

# **1. ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL CONSTITUYENTE DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL PRADO OVERA, SECTOR IA-5 DE LEGANES**

En Leganés (Madrid), en el Centro Municipal " Las Dehesillas" y siendo las 18:00 horas del día 11 de diciembre de 2023, se reúne, en segunda convocatoria, la Asamblea General convocada por la Junta de Compensación para la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación bajo la presidencia de \_\_\_\_\_ y asistido del Sr. Secretario \_\_\_\_\_ Así mismo constituyen la mesa el Concejal Delegado de obras y mantenimiento y primer Teniente de Alcalde \_\_\_\_\_ representante del Ayuntamiento para la Entidad a constituir y el Gestor de la Junta de compensación \_\_\_\_\_ Por el Sr. Secretario se hace constar que al inicio de la sesión se encuentran presentes o representados, según lista de asistentes confeccionada y que se unirá como anexo al presente acta, propietarios que representan un 27,835 % del total de cuotas correspondientes a los miembros de la Nueva Entidad que aparecen en la lista de asistentes. Por celebrarse esta Asamblea en segunda convocatoria, el Sr. Presidente la declara válidamente constituida con arreglo a lo previsto en el artº 16.2 de los Estatutos.

Queda constancia de que la presente Asamblea es convocada por la Junta de Compensación en cumplimiento de su obligación de tramitar la constitución de la mencionada Entidad Urbanística de Conservación, así como para la adopción de los acuerdos adoptados por los propietarios que la integran.

Pasa a continuación el Sr. Presidente a iniciar el tratamiento de los asuntos que integran el ORDEN DEL DIA siendo este el siguiente:

## **ORDEN DEL DÍA**

- 1º Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación
- 2º Elección y nombramiento de la Junta Directiva de la Entidad Urbanística de Conservación.

3º Adopción de Acuerdos que procedan en relación con la contratación de los servicios de gestión y mantenimiento competencia de la Entidad.

4º. Aprobación, en su caso del Presupuesto Ordinario de la Entidad para el ejercicio 2024 y de las cuotas derivadas del mismo.

5º Apertura de cuenta corriente y otorgamiento de facultades para disposición de los fondos de la Entidad.

6º Delegación de facultades para elevar a públicos los acuerdos adoptados y su inscripción, en su caso, en el Registro de Entidades Urbanísticas.

7º. Ruegos y preguntas.

Da inicio la celebración de la Asamblea y el tratamiento de los asuntos adoptándose los siguientes acuerdos:

### **1º Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.**

El Sr. Secretario actuante explica de forma concisa y concreta cual ha sido la función y competencias de la Junta de Compensación, que queda disuelta y debidamente liquidada, y a continuación informa debidamente en qué consiste la Nueva Entidad, que se va a constituir en cumplimiento de la pertinente normativa urbanística, y que estará formada por todos los propietarios del Polígono en proporción a sus cuotas de participación en cuanto a sus derechos y obligaciones, así como las competencias y los servicios, que la Entidad debe prestar para el mantenimiento del Polígono. Dicha Entidad se regirá además de por la legislación urbanística vigente por los Estatutos, que fueron aprobados por la Asamblea celebrada el 16 de septiembre de 2021, y posteriormente sometidos a la aprobación del Ayuntamiento de Leganés, por el que fueron aprobados en fecha 4 de octubre de 2022.

A continuación se propone a la Asamblea la aprobación de dicha constitución. Y por unanimidad de los asistentes y representados, se adopta el siguiente:

## **ACUERDO**

**Aprobar la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación de Prado Overa.**

### **2º. Elección y nombramiento de Presidente y Junta Directiva de la Entidad Urbanística de Conservación.**

El Gestor de la Junta de Compensación ruega a \_\_\_\_\_ representante legal de la sociedad INMOVERA, S.L. que se presente a los asistentes, toda vez que ha manifestado previamente su intención de optar al cargo de Presidente de la Entidad. Así mismo informa que si alguien más quiere presentarse a dicho cargo, puede hacerlo en este momento, para proceder a la elección. No se presenta ningún otro candidato por lo que se procede a la elección de Presidente de la Entidad, con el siguiente resultado:

**Por el total de votos de los presentes y representados a favor, queda elegida \_\_\_\_\_ como Presidenta de la Entidad Urbanística de Conservación, quien acepta en este acto su nombramiento.**

A continuación se postulan las siguientes personas como candidatos a vocales de la Junta Directiva de la Entidad:

\_\_\_\_\_ como representante de la Sociedad GRUPO DEBLAS,S.L..

\_\_\_\_\_ como representante de la Sociedad Perfiles Blanco, S.L.

\_\_\_\_\_ como representante de la Sociedad NORTHGATE.

Se procede a la Elección de cuatro vocales entre los seis candidatos, con el siguiente resultado.

\_\_\_\_\_ el 17,96573843%

el 17,60770718%.

el 16,97503416%

el 16,88411911%

el 9.384791432Dª.

el 4,27499779%

**Queda por tanto elegida y constituida la Junta Directiva de la Entidad Urbanística de Conservación de Prado Overa por los siguientes miembros:**

**Presidenta:** \_\_\_\_\_ **en representación de la Sociedad INMOVERA,S.L..**

**Vocales:** \_\_\_\_\_ **en representación de la Sociedad GRUPO DEBLAS,S.L.**

\_\_\_\_\_ **En representación de la Sociedad NORTHGATE, S.L.**

\_\_\_\_\_ **en representación de la Sociedad PERFILES BLANCO,S.L..**

\_\_\_\_\_ **en representación del Ayuntamiento de Leganés. Todos ellos, presentes en este acto aceptan su nombramiento.**

**3º Adopción de acuerdos que procedan en relación con la contratación de los servicios de gestión y mantenimiento competencia de la Entidad Urbanística.**

tras la consulta previa de posibles honorarios por los servicios a prestar en polígonos similares, presenta el Presupuesto que se ha elaborado de acuerdo con las competencias y los servicios, que debe asumir la Entidad. Los servicios que debe prestar son:

Limpieza de las vías públicas y mantenimiento de las luminarias. Para ello se propone en este acto a la empresa HELECHOS, que presta dichos servicios para otras entidades de Leganés así como para el

Ayuntamiento, lo que supone una garantía por el hecho de que lleva largos años trabajando en el municipio y que puede llevar a cabo sus tareas con la coordinación y colaboración necesaria con el Ayuntamiento.

Vigilancia y seguridad del Polígono. Se han presentado cuatro ofertas de empresas de seguridad, de las dos más baratas, una es de Madrid, M.C. CONTROL y la otra, ENTERPRICE SECURITY, ésta tiene sus oficinas y sede aquí en el Polígono, por lo que conoce sobradamente las características y problemas de Prado Overa, y mantiene una estrecha colaboración con la Policía Local y la Guardia Civil. Las ofertas de ambas son prácticamente iguales en precio y prestaciones, por lo que es evidente, que interesa la contratación de esta última por las características expuestas. Los servicios consisten en un vigilante con un coche de 8 a 20 h y dos vigilantes con dos coches de 20 a 8 horas los 365 días del año.

Gestión y secretaría de la Entidad. Tras analizar los costes por estos servicios en otros polígonos y teniendo en cuenta las peculiaridades de Pravo Overa se propone la contratación de  como Gestor y Secretario. Se considera que es la persona más idónea dada su trayectoria profesional y acreditado currículum, pero además se considera que esta persona parece la más idónea debido a que fue durante un tiempo Presidente de la Junta de Compensación del polígono y es un profundo conocedor del funcionamiento de estas entidades y del Ayuntamiento de Leganés. Dado su pasado ligado a este polígono y conoce tanto a los propietarios del Polígono, algunos de los cuales han manifestado la conveniencia e interés en contar con sus servicios, y las características especiales de Prado Overa (por diversidad de actividades, alto número de propietarios y condicionantes históricos de la urbanización) , lo que hace que contratar los servicios de una gestoría o administración de fincas no sea lo más adecuado, a tenor de las experiencias negativas que ya se han tenido y los perjuicios por gestiones muy deficientes.

La gestión incluye presencia en las oficinas, administración, contabilidad y fiscalidad, así como el asesoramiento legal.

El Representante de la Empresa SEGRECO manifiesta su propuesta, en el sentido de que los precios de los servicios ofertados son excesivos y la empresa de su representación, que se dedica al mantenimiento integral de Entidades de Conservación podría haberlos ofertado más

baratos, pero que no se la ha ofrecido la posibilidad de presentar ofertas.

Por algunos asistentes se deja constancia de que este polígono es muy conflictivo y que los precios ofrecidos están de acuerdo con ello, por la mesa se le contesta, que puede presentar ofertas para el próximo ejercicio, pues los contratos se harán con una vigencia anual.

**Por mayoría del 97,413% de los asistentes y representados, se adopta el siguiente:**

### **ACUERDO**

**En cumplimiento del artículo 20 de los estatutos de la Entidad se adopta el acuerdo de contratación de las empresas y profesionales, que han de prestar los servicios a la Entidad, estableciendo para el inicio del funcionamiento de la misma la contratación de los siguientes: empresa HELECHOS,S.L. para mantenimiento y limpieza, empresa ENTERPRICE SECURITY,S.L. para vigilancia y seguridad, D. Álvaro Couso Braña para gestión y secretaría, facultando a la Junta Directiva para que establezca los criterios de contratación y selección para futuros ejercicios, elevándolos a la Asamblea para su aprobación, y facultando así mismo a la Junta Directiva, para suscribir los respectivos contratos.**

**4º Aprobación, en su caso, del Presupuesto ordinario de la Entidad de Conservación para el ejercicio 29024 y de las cuotas derivadas del mismo.**

A continuación se da lectura al Presupuesto para 2024.

#### **PRESUPUESTO PARA 2024**

##### **A) IMPORTE DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO**

VIGILANCIA.....	220.752€
LIMPIEZA.....	79.980€
GESTIÓN.....	48.000€
ALQUILER OFICINA.....	6.000€

TOTAL.....354.732€

B) VARIOS E IMPAGOS PREVISTOS .....77.000€

C) SUBVENCIÓN AYUNTAMIENTO.....68.500€

**TOTAL A PAGAR POR LOS PROPIETARIOS, A) importe de los servicios más B) varios e impagos, menos C) subvención de Ayuntamiento:363.232€.**

**Ello supone una cuota a pagar por los propietarios de 1,45 € anual por metro cuadrado de superficie edificable**

Según resulta del Presupuesto, que se ha propuesto, cada propietario debe aportar a la Entidad, en cumplimiento del artículo 3, apartado 4 de los Estatutos por los que ha de regirse, una cuota anual de 1,45 € por metro cuadrado edificable de propiedad.

**Por una mayoría del 07,423 % de los votos presentes y representados y con los votos en contra del 0,7196% se adopta el siguiente:**

#### **ACUERDO**

**Aprobar el Presupuesto para el ejercicio 2024, contratando los servicios que se han propuesto a la Asamblea con una vigencia anual, y fijar la cuota anual que deben aportar los propietarios a la Entidad Urbanística de Conservación en 1,45 euros por metro cuadrado de edificabilidad.**

**5º. Apertura de cuenta corriente y otorgamiento de facultades para disposición de los fondos de la Entidad.**

Por unanimidad de los asistentes y representados, se adopta el siguiente:

#### **ACUERDO**

**Facultar a la Junta Directiva para que aperturar la cuenta o cuentas bancarias, que acuerden, disponiendo de las mismas con dos firmas mancomunadas de cualesquiera de sus miembros.**

**6º. Delegación de facultades para elevar a públicos los acuerdos adoptados y su inscripción, en su caso, en el Registro de Entidades Urbanísticas.**

Por unanimidad de los asistentes y representados, se adopta el siguiente:

**ACUERDO**

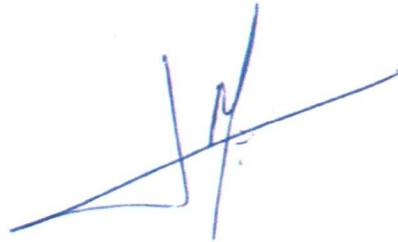
**Facultar al Presidente y Secretario para elevar a público cualesquiera de los acuerdos adoptados en la presente Asamblea.**

**7º. Ruegos y preguntas.**

No habiendo ruegos ni preguntas ni otra cuestión que tratar, se levanta la sesión a las 20 h del día de la fecha.

NOMBRE  Firmado digitalmente por

NIF  Fecha: 2023.12.27 13:35:42 +01'00'



Fdo.-El Secretario

Vº Bº el Presidente