

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DEL GUADIEL

En Guarromán, a 25 de mayo de 2023, en el Salón de actos, sito en la casa de la cultura del Ayuntamiento de Guarromán y previa convocatoria cursada en forma estatutaria por su presidente Juan Carlos Santisteban Uceda, siendo las 19:30 horas, se celebra, en segunda convocatoria, Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono Industrial "El Guadiel" de Guarromán.

Asisten a la Asamblea los siguientes miembros de la Entidad:

TME AUTO-HANDIA, S.L. (PARCELAS 115-116)
ANALIN, S.L. (PARCELA 118)
ANDALUCIA EMPRENDE FUNDACIÓN PUBLICA (PARCELA 163)
TRANSPORTES J CARBO, S.L. (PARCELAS 170- 171)
MIGUEL ANGEL PINAR MORA (PARCELA 186)
UCESAN LINARES 2006, S.L.
AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUAS DE ANDALUCIA (PARCELA 193)
AGROMETALES ANDALUCES, S.L. (PARCELAS 210-210 B-211)

También asiste Don Alberto Rocha del Moral, asesor externo, en calidad de encargado de la gestión contable y administrativa de entidad.

No habiéndose alcanzado el quorum establecido en el artículo 19 de los Estatutos en primera convocatoria (mayoría absoluta del porcentaje de participación en los gastos de mantenimiento, conservación y comunes en general), la Asamblea General Ordinaria quedó válidamente constituida en segunda convocatoria, bajo la Presidencia de Don Juan Carlos Santisteban Uceda, con los asistentes expresados.

A continuación, se procede a debatir sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día, procediendo a votar sobre los mismos, adoptando los siguientes

ACUERDOS

1. Lectura y aprobación del acta de la Asamblea anterior.

Por parte del encargado de la administración de la Entidad, Alberto Rocha del Moral se da lectura del acta de la Asamblea General Extraordinaria de 18 de mayo de 2022, que es aprobada por unanimidad de los miembros presentes en la Asamblea.

2. Información del estado de cuentas, estado de la Entidad y actuaciones

Referente al estado de cuentas de la Entidad de Conservación se informa y se muestran el informe y justificación de ingresos, de gastos, movimientos de la cuenta, balance, que en definitiva acreditan el estado saneado de las cuentas, a pesar de la morosidad que siempre existe, pero en unos porcentajes muy bajos por debajo del 15%.

Se entrega informe de recaudación y de morosidad, donde se informa de los propietarios que se encuentran en estado de morosidad y que son 14, destacando un propietario que aglutina casi la mitad de las cuotas impagadas y que se trata de una sociedad en liquidación, por lo que esta Entidad da queda a la espera de que se vayan transmitiendo sus parcelas a terceros, nuevos propietarios, momento en que se podrá exigir el pago de las cuotas impagadas.

ESTADO RECAUDACION - 12/05/2023

	EMITIDOS	INGRESADOS	%	PENDIENTES	%
RECIBOS CUOTA ORDINARIA 2019	3.033,09 €	2.246,59 €	74,07%	786,50 €	25,93%
RECIBOS CUOTA ORDINARIA 2021	90.179,00 €	78.742,51 €	87,32%	12.223,00 €	12,68%
RECIBOS CUOTA ORDINARIA 2022	90.179,00 €	76.892,86 €	85,57%	13.286,14 €	14,73%
GLOBAL	183.391,09 €	157.881,96 €		26.295,64 €	

Respecto del resto de propietarios morosos se informa que ya se ha enviado al Ayuntamiento la documentación de los mismos para la reclamación en vía de apremio.

Se apela a la colaboración de todos los propietarios para ayudar a esta Entidad mediante su información, sobre el paradero de algunos propietarios con los que no ha sido posible ponerse en contacto por desconocer su domicilio.

En definitiva, se trata de concienciar a una minoría de propietarios de su obligación a contribuir en el mantenimiento del Polígono mediante su aportación anual, porque el buen estado general del Polígono que se aprecia "vivo" y dinámico, repercute también directamente en el valor de las parcelas, construidas o no, haciéndolas más atractivas para terceros.

El Presidente de la entidad, informa a los propietarios presentes sobre las actuaciones que se han llevado a cabo por la Entidad durante el ejercicio 2023 en el Polígono Industrial El Guadiel.

Se informa que tras las amplias actuaciones comenzadas en 2021 en labores de limpieza de las vías y acerados, reparación de arquetas e instalaciones eléctricas de máxima urgencia, reposición de señales de tráfico y señalización vial horizontal (pintado) entre otras, el estado general del Polígono en su fase I es óptimo significando el de trabajo diario desempeñado por los operarios de la entidad, si bien se reconoce que la falta de conciencia de algunos propios y de los extraños, implica que no se puede dejar ni un solo día de realizar esta labor de mantenimiento

En el año 2022 se ha continuado trabajando en el mantenimiento diario siendo la actuación principal de la Entidad el pavimentado de urgencia en las vías principales. El presidente informa que se ha procedido al pavimentar por la empresa HORMACESA varias zonas de las vías principales del Polígono que presentaban un estado deplorable y lo que es más importante constituían un peligro real para la seguridad vial. Este pavimento se ha realizado con materiales de calidad que aguanten el tráfico pesado continuo y por ende que garanticen una durabilidad en el tiempo. Así mismo y a petición de algunos propietarios se han construido varios "pasos elevados " señalizados debidamente con señales horizontales y verticales

Se han proyectado varias fotografías de las zonas pavimentadas, en su estado anterior y posterior a la actuación.

Estos trabajos de pavimentación que son apreciables a simple vista, son la primera gran inversión de esta Entidad de Conservación realizada con sus propios medios económicos, manifestándose que se irán haciendo en los próximos años, nuevas actuaciones, priorizando aquellas zonas que más lo precisen.

Se informa de que el pasado año fueron derribadas 4 farolas, siniestros estos, que se encuentran en proceso de tramitación en sendos expedientes que fueron incoados en su día por el Ayuntamiento de Guarromán a través de su seguro de Responsabilidad Civil.

Por parte del Sr. Alberto Rocha, se informa de las nuevas incorporaciones de propietarios que se han producido en el pasado año, tanto en la primera fase como en la segunda Fase del Polígono, lo que supone una situación de gran actividad, que se viene produciendo con mayor evidencia en los últimos años y que en 2022 ha culminado con la adquisición, por nuevos propietarios, de varias parcelas al SEPEs en la fase II y con la instalación de importantes empresas que han construido o están construyendo rápidamente sus naves e instalaciones.

Que referente a los cargos de la Junta directiva actual, cuyo nombramiento estaba dispuesto para dos años (2021 y 2022) se acuerda renovar los mismos durante dos años más, hasta el 2024 con el objeto de que su gestión se consolide y al no haberse recibido ninguna candidatura alternativa, siendo por tanto en la asamblea general de 2025 donde se establecerá en su caso la elección de una nueva junta directiva, en el caso de que por parte de la actual se decidiese dar por finalizado su periplo y se presentasen nuevas candidaturas.

3. Aprobación, en su caso, de las cuentas del ejercicio anterior.

El encargado de la administración de la Entidad, Sr. Alberto Rocha informa del estado de cuentas de la entidad a todos los asistentes con informes de ingresos y gastos y justificación de saldo en la cuenta bancaria de la Entidad.

BALANCE

BALANCE RESUMEN	
SALDO INICIAL (01/01/2022)	54.489,73 €
INGRESOS	
CUOTAS ORDINARIAS 2022	75.713,80 €
CUOTAS ORDINARIAS 2021	11.558,16 €
PAGO DUPLICADO	1.505,60 €
DEVOLUCION COMISION BANCO	26,53 €
TOTAL INGRESOS	88.804,09 €
GASTOS	
COMISIONES MANTENIMIENTO CTA	120,00 €
COMISIONES BANCARIAS TRANSF	247,28 €
DEVOLUCION PAGO DUPLICADO	1.505,67 €
PAGO FRAS MANTENIMIENTO	41.045,60 €
FRAS ADMINISTRACION	4.811,96 €
NOMINAS TRABAJADORES	24.854,37 €
SEGUROS SOCIALES	11.772,30 €
RETENCIONES MOD 111 AEAT	1.241,21 €
SERVICIO DE RIESGOS LABORALES	181,50 €
TOTAL GASTOS	85.779,89 €
SALDO ACTUAL (31/12/2022)	57.513,93 €
SALDO INICIAL + INGRESOS - GASTOS	57.513,93 €
JUSTIFICACION DEL SALDO	
TESORERIA (BANCO)	57.513,93 €
RECIBOS PDTES. COBRO	27.168,21 €
PAGOS PENDIENTES	- 35.888,41 €
TOTAL	48.793,73 €

JUSTIFICACION BANCO

EJERCICIO 2022 JUSTIFICACION NOVIMIENTOS BANCO (DEL 01/01/2022 a 31/12/2022)	
SALDO BANCO INICIAL (01/01/2022)	54.489,73 €
INGRESOS	
CUOTAS ORDINARIAS 2022	75.713,80 €
CUOTAS ORDINARIAS 2021	11.558,16 €
PAGO DUPLICADO	1.505,60 €
DEVOLUCION COMISION BANCO	26,53 €
TOTAL INGRESOS	88.804,09 €
GASTOS	
COMISIONES MANTENIMIENTO CTA	120,00 €
COMISIONES BANCARIAS TRANSF	247,28 €
DEVOLUCION PAGO DUPLICADO	1.505,67 €
PAGO FRAS MANTENIMIENTO	41.045,60 €
FRAS ADMINISTRACION	4.811,96 €
NOMINAS TRABAJADORES	24.854,37 €
SEGUROS SOCIALES	11.772,30 €
RETENCIONES MOD 111 AEAT	1.241,21 €
SERVICIO DE RIESGOS LABORALES	181,50 €
TOTAL GASTOS	85.779,89 €
SALDO BANCO FINAL (31/12/2022)	57.513,93 €

Las cuentas son aprobadas por unanimidad de los miembros presentes.

4.- Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 2023

En cuanto al Presupuesto para el ejercicio 2023 el presidente Juan Carlos Santisteban Uceda, presenta la propuesta de presupuesto 2023, asistido por el encargado de administración, Sr. Alberto Rocha, que explica a que corresponde cada partida. En concreto se explica detalladamente la partida asignada a conservación y mantenimiento por ser la más cuantiosa e importante en cuanto a actuaciones urgentes a realizar y todo ello en base a los presupuestos obtenidos.

Se informa que los ingresos por cuotas de participación ordinaria para 2023 van a incrementarse de 91.197,00 € a 104.322,00 € debido a la incorporación de nuevos propietarios que han adquirido parcelas en la fase II del Polígono.

Se acuerda por unanimidad, no renovar para el próximo año el servicio de mantenimiento de la página web por considerar que actualmente sus efectos son totalmente neutros y la hacen innecesaria, si bien se deja a decisión del Ayuntamiento de Guarromán, la continuidad de la web, si esta administración se quiere hacer cargo de su coste.

Sometido a decisión de todos los asistentes, finalmente el presupuesto para el ejercicio 2023 es aprobado por todos los presentes por unanimidad.

Se adjunta presupuesto aprobado.

PRESUPUESTO 2023

GASTOS

NATURALEZA	SERVICIOS GRALES Y ADMON	SEGURIDAD	CONSERVACIÓN	LIMPIEZA	TOTAL
	2023	2023	2023	2023	2023
Gastos de Personal	- €	- €	- €	44.500,00 €	44.500,00 €
Servicios Exteriores	181,50 €				181,50 €
Aprovisionamientos y Materiales	- €	- €	- €	- €	- €
Energía	- €	- €	- €	- €	- €
Comunicaciones e Informática	544,50 €	- €	- €	- €	544,50 €
Primas de Seguro	- €	- €	- €	- €	- €
Mantenimiento	1.000,00 €	- €	34.143,00 €	- €	35.143,00 €
Gastos de administración y gestión	5.500,00 €	- €	- €	- €	5.500,00 €
Tasas e impuestos	- €	- €	- €	- €	- €
Amortizaciones	- €	- €	- €	- €	- €
Gastos extraordinarios y ajustes contables	3.000,00 €	- €	- €	- €	3.000,00 €
Deudas ejercicio 2019	1.089,00 €				1.089,00 €
Deudas ejercicio 2022 (PAGO PENDIENTE PAVIMENTACION Y GANCHO VEHICULO)	34.799,41 €				34.799,41 €
TOTAL	46.114,41 €	- €	34.143,00 €	44.500,00 €	124.757,41 €

DESGLASE PARTIDAS DE GASTOS

GASTOS DE PERSONAL	
Salarios y seguros sociales	44.500,00 €
SERVICIOS EXTERIORES	
Fra prevención riesgos	181,50 €
COMUNICACIONES INFORMÁTICA	
Fra pagina web	544,50 €
MANTENIMIENTO	
Oficina tecnica, sobres, sellos certificados	800,00 €
Sustitucion de señales trafico	4.700,00 €
Pavimentacion calles y vacheado	16.500,00 €
Pintado de viales	8.143,00 €
Acondicionamiento vehiculo cedido por Ayuntamiento	4.000,00 €
TOTAL	34.143,00 €
GASTOS DE ADMON Y GESTION	
Fras asesoria	5.500,00 €
GASTOS EXTRAORDINARIOS	
FRAS PENDIENTES DE PAGO	35.888,41 €
	123.757,41 €

INGRESOS

	2023		
Emisión de recibos ordinarios CUOTAS 2023	104.322,00 €	INGRESOS TOTALES	189.004,14 €
Subvención regular del Ayuntamiento		GASTOS TOTALES	124.757,41 €
Subvención extraordinaria del Ayto.	- €	INGRESOS - GASTOS	64.246,73 €
Ingresos de recibos devueltos		PREVISION RECIBOS	
Intereses financieros		PENDIENTES DE COBRO	- 15.453,00 €
Ingresos extraordinarios		EXCEDENTE	48.793,73 €
Trabajos realiz. para el Inmov. Material			
Recibos pendientes de cobro 2021	12.703,00 €		
Recibos pendientes de cobro 2022	14.465,21 €		
Saldo en banco al 31/12/2022	57.513,93 €		
TOTAL INGRESOS	189.004,14 €		

**5.- Propuesta de Apertura de nueva cuenta corriente a elección de la Junta Directiva en entidad financiera
Que ofrezca mejores condiciones**

Por el presidente de la entidad, se expone la necesidad de suscribir una nueva cuenta corriente con entidad financiera (banco o caja) que ofrezca a la entidad mejores condiciones, en lo que respecta a las comisiones aplicadas en sus transacciones y operaciones.

Por parte de, UNICAJA Banco donde la Entidad tiene su cuenta, no se ha procedido, a pesar de la muchas peticiones realizadas desde la administración de la Entidad, a la rebaja en las comisiones por mantenimiento y por transferencias que son del todo inaceptables; esta negativa injustificada hace que la Junta de gobierno proponga suscribir una nueva cuenta en otra entidad, manteniendo la anterior un tiempo simultáneamente a la nueva cuenta y mientras se desvincula de domiciliaciones de cobro y de pago que será cuando se cerrará la cuenta anterior definitivamente.

El presidente informa de que ha obtenido un convenio con la Caja Rural de Jaén, con el objeto de firmarlo sin compromiso de ningún tipo y con el fin de que si se elije por la Junta directiva suscribir la cuenta bancaria con dicha entidad se le aplicarán todas las ventajas financieras y de bajas comisiones establecidas en dicho convenio.

Por parte de todos los asistentes se acuerda por unanimidad facultar al Presidente y por ende a la Junta directiva para suscribir, si lo consideran oportuno, el convenio antedicho con la Caja Rural de Jaén y de abrir en su caso, una cuenta bancaria en dicha entidad o en cualquier otro banco o caja que se elija y que represente una mejora en las condiciones antedichas.

La actual cuenta con UNICAJA Banco, se mantendrá activa el tiempo necesario, mientras se cambian las domiciliaciones existentes sobre la misma a la nueva cuenta, traspasando finalmente la cantidad existente en la misma a la nueva y cerrándose definitivamente en el plazo mas breve posible.

6.- Propuesta de pago voluntario de las cuotas de participación mediante domiciliación bancaria

Para facilitar el pago de las cuotas de participación a los propietarios y porque así ha solicitado a la Junta Directiva por algunos propietarios se propone acordar que el pago de la cuota ordinaria pueda realizarse mediante domiciliación bancaria para aquellos propietarios que voluntariamente lo soliciten.

Para ello se enviará a todos los propietarios un email donde se adjuntará el correspondiente formulario para que, aquellos que así lo deseen, informen de su número de cuenta (IBAN) autorizando a la Entidad a la domiciliación del pago de su cuota ordinaria, mediante la generación del recibo correspondiente.

Se aprueba por unanimidad de todos los asistentes.

6.- Propuesta de contratación de servicios y/o sistemas de seguridad

Se plantea por el presidente la futura implementación de servicios de seguridad, estableciéndose una tormenta de ideas entre los asistentes, sugiriéndose, la posibilidad de instalación de cámaras de seguridad en puntos estratégicos del polígono, instalación de máquinas de lectoras de matrículas en las entradas del Polígono, la contratación de servicios de patrulla solo para los fines de semana y en solo en las horas en las que la seguridad se vea más comprometida.

Se destaca la importancia que a este respecto tiene una buena iluminación del polígono, recordando el presidente en que en pocos meses la empresa de servicios de electricidad contratada por el ayuntamiento, se hará cargo también del mantenimiento de las instalaciones eléctricas (farolas) del Polígono lo que facilitará y dará celeridad a las reparaciones que sobre la iluminación se precisen, descargando a la entidad de sufragar el pago de electricistas cada vez que alguna zona se queda sin luz.

No se adopta ningún acuerdo en este acto, comprometiéndose el presidente a obtener varios presupuestos sobre las posibilidades propuestas para que sean acordadas en su caso, para el próximo año en asamblea general.

7.- Ruegos y preguntas .-

Por parte del Representante del CADE de Guarromán, se informa del ofrecimiento de esta entidad a todas las empresas que así lo requieran, su servicio gratuito de asesoramiento y tramitación de subvenciones establecidas por la Junta de Andalucía y ello en la sede que el CADE tiene en el propio Polígono Guadiel.

Así mismo el representante del CADE, informa sobre la nueva Formación profesional DUAL, que puede ser muy interesante para todas aquellas empresas que pretendan contratar jóvenes profesionales con condiciones muy ventajosas, para lo cual se van a celebrar en el mes de junio unas jornadas informativas a este respecto en las instalaciones del CADE del Polígono.

Que tras estos y otros breves comentarios de los asistentes sobre todo lo tratado, se levanta la sesión de la Asamblea siendo las 20:40 horas del día de comienzo de la misma y, en prueba de conformidad con el contenido de la presente acta redactada en 08 hojas por una sola de sus caras, lo firma el Presidente de la Entidad de Conservación.

Fdo: Juan Carlos Santisteban Uceda
Presidente de la E.U.C Polígono Industrial del Guadiel