

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN TORREGUIL

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 26/01/2024

En Sangonera la Verde, Murcia, en el SALÓN DE ACTOS DE CENTRO CULTURAL DE SANGONERA LA VERDE sito en C/ Rosalinda, 67-69, 30833 Sangonera la Verde, Murcia, en 2ª convocatoria, se celebra la 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 presidenta Dª María José Jiménez Teruel, mediante correo ordinario, correo electrónico y anuncio en el control de accesos.

Conforme al listado cumplimentado a la entrada que quedará unido a la presente acta, asisten, presentes y representados, propietarios con derecho a voto que totalizan 37 cuotas de participación (el 6,38%), quedando válidamente constituida, conforme a lo previsto en el artículo 16 de los Estatutos de la Entidad.

Preside la asamblea Dª María José Jiménez Teruel, actuando como secretario accidental D. Jorge Torregrosa Pérez.

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Presentación del Informe de gestión**
- 2.- Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas del ejercicio 2023. Informe de morosidad.**
- 3.- Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto para el ejercicio 2024.**
- 4.- Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto para la implantación de un plan de autoprotección, así como la forma de pago.**
- 5.- Aprobación, si procede, de presupuesto para nuevas inversiones en mejoras para la urbanización.**
- 6.- Establecimiento de normas de régimen interior para regular el uso y utilización del Centro Cívico (disponible su consulta en la web www.urbanizaciontorreguil.com, en el apartado "Normativa").**
- 7.- Ruegos y preguntas.**

ACUERDOS

El administrador D. Antonio Ruiz Ortega da comienzo a la Asamblea dando la bienvenida a todos los propietarios y agradeciendo su asistencia, así como su presidenta, D^a María José Jiménez Teruel y el resto de los miembros de la Junta Directiva.

Dado que nos acompañan los técnicos de la empresa INTELIGENCIA CLIMATICA, S.L., especialistas que desarrollan Planes de Autoprotección y a quienes la Junta ha seleccionado como profesionales de más garantía y prestigio para desarrollar dicho estudio de entre los propuestos, estudiados y entrevistados previamente conjuntamente con representantes de la Junta Directiva del Sector B, se solicita a la Asamblea comenzar el Orden del Día por el punto 4º de *“Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto para la implantación de un plan de autoprotección, así como la forma de pago”*, a fin de que realicen su presentación en primer lugar a la Asamblea y una vez terminen con su exposición los especialistas, puedan retirarse y se continúe con el orden del día previsto para el desarrollo de la Asamblea.

Se concede la palabra a los técnicos para informar a la Asamblea de la normativa existente, del contenido y los trabajos a realizar para llevar a cabo el estudio, redacción y colaboración para la posterior implantación de un plan de autoprotección.

D. Domingo Pérez Herrera, Director Técnico de la mercantil, inicia una exposición pormenorizada de los riesgos que conlleva no contar con un Plan de Autoprotección contra incendios forestales en una zona como es la de Torreguil, así como que, tras reuniones con los responsables de la CARM -Jefa del servicio de emergencias-, se ha informado de la obligatoriedad de que las urbanizaciones cercanas a las zonas de montaña dispongan de dichos Planes.

Se abre un turno de preguntas a los que se va dando respuesta por parte de la mesa, principalmente en relación con la obligatoriedad recogida en normativa y de la eficacia que puede tener para los vecinos contar con un Plan de Autoprotección llegado el momento de que se produzca un incendio en la Urbanización. Tras diversos debates y la conclusión de que independientemente de la obligatoriedad legal, que se confirma por los expertos que existe, es necesario disponer de un Plan de Autoprotección para minimizar el peligro real de los habitantes en caso de incendio.

Se expone que el Sector B ya ha celebrado su Asamblea Ordinaria, aprobando la realización del Plan de Autoprotección contra incendios, así como la necesidad de tener que realizarse el plan de modo coordinado entre ambos sectores, lo que supone que la parte proporcional de lo que suponga el coste de la realización del plan se imputará a cada sector en función del número de viviendas (siguiendo el mismo criterio que el aplicado a otros gastos compartidos).

1.- Presentación del Informe de gestión

Toma la palabra el administrador D. Antonio Ruiz para presentar e introducir el primer punto del orden del día en el que se hace un breve informe comenzando por los estados contables. Se indica que la cuenta de pérdidas y ganancias presenta un superávit de 69.809,99€ debido a la importante recuperación de deuda que se ha ido consiguiendo durante el ejercicio 2023.

Asimismo, los gastos generales han disminuido con respecto al mismo periodo del año anterior en torno a 14.423,00€ debido al cambio de proveedor de suministro eléctrico a otro con una tarifa más económica.

El epígrafe de conservación de infraestructuras es el que ha sufrido un mayor aumento, dado la subida en la limpieza de viales y recogida de residuos, siendo esta subida consecuencia del nuevo impuesto a la basura derivada de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y que de hecho se aplica a partir del presente mes de enero en el todo el municipio de Murcia.

Se pasa la palabra a M.ª Ángeles Ruiz, del equipo de la administración, para exponer el estado de la morosidad, que ha disminuido en 141.798,90€ con respecto a la morosidad presentada a finales de 2022, indicando que aún queda mucho trabajo por delante.

De la deuda total a cierre del ejercicio 2023, 27.311,48€ corresponde a promotoras y 184.458,14€ a propietarios, aumentando en este ejercicio respecto al anterior este último punto a cierre del ejercicio en algo menos de mil euros anuales. Se indica, no obstante, que a fecha de la Asamblea se han alcanzado acuerdos de pago y se han realizado abonos en la cuenta de la entidad por valor aproximado de veinte mil euros que reducen aún más los datos de reducción de deuda tanto de promotoras, bancos y personas jurídica como de particulares, por lo que la deuda total está por debajo de los doscientos mil euros a día de hoy.

Desde la administración se realiza un seguimiento de las devoluciones de recibos, así como la gestión de llamadas a propietarios deudores. En los casos en los que no es posible alcanzar acuerdos de pago, tras el correspondiente acuerdo de la Junta, se inician previa remisión de burofax a los propietarios deudores, los correspondientes expedientes de apremio para realizar el cobro por vía del Ayuntamiento. Los propietarios a quienes se le inicia vía de apremio, además de ser embargados por el principal de la deuda reclamada por la Entidad, deben abonar un recargo al Ayuntamiento y deben abonar los intereses a la Entidad.

Por último, se indica que el importe que ha disminuido en mayor cantidad es el correspondiente a promotoras, bancos y personas jurídicas, reduciéndose en 142.596,32€ mediante las gestiones realizadas por los abogados de la administración. Mediante la vía de apremio del Ayuntamiento de Murcia se han conseguido unos ingresos por importe de 14.438,07€ en el ejercicio 2023.

Toma la palabra nuevamente D. Antonio Ruiz para continuar exponiendo el informe de gestión, indicando que la Junta Directiva se reúne con una periodicidad mensual de manera presencial, deliberando en dichas reuniones las diversas cuestiones que afectan a la Entidad, seguridad, obras y mantenimiento, morosidad, recogida de basura y limpieza, preguntas y sugerencias de propietarios, escritos y peticiones al Ayuntamiento, etc. Además de sus funciones habituales, entre las que destacan la participación en las comisiones de trabajo, deliberando sus acuerdos y aportando sugerencias y ratificando los acuerdos de las comisiones, se han mantenido varias reuniones junto con el Sector B, con el fin de llevar a la estrategia a seguir para el estudio y presupuesto del plan de autoprotección conjunto con ellos; se ha renovado la cartelería para la urbanización; las reparaciones surgidas durante el año actual, como la reparación de la valla de la pista multifuncional, los protectores para las canastas de baloncesto, la reparación sobre equipamientos de jardines en el Parque Arboreto; también se han gestionado peticiones de diversos vecinos para la mejora de la urbanización; por parte del Ayuntamiento de Murcia y tras numerosas solicitudes realizadas, se ha llevado a cabo la sustitución de las farolas del vial principal y de las rotondas a farolas led regulables. Por último, se ha realizado la limpieza preventiva de arquetas de la urbanización.

Tras nuestra solicitud y varias reuniones mantenidas con el Alcalde Pedáneo en compañía de la Junta Directiva, finalmente el Ayuntamiento de Murcia ha reparado socavones y blandones del

vial principal, así como el hundimiento del puente que da acceso a la senda de cuevas del buitre y también se ha llevado a cabo el repintado de todo el vial principal.

Toma la palabra el vocal Pepe Gómez Jara, miembro de la comisión de Seguridad, para exponer los trabajos realizados por la empresa de seguridad a lo largo del año. VIGILANT, nuestra empresa de seguridad, nos ha realizado un informe de las intervenciones realizadas en el año 2023, entre las que destacan intervenciones relacionadas con animales, intervenciones relacionadas con ruido y alteración de orden público, acciones de mantenimiento y comunidad, registro de vehículos en control de accesos, intervenciones relacionadas con emergencias médicas, intervenciones relacionadas con tráfico y señalización, intervenciones de alarmas y comprobación de viviendas, seguimiento de vehículos y personas, comunicaciones a propietarios por dejar puertas abiertas así como comprobación de saltos de los sensores, por lo que nos podemos hacer una idea del gran volumen de trabajo realizado y a un precio muy competitivo con respecto a otras empresas de vigilancia.

El servicio de seguridad, que engloba el control de accesos, el servicio de rondas con vehículo y el mantenimiento del control de accesos con los lectores de matrículas, las barreras y el sistema informático, ha experimentado una subida debido al incremento del salario contemplado en el convenio colectivo de seguridad privada, pero aun así la relación del coste con el servicio prestado debemos afirmar que es muy buena.

Siguiendo con otros aspectos de la gestión, también se han realizado gestiones ante el Ayuntamiento para que inste a los vecinos a la limpieza de las parcelas sin construir.

Se pone de manifiesto la disposición que el alcalde Pedáneo nos ha mostrado en todo momento cuando hemos acudido a reunirnos con él para solicitarle mejoras y soluciones en la urbanización.

Diversas reuniones con Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Murcia, con el fin de iniciar nuevos expedientes de vía de apremio a los propietarios con mayor deuda.

Y por último se informa que se continúa con las gestiones para el establecimiento de las paradas de autobús y de autobús recurrente. Desde el Ayuntamiento nos trasladan que para el segundo semestre podrán confirmarnos con el nuevo plan de movilidad se quiere llevar el transporte público hasta nuestra urbanización.

Se abre un turno de intervención de los propietarios y se solicita por su parte una mayor iluminación en la vía pública, así como la limitación de la velocidad de los vehículos de alguna forma para evitar accidentes.

2.- Presentación y aprobación, si procede, del estado de cuentas del ejercicio 2023. Informe de morosidad.

Toma la palabra D. Antonio Ruiz para presentar el informe de gestión y el estado de las cuentas de 2023. Conforme se ha expuesto en el informe de gestión la cuenta de pérdidas y ganancias presenta un superávit de 69.809,99€ debido a la importante recuperación de deuda que se ha ido consiguiendo durante el ejercicio 2023, aunque todavía queda una deuda elevada conforme se recoge en el informe de morosidad. El ahorro en el consumo eléctrico, así como en otras partidas presupuestadas, también ha ayudado a la obtención de este resultado positivo.

Tras la explicación de algunos importes que constan en los gastos e ingresos a fecha 31 de diciembre de 2023, se realizan las oportunas aclaraciones a intervenciones de varios propietarios, y finalmente se procede a la votación de la que resulta el siguiente resultado:

- Votos a favor 36
- Votos en contra 0
- Abstenciones 0

Queda aprobado por mayoría el estado de cuentas del ejercicio 2023.

3.- Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto para el ejercicio 2024.

Toma la palabra D. Antonio Ruiz Ortega, para presentar el presupuesto previsto para el ejercicio 2024.

Desde la Administración, se recuerda que el año pasado se propuso una subida de cuota de 10,70 euros, que finalmente quedó acordada por Asamblea en una subida de 5,35€ a la cuota establecida. El hecho de haber recuperado deuda y la austeridad con la que se ha gestionado el gasto, optimizando en todas aquellas partidas que estaban presupuestadas, ha posibilitado que exista superávit este año. La administración propone que se efectúe la subida de cuota dado el presupuesto que tenemos para el año 2024, ajustándose la cuota a 63€ mensuales.

Por parte de los propietarios presentes se abre un debate por el que algunos propietarios se decantan por subir la cuota y mantener reservas, existiendo otros propietarios que entienden que, dado que la situación económica actual es positiva, sería aconsejable mantener la cuota este ejercicio y compensar la diferencia de cuota propuesta contra las reservas generadas.

Tras el debate y varias intervenciones de varios propietarios, en los que surge la procedencia de que para próxima Asamblea se incluya un comparativo de gastos y presupuestos, se procede a la votación de la que resulta el siguiente resultado:

- Votos a favor de subir cuota a 63€: 14
- Votos en favor de mantener la cuota a 59,85€: 19
- Abstenciones 3

Se aprueba por mayoría mantener la cuota actual.

4.- Presentación y aprobación, si procede, del presupuesto para la implantación de un plan de autoprotección así como la forma de pago.

Se procede a realizar la votación tras realizar la presentación la empresa Inteligencia Climática S.L. al comienzo de la Asamblea y tras el debate y varias intervenciones, en las que se aclara también que el Plan de Autoprotección debe hacerse en común con el Sector B y se pagará en la parte proporcional, se procede a la votación de la aceptación del proyecto del plan de autoprotección de la que se obtiene el siguiente resultado:

- Votos a favor: 33
- Votos en contra: 4
- Abstenciones 0

Se aprueba por mayoría el presupuesto para realizar la implantación de un plan de autoprotección con la citada empresa.

Una vez aprobada la implantación de un plan de autoprotección pasamos a votar la forma de pago, para elegir si se hace con cargo a reservas o mediante derrama para sufragar el gasto que supone (17.864,25€ IVA incluido, a repartir entre los sectores A y B).

El resultado de la votación de la forma de pago del Plan de autoprotección es;

- *Votos con cargo a reservas: 32*
- *Votos con derrama: 2*
- *En blanco: 1*
- *Abstención: 1*

Tras la votación se aprueba por mayoría por la Asamblea que se haga la implantación del Plan de Autoprotección con cargo a reservas.

5.- Aprobación, si procede, de presupuesto para nuevas inversiones en mejoras para la urbanización.

Toma la palabra la presidenta María José Jiménez Teruel, exponiendo la propuesta que se quiere plantear de nuevas inversiones para mejoras en la Urbanización.

Se plantea el cambio de farolas tradicionales a tipo LED al objeto de obtener una reducción en el consumo energético y una mejora en la visibilidad y calidad lumínica de las calles. También se plantea la posibilidad de invertir en la instalación de placas solares en el centro cívico para la reducción del gasto energético.

Se solicita a la Asamblea que se apruebe un techo de gasto para realizar la inversión en la obtención de mejora energética. Tras el oportuno debate la Asamblea propone que la inversión inicial en mejoras sea la de cambiar la farola a luces led, que además son regulables según las necesidades de iluminación, en detrimento de otras medidas -con menos impacto- como las placas solares en el centro cívico.

Se han solicitado varios presupuestos para realizar este cambio a luces LED y la inversión ronda los 40.000€, por lo que se solicita que se apruebe por la Asamblea autorizar a la Junta Directiva para llevar a cabo dicha inversión en el cambio de luces led de las farolas.

De otro lado se solicita por parte de los propietarios que se estudie la posibilidad de obtener subvenciones para inversión en ahorro energético, si hubiere.

Se procede a realizar la votación tras realizar el informe de las propuestas de las inversiones en mejorar que tiene una mayor urgencia por el ahorro que supondrán en los gastos de consumo eléctrico y tras el debate y varias intervenciones se procede a la votación de la aprobación si procede del presupuesto para nuevas inversiones en mejoras de la urbanización.

- *Votos a favor 33*
- *Votos en contra 3*
- *Abstenciones 0*

Se aprueba por mayoría el presupuesto para nuevas inversiones en mejoras de la urbanización, aprobando un techo de gasto de 40.000 euros para realizar inversión en el cambio de luces led de las farolas de la urbanización.

Para el desarrollo de este punto se abrirá un periodo para obtener presupuestos que podrán ser aportados por cualquier interesado para realizar el cambio de las farolas que serán estudiados por la Junta Directiva, y de entre todos acordará, de entre los que se encuentren dentro del presupuesto aprobado por la Asamblea, quien se adjudicará la realización de los trabajos a efectuar. Se hará pública en la web oficial de la entidad una licitación a tal efecto con el fin de poder canalizar todas las ofertas de forma homogénea.

6.- Establecimiento de normas de régimen interior para regular el uso y utilización del Centro Cívico (disponible su consulta en la web www.urbanizaciontorreguil.com, en el apartado "Normativa").

Toma la palabra D. Joaquín Soriano, miembro de la Junta Directiva que ha llevado a cabo el trabajo de redacción de las normas de régimen interior para regular el uso y utilización del centro cívico. Se han mantenido expuestas en la página web durante este último año al objeto de que se pudiera tomar conocimiento en profundidad de dichas normas.

Se comentan algunos aspectos de las normas de régimen interior, que pretende ser un documento dinámico y flexible que se adapte a las necesidades que vayan surgiendo y sirva como instrumento útil para el uso y disfrute del centro cívico. Se expone la importancia contar con una normativa en el centro cívico puesto que hay usuarios que no son propietarios o residentes, pues se imparten talleres, cursos etc.

Se aclara una errata que existe en el artículo 5.3.2 eliminando la palabra "hasta".

Se procede a realizar la votación tras realizar la exposición del asunto y tras el debate y varias intervenciones se procede a la votación de la aprobación, si procede, de las normas de régimen interior para regular el uso y utilización del centro cívico.

El resultado es el siguiente;

Votos a favor 32

Votos en contra 3

Abstenciones 0

Se aprueba por mayoría las normas de régimen interior para regular el uso y utilización del centro cívico.

7.- Ruegos y preguntas.

Una vez tratados todos los puntos del Orden del día, se abre un turno de ruegos y preguntas y se pregunta por parte de una propietaria por el gasto de asesoramiento jurídico, y el motivo por el que seguimos manteniendo la asesoría jurídica pese a contar la Administración con miembros en su personal que tienen la condición de abogados.

Toma la palabra el Administrador D. Antonio Ruiz, para aclarar que los servicios incluidos en el contrato de administración de la Entidad Urbanística de Conservación Torreguil, Sector A, no consta el asesoramiento jurídico en las materias que ocupa el asesor jurídico de la Entidad D. Esteban de la Peña, ocupándose la administración únicamente de los temas relativos a la reclamación de cuotas de deuda impagadas y expedientes de apremio en el Ayuntamiento. En el resto de los asuntos, urbanísticos, de recursos, consultas jurídicas etc., es D. Esteban de la

Peña quien se ocupa, como buen conocedor de la trayectoria y realidad de la Entidad Urbanística, desde hace muchos años.

Por último, interviene D. Marcial de la Cruz para agradecer el trabajo que se está realizando por parte de la Junta Directiva y la administración.

Se solicita que se convoque la Comisión de Comunidades Menores.

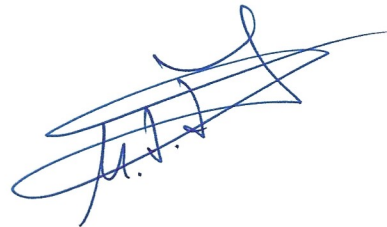
Sin más asuntos que tratar se da por finalizada la Asamblea General Ordinaria, a 21.45h las horas del mismo día de su comienzo y en prueba de su conformidad con el contenido de la presente Acta firman presidenta y secretario en funciones para esta asamblea.

D. Jorge Torregrosa Pérez.

D^a María José Jiménez Teruel

Fdo.: El secretario en funciones

Vº Bº El Presidente



E.U.C TORREGUIL. PROPIETARIOS ASISTENTES A ASAMBLEA GENERAL ORDINARIO 26/01/2024

PROPIEDAD

BCO.BLANCO, 8
COLIRROJO, 3
ENEBRO, 42
ENEBRO, 61
F.PERRO, 51
HIEDRA, 27
HIEDRA, 30
HIEDRA, 46
HIEDRA, 6
LAVANDERA, 4
MAJAL BLANCO, 56
MOCHUELO, 15
PETIRROJO, 3
C.ESCONDIDA, 24
F.PERRO, 57
RETAMA, 30
HIEDRA, 10
JARA, 14
PETIRROJO, 15
MAJAL BLANCO, 97
C.ESCONDIDA, 3

PROPIETARIO ASISTENTE

HAYDEE PASCUAL GONZALEZ
JORGE TORREGROSA PEREZ
MANUEL GARCIA MORENO
JOSE LUIS PATIÑO SAEZ
DAMIAN ADEODATO SANCHEZ MARTINEZ
SONIA GONZALEZ CASTILLO
SEBASTIAN LOPEZ HERNANDEZ
FRANCISCO JIMENEZ TORRES
OLIVIA RODRIGUEZ AMIGO
ANA ISABEL RODES CONDE
MARCIAL DE LA CRUZ MARTIN
CONSUELO PEREZ MARTINEZ
MARIA JOSE JIMENEZ TERUEL
JOSE JOAQUIN SORIANO CONTRERAS
BARTOLOME ALMARCHA ESPIN
CONCEPCIÓN MONTEAGUDO MARTÍN
BARTOLOME PARECES JIMENEZ
MANUEL BASTIDA SANCHEZ
CARMEN RIOS ALCARAZ
RICARDO FERNANDEZ QUINTANILLA
ESMERALDO DIAZ CÁRCELES

MAJAL BLANCO, 109
MAJAL BLANCO, 72

JOSE GOMEZ JARA
DIONISIO RODA RODA

PROPIEDAD	PROPIETARIO REPRESENTADO	REPRESENTADO POR
BCO.BLANCO,7	ROSENDO GALLEGO DE LA FUENTE	MARIA JOSE JIMENEZ TERUEL
ENEBRO, 53	FERNANDO ABADIA SANCHEZ	JOSE LUIS PATIÑO SAEZ
ENEBRO, 55	AG.RESOURCE SOLUTIONS LIMITED	JOSE LUIS PATIÑO SAEZ
F.PERRO, 12	YOLANDA JALDO GUERRERO	MARIA JOSE JIMENEZ TERUEL
HIEDRA, 40	ALEJANDRO LOPEZ NICOLAS	JORGE TORREGROSA PEREZ
LAVANDERA, 3	JOSE MORONA ANTEQUERA	JOSE LUIS PATIÑO SAEZ
MAJAL BLANCO, 105	MARIA PURIFICACIÓN CASTILLO GARZON	LUIS MARTINEZ CASTILLO
MAJAL BLANCO, 114	ANA INOCENCIA MARTINEZ SANCHEZ	DAMIAN SANCHEZ MARTINEZ
PETIRROJO, 17	ANGEL SANCHEZ NAVARRO	CARMEN RIOS ALCARAZ
JARA, 10	ANA DOLORES SANCHEZ TOLEDO	DIONISIO RODA RODA
RETAMA, 12	ISABEL MARIA GÓMEZ GIMÉNEZ	CARMEN RIOS ALCARAZ
RETAMA, 70	CRISTINA CUENCAS MARTIN	CARMEN RIOS ALCARAZ
MAJAL BLANCO, 101	ANTONIO GONZALEZ BOS	JOSE GOMEZ JARA
MAJAL BLANCO, 59	JOSE ANDRES CAJA GOMEZ	JOSE GOMEZ JARA