que no se ha podido conseguir, entre otros motivos porque cuando ofrecieron la entrega y un dinero exigían que la Entidad se hiciese cargo de cualquier reclamación por las cuotas indivisas vendidas a 33 propietarios antes de la rectificación del plan parcial definitivo. Si hoy se aprueba aceptar el acuerdo propuesto por Hansa cada una de las cuotas de “los 33” quedarían incluidas en dicho acuerdo y por tanto sus participaciones quedarían integradas en la Entidad, no pudiendo reclamar a la Entidad. D. Esteban de la Peña resume los términos del acuerdo, siendo los siguientes:

- a- Se describen los bienes objeto de cesión obligada y los bienes que Hansa cedería como compensación por el mal estado de los primeros.
- b- Describe la situación urbanística de dichos bienes y la finalidad de la escritura que es acabar con el procedimiento judicial iniciado por la Entidad.
- c- Propone la aceptación, por parte de la Entidad, de dichos bienes en el estado en el que se encuentran.
- d- Se refiere a “los 33” y cómo quedaría su posición respecto a dichos propietarios. D. Esteban procede a leer este punto:

La Entidad de Conservación acepta la cesión en su integridad, sin reservas ni condicionantes, con carácter indefinido y a su plena satisfacción, declarando conocer y aceptar el estado actual en el que se encuentran los inmuebles, y recibirlos por medio de este instrumento público.

La Entidad hace constar que conforme a sus estatutos son miembros de pleno derecho de la misma y con carácter obligatorio los propietarios de las viviendas, parcelas, locales y edificaciones de todo tipo incluidas en el Plan Parcial, suponiendo la transmisión de la titularidad de tales bienes la subrogación del adquirente en la posición del transmitente en la Entidad. Consecuentemente los titulares actuales de los distintos componentes integrantes de la Entidad, se han subrogado en la posición que hubieran ostentado los iniciales adquirentes.

Y asimismo hace constar que la cesión que se documenta en esta escritura ha sido aceptada por la Asamblea General de la Entidad Urbanística de Conservación celebrada el 5 de mayo de 2017, en la que se incluyen como miembros de pleno derecho y conforme a su cuota de participación aquellos propietarios de inmuebles que en su

día fueron adquiridos a la mercantil ahora cedente conjuntamente con cuotas-partes ideales indivisas de futuras dotaciones e instalaciones que son objeto de cesión, viniendo obligados estos al acatamiento de los acuerdos válidamente adoptados, conforme a derecho, por la asamblea general, obligándose la Entidad a mantener totalmente indemne a la mercantil cedente de cualquier responsabilidad que en el futuro pudiere irrogársele por razón de ello."

- e- Se refiere a las declaraciones fiscales. D. Esteban de la Peña explica que la entrega del Centro Deportivo y del Centro Cívico Social no está sujeta a impuestos puesto que son bienes que están dentro del Plan Parcial. En cuanto al Centro Médico y local anexo al Centro Cívico, estarían sujetos a iva pero sería Hansa quien se hiciese cargo del mismo.

Tras la exposición de D. Esteban se inicia un muy largo debate donde se pone de manifiesto, tanto por parte de la junta directiva como de los propietarios asistentes, que no es un buen acuerdo pero los propietarios opinan que es la opción más adecuada dadas las circunstancias actuales. Por parte de la Junta Directiva se propone crear una comisión que estudie la situación y se le permita adoptar acuerdos o, que con las conclusiones, celebrar una nueva asamblea, pero en general la opinión de los propietarios es cerrar en esta asamblea este asunto. Por ello, finalmente, se decide pasar a votación la siguiente propuesta:

Aceptar el acuerdo transaccional que ofrece Hansa Urbana a la Entidad según los términos expuestos. Votos en contra: 0; Abstenciones: 1; Votos a favor: Resto de propietarios. Por lo que **se acuerda por mayoría aceptar el acuerdo transaccional.**

Los servicios jurídicos de la Entidad habrán de cerciorarse que no suponga tener que pagar iva ni impuesto de transmisiones, ni que el acuerdo pueda suponer un problema para la Entidad de cara a "los 33". El presidente de la Entidad queda autorizado para la firma de dicho acuerdo. Se adjuntará al acta el acuerdo definitivo.

4º Establecimiento de normas para el uso del Huerto de Prácticas Agrícolas y del Campo de Fútbol.

D. Marcial de la Cruz informa que en la asamblea ordinaria del año pasado había una empresa interesada en la explotación del campo de fútbol y, tras deliberar se acordó crear una comisión que redactase las condiciones técnicas y administrativas para la explotación de las instalaciones de la Entidad. Una vez remodelado el campo de fútbol se propone crear dicha comisión. Para los trabajos se partirá de las normas que ya se disponen para el uso de zonas deportivas.

En cuanto al Huerto de Prácticas Agrícolas toma la palabra D. José María Serna para decir que es un proyecto socio-educativo tanto para adultos como jóvenes y niños por el que se van a poner en funcionamiento sobre 30 huertos donde se podrá aprender a realizar cultivos con técnicas ecológicas y además se impartirán talleres sobre floricultura, compostaje y abonos, podas y un largo etcétera. Para poner en práctica este proyecto se han de realizar normas de uso.

Para ambas propuestas se aprueba crear una comisión formada por propietarios y miembros de la Junta Directiva. **Se pide a los propietarios interesados en colaborar en la redacción de dichas normas que lo comuniquen a los servicios administrativos de la Entidad.**

6º Presentación presupuesto para el ejercicio 2017 y aprobación, si procede.

El administrador explica el presupuesto, entregado junto con la convocatoria. Destaca que este ejercicio se han dotado 86.000€ para realizar, entre otras, las siguientes inversiones:

- a- Huerto de Prácticas Agrícolas. La inversión prevista asciende a 35.820€, de los que para 2017 se gastarían 26.260€ y para 2018, 9.560€.
- b- Jardín del Arboreto. La inversión prevista asciende a 54.700 € de los que 45.400 se invertirán en 2017 y 9.300 en 2018.
- c- Reparación vallas en diversas zonas de la Entidad.
- d- Acondicionamiento terreno que ha cedido detrás de la oficina y reponer el vallado.
- e- Hacer nuevos 2 nuevos imbornales para evitar inundaciones en viviendas cuando hay escorrentías.

- f- Limpieza paseo Ruiseñor en acceso al campo de fútbol (ya efectuado)
- g- Diversas actuaciones de mantenimiento de los bienes de la Entidad e imprevistos ocasionados por inclemencias del tiempo o averías.

El presupuesto es **aprobado por mayoría** con 1 voto en contra.

7º Ruegos y preguntas.

- Se presenta a la Asamblea la petición presentada por 3 empresas deudoras solicitando una quita de su deuda. Dichas empresas son: Mosacata, Word Ham y Root Busines.
Tras deliberar, la asamblea decide crear una comisión apoderada para analizar la morosidad y adoptar medidas para solucionarla.

5º Elecciones: A- Presentación de candidatos con su candidatura. B- Propuesta de cada candidatura. C- Constitución de la mesa electoral. D- Votación, recuento de votos y proclamación de la candidatura que haya obtenido mayor número de votos.

Dado que solo se ha presentado la candidatura formada por la actual junta directiva, encabezada por D. Vladimiro Zamora, queda proclamada dicha candidatura para los próximos tres años (2017-2020). La nueva junta directiva la componen los siguientes propietarios:

Presidente:	D. Vladimiro Zamora García.
Vicepresidenta:	D ^a . Isabel Pastor Romero.
Secretario:	D. Marcial de la Cruz Martin
Tesorero:	D. Martín Gruber Von Freeden
Vocales:	D ^a . Concepción Sánchez Morales.
	D ^a . Carmen Zamora Martínez
	D. José María Serna Navarro.
	D. José Luis Patiño Sáez.
	D. Antonio Zamora Párraga

Y sin más temas a tratar se da por terminada la asamblea siendo las 22:15 horas.

Fdo. D. Vladimiro Zamora García
(Presidente)

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

RELACION DE PROPIETARIOS ASISTENTES Y REPRESENTADOS ASAMBLEA DE 05/05/17

DIRECCION	PROPIETARIOS	ASISTENTES
MAJAL BLANC 56	DE LA CRUZ MARTIN, MARCIAL	PRESIDENTE: D. VLADIMIRO ZAMORA
ENEBRO, 8	DIAZ SAEZ, RITA	
ENEBRO, 47	GALERA GARCIA, SANTIAGA	
BCO. BLANCO 7	GALLEGO DE LA FUENTE, ROSENDO	
ENEBRO, 29	GARCIA SANCHEZ, JUAN	
C.ESCONDIDA 18	GRUBER VON FREEDEN, MARTIN	
RETAMA, 30	HERNANDEZ MARTINEZ, JOSE	
LAVANDERA, 4	MARTINEZ GOMEZ, JESUS Y RODES, ANA ISABE	
C.ESCONDIDA 47	MARTINEZ GUERRERO, PEDRO	
MAJAL BLANC 105	MARTINEZ SANCHEZ, FRANCISCO	
MOCHUELO, 15	MARTINEZ-ABARCA LOPEZ, FULGENCIO	
F. PERRO, 12	MOLES TORRES, FERNANDO Y JALDO, YOLANDA	
AV. MAJAL 116	PARRA SAEZ, GUILLERMO	
ENEBRO, 61	PATÍÑO SAEZ, JOSE LUIS	
MAJAL BLANC 18	PELLICER ALMAGRO, JUAN	
HIEDRA, 9	PEREZ LOPEZ, PEDRO	
MAJAL BLANC 72	RODA RODA, DIONISIO	
A87	RUIZ ORTIZ, JOAQUIN	
MAJAL BLANC 60	RUIZ ORTIZ, JOAQUIN	
F. PERRO, 51	SANCHEZ MARTINEZ, DAMIAN ADEODATO	
F. PERRO, 6	SERNA NAVARRO, JOSE MARIA	
C.ESCONDIDA 22	SORIANO CONTRERAS, JOSE JOAQUIN	
C. BUITRE 19	ZAMORA MARTINEZ, CARMEN	
F.PERRO, 22	ZAMORA PARRAGA, ANTONIO M. Y BERNAL, F.	
	PROPIETARIOS REPRESENTADOS	REPRESENTADO POR:
ENEBRO, 55	ABADIA SANCHEZ, ALVARO	D. JOSE LUIS PATÍÑO SAEZ
ENEBRO, 53	ABADIA SANCHEZ, FERNANDO	D. JOSE LUIS PATÍÑO SAEZ
ENEBRO, 57	CASTILLEJO CABALLERO, MARIA ANGELES	D. JOSE LUIS PATÍÑO SAEZ
C.ESCONDIDA 42	FERNANDEZ LOPEZ, FULGENCIO	D. MARTIN GRUBER VON FREEDEN
A51	FERNANDEZ LOPEZ, FULGENCIO	D. MARTIN GRUBER VON FREEDEN
MAJAL BLANC 20	GARCIA MUELAS, Mª DEL CARMEN	Dª ISABEL PASTOR ROMERO
ENEBRO, 37	MARIN LOPEZ, ANTONIO MARCOS	Dª ISABEL PASTOR ROMERO
ENEBRO, 39	MARIN LOPEZ, ANTONIO MARCOS	Dª ISABEL PASTOR ROMERO
JILGUERO, 1	MARIN LOPEZ, ANTONIO MARCOS	Dª ISABEL PASTOR ROMERO
LAVANDERA, 3	MORONA ANTEQUERA, JOSE	D. JOSE LUIS PATÍÑO SAEZ
ENEBRO, 63	MUÑOZ MARTINEZ, JOSE LUIS	D. JOSE LUIS PATÍÑO SAEZ
A100	PATÍÑO SAEZ, MARIA DESAMPARADOS	D. JOSE LUIS PATÍÑO SAEZ
ENEBRO, 41	PELLUZ QUIRANTE, MIGUEL ANGEL	Dª ISABEL PASTOR ROMERO
LENTISCO, 56	PEREZ LINARES, JOSE	Dª ISABEL PASTOR ROMERO
MAJAL BLANC 42	ROMERO SANCHEZ, ANDRES	Dª ISABEL PASTOR ROMERO