



## **ACTA**

### **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL PRADO OVERA**

En Leganés (Madrid), en el Centro Municipal "las Dehesillas", ubicado en la Avd. Del Museo nº4, a **19 de diciembre de 2024**, se reúne en segunda convocatoria (18:30H), la Asamblea General de la Entidad Urbanística de conservación del Polígono Industrial Prado Overa (en adelante EUCPO).

Todos los asistentes han pasado el correspondiente registro de entrada, a los efectos de acreditar su condición de propietarios o representación, y se les ha facilitado un número a los efectos de verificar su cuota en las correspondientes votaciones si fuera necesario.

Conforme establecen los estatutos de la entidad (art. 19) **preside la reunión la presidenta de la entidad actuando como secretario** Asimismo constituyen **la mesa el Primer Teniente de Alcalde y Concejal de Obras, Mantenimiento y Patrimonio del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés,** junto con el resto de miembros de la Junta directiva de la entidad:

todos ellos, incluida la presidenta en calidad de representantes de sus respectivas sociedades.

La asamblea, constituida con la presencia de un 29,65% de las cuotas, previamente registrada, se desarrolla conforme al siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA**

- 1. Aprobación del Acta de la sesión anterior.**
- 2. Presentación de la memoria de gestión y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales del ejercicio 2024.**
- 3. Presentación y aprobación, en su caso del presupuesto del ejercicio 2025.**
- 4. Aprobación de cuotas anuales 2025.**
- 5. Aprobación de las normas de contratación de servicios y acuerdos en relación a los mismos para el ejercicio 2025.**
- 6. Ruegos y preguntas.**

#### **1º Aprobación del Acta de la sesión anterior.**

Toma la palabra el secretario e informa que el acta de la sesión de 11 de diciembre de 2023 fue debidamente notificada a todos los propietarios y que tan solo ha llegado una solicitud de corrección respecto de una de las manifestaciones que se recogen y se incorporan como anexo a la misma.

En virtud de lo anterior **SE ACUERDA: Aprobar el acta por unanimidad.**

## **2º Presentación de la memoria de gestión y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales del ejercicio 2024.**

Nuevamente toma la palabra el Secretario en su condición de gerente de la EUCPO para informar resumidamente de los principales aspectos de la gestión y de las cuentas anuales.

En primer lugar quiere agradecer especialmente la presencia del Representante del Ayuntamiento de Leganés en esta asamblea y en todas las reuniones de la Junta Directiva de la Entidad. Esto permite trasladar nuestros problemas de primera mano al Ayuntamiento.

Se traslada que el informe de gestión así como las cuentas ha estado a disposición de todos los propietarios en la sede de la EUCPO desde la convocatoria hasta el día mismo de la celebración de esta asamblea. Igualmente en la entrada se han facilitado copias resumidas de los principales asuntos a tratar en el orden del día para todos los que la solicitaban.

Respecto de la gestión se destaca fundamentalmente que 2024 ha sido el año de arranque de la entidad y que la misma ha empezado desde cero, toda vez que la anterior Junta de Compensación está extinguida y liquidada y además la actual Junta Directiva y Gerencia no tienen nada que ver con la anterior junta de compensación. Los primeros pasos fueron los de elevar a público los acuerdos adoptados en la Asamblea General Constituyente así como comenzar las primeras reuniones de la Junta Directiva.

Una vez elevados a público los acuerdos de constitución se proceden a solicitar el CIF y la inscripción en el registro de entidades colaboradoras de la Comunidad de Madrid.

Mediante Resolución de la Directora General de Urbanismo, de fecha 24 de abril de 2024, ha inscrito a la Entidad Urbanística de conservación Prado Overa en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con el nº 1.510 de inscripción y al Asiento nº 46/2024.

Como la entidad nace sin fondos se hace necesario enviar una primera comunicación a los propietarios informando de la constitución y de los trámites efectuados y solicitar el abono íntegro de la cuota anual (1,45€/m<sup>2</sup> edificable) a todos los propietarios. Estas comunicaciones se envían en dos ocasiones más con certificación y acuse de recibo.

Una vez efectuada la inscripción, ingresados los primeros fondos de cuotas, se ha procedido a la firma de los contratos de servicios que se acordaron en la asamblea general.

Todas las contrataciones de servicios se han efectuado conforme a lo acordado en la asamblea general y conforme a las propuestas allí aprobadas una vez constatado la concurrencia de diferentes empresas de cada servicio.

Las empresas contratadas han comenzado a prestar sus servicios de forma escalonada desde mayo de 2024.

La primera empresa en funcionar y prestar sus servicios es la de limpieza y mantenimiento del alumbrado. En este apartado se informa a todos los propietarios que la empresa de limpieza se encarga del desbroce de las zonas verdes y la limpieza

de los viales mediante sistema manual y mecánico, pero que todo lo que son escombros, recogida de basuras (papel, cartón, etc.) corresponde al Ayuntamiento de Leganés.

Respecto del servicio de vigilancia se puso en marcha en el mes de agosto, una vez que se obtuvieron los permisos de la Delegación del Gobierno, servicio consiste en un vigilante con un vehículo de 8 a 20h del día y dos vigilantes con dos vehículos de 20 a 8 H 8 Noche.

Sus principales cometidos son velar por la seguridad de los bienes desde la vía pública (no incluye seguridad privada de cada nave) y proceder a advertir y trasladar datos a policía para su sanción respecto de vertidos o actos vandálicos.

Se informa que está en funcionamiento un servicio de videovigilancia con diferentes cámaras en la vía pública para control por parte de la Policía Local.

También se procede a la firma del contrato de gestión y secretaria conforme a la oferta aprobada en la asamblea general que incluye las labores de gestión fiscal y control de cuentas además de un servicio de atención presencial en las oficinas en horarios de mañana y tarde durante dos días a la semana.

Otro de los elementos destacados de la gestión fue la firma del convenio de colaboración con el Ayuntamiento que aporta 71.000€ a la entidad para ayudar en los gastos de mantenimiento que asumimos. Igualmente, el Ayuntamiento paga sus cuotas por las parcelas de las cuales es propietario todavía.

Una vez operativos todos los servicios se proceden a mantener reuniones de coordinación con las Concejalías de Medio Ambiente y de Seguridad Ciudadana al efecto de sacar el máximo provecho a los servicios que se han implantado.

En dichas reuniones se ha informado y trasladado listado de tapas de registro y alcantarillas que no existen o están muy deterioradas para su reposición por parte de las compañías y servicios municipales.

Igualmente se da traslado de la problemática del saneamiento y las continuas inundaciones que sufre el polígono cada vez que existe una tormenta. Desde el polígono seguimos reclamando que se adopte medidas efectivas cuanto antes y se busque una solución que evite las enormes pérdidas que esto supone para los empresarios afectados.

Con Medio ambiente se demanda el refuerzo de la limpieza de voluminosos y el apoyo y coordinación con nuestra empresa de limpieza viaria. Se les vuelve a reiterar la necesidad de mejorar los accesos al polígono y la mejora del transporte público.

En Materia de seguridad se comentó la necesidad del refuerzo de sanciones por los vertidos, la retirada de vehículos abandonados y el mejorar la coordinación con nuestra empresa de seguridad.

En lo que a las cuentas se refiere se informa primero del estado de recaudación de las cuotas del año 2024. A la fecha de esta asamblea aproximadamente el 80% de propietarios del polígono han pagado su cuota anual en periodo voluntario.

Con los propietarios morosos se procederá, conforme a lo que los estatutos establecen, a remitir listado de los mismos al Ayuntamiento de Leganés para que a través del servicio de Recaudación Ejecutiva proceda al cobro de las cantidades ya

con el apremio del 20% y en su caso el embargo de las parcelas.

Se proyecta la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a todos los asistentes y en ellas se destaca los principales gastos por partidas.

La más importante es la de Seguridad y vigilancia, pues implican la dotación de personal en diferentes turnos. Le sigue la de limpieza y mantenimiento de alumbrado y la de secretaria y gestión.

En cuanto a cifras de ingresos y gastos se remite a la cuenta de pérdidas y ganancias que esta disposición de los propietarios, así como al listado de cuentas corrientes.

El resultado final del ejercicio a la fecha es de un activo de 117.909,27€ que es como consecuencia de que los contratos de servicios principales han empezado a facturar desde Mayo. Este resultado permite mantener las cuotas para el próximo ejercicio.

Una vez terminada la intervención del secretario gerente toman la palabra diferentes propietarios que ponen de relieve algunas cuestiones funcionamiento como que algunos camiones de limpieza en ocasiones bloquean la entrada a algunas naves, se pregunta sobre la basura industrial, las campañas de limpieza, la mejora de los accesos, etc.

Desde la mesa se da respuesta a las cuestiones planteadas.

Una vez debatido el punto, se **ACUERDA: Aprobar por unanimidad** de todos los propietarios asistentes y representados **el informe de gestión y las cuentas del año 2024.**

### 3º Presentación y aprobación, en su caso del presupuesto del ejercicio 2025.

Nuevamente, por parte del secretario gerente, se procede a informar de las principales partidas para el próximo ejercicio que se expone a continuación:

#### PRESUPUESTO ANUAL EUC PRADO OVERA 2025

RESUMEN		
Total de ingresos anuales	435.199 €	
Total de gastos anuales	435.199 €	

  

INGRESOS		
2025	Anual	Cuota
CUOTAS 2025	363.274 €	1,45€/m <sup>2</sup> eaf
SUBVENCIÓN AYTO	71.925 €	
<b>Total</b>	<b>435.199 €</b>	

  

GASTOS	
2025	Anual
OFICINA, CASETA, ASEO Y OTROS GASTOS	
CORRIENTES (IMPRESA, SEGUROS, REGISTRO, TELEF, ETC)	21.188 €
LIMPIEZA Y MANT. ALUMBRADO	81.579 €
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	231.287 €
SECRETARIA GESTION ADMINISTRACION	48.000 €
FONDO DE RESERVA	53.145 €
<b>Total</b>	<b>435.199 €</b>

Nuevamente intervienen varios propietarios que plantean diferentes cuestiones no relacionadas con el punto respecto de cómo proceder con los coches abandonados, el estado del camino de acceso al polígono etc.

Desde la mesa se da respuesta a lo que se plantea y se aprovecha para insistir en la necesidad de aligerar gastos de gestión cumpliendo todos lo que los estatutos establecen respecto de la obligación de domiciliar las cuotas y de facilitar una dirección electrónica para todas las notificaciones. Actualmente tan solo el 40% de los propietarios ha facilitado una dirección electrónica lo que encarece el gasto de gestión y administración al tener que notificar por correo certificado a un gran volumen de propietarios. En Prado Overa existen más de 430 propietarios y unas 600 parcelas lo que provoca un volumen de gestión muy importante.

Una vez expuesto y debatido el punto se **ACUERDA: Aprobar por unanimidad** de todos los propietarios asistentes y representados **el presupuesto para el ejercicio de 2025.**

#### **4º Aprobación de cuotas anuales 2025.**

El secretario Gerente toma la palabra y expone que conforme a lo establecido en los Estatutos, Art 20.4, de la EUC Prado Overa corresponde a la Junta General el establecer las cuotas anuales a satisfacer por los propietarios.

El Art 8 contempla que la cuota se establece en función del porcentaje de edificabilidad que cada propiedad representa en la actuación.

Las cuotas que deban abonar los propietarios de parcelas para atender los gastos comunes se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad y **con domiciliación bancaria de los recibos.**

En virtud de lo presupuestos que se han elaborado y conforme a los servicios contratados y a los gastos que se producen **se considera como adecuado el establecimiento de una cuota de 1,45€/M<sup>2</sup> Edificable de cada parcela.**

Una vez expuesto y debatido el punto se **ACUERDA: Aprobar por unanimidad** de todos los propietarios asistentes y representados **la cuota anual para 2025 de 1,45€/M<sup>2</sup> Edificable de cada parcela.**

#### **5. Aprobación de las normas de contratación de servicios y acuerdos en relación a los mismos para el ejercicio 2025.**

Nuevamente desde la mesa se procede a informar que las normas que se somete a la Asamblea han estado a disposición de todos los propietarios con anterioridad a la misma.

Lo que se somete a consideración de la asamblea es aprobar unos criterios que regulen las relaciones entre la EUCPO y el Contratista para la contratación de obras, suministros y servicios.

Se aplicarán en todas las contrataciones que se establezcan para las citadas finalidades. A estos criterios se someterán cuantos participen de la presentación de sus ofertas.

Básicamente lo que se pretende es que siempre se produzca la necesaria

transparencia, publicidad y concurrencia de diferentes ofertas en igualdad y que las adjudicaciones se atengan a las normas y criterios que se someten a esta asamblea. Se recuerda Conforme a lo dispuesto en los estatutos de la EUCPO (Art. 26) corresponde a la Junta Directiva realizar las contrataciones de los medios precisos para el desarrollo de las funciones de la entidad conforme a las instrucciones de la Asamblea General.

La Junta Directiva, de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea General, es la encargada de establecer las condiciones concretas de las ofertas, en función del servicio suministro u obra a contratar, de conformidad con las mismas y de lo contenido en estos criterios adjudicará el contrato al contratista que sea más ventajoso para los intereses generales de la EUCPO.

Dado el carácter singular del polígono Prado Overa entre los criterios debe tener una especial relevancia el conocimiento y proximidad a la realidad del polígono.

Una vez resumidos y expuestos los aspectos principales de las normas que se someten a la asamblea **SE ACUERDA: Aprobar por unanimidad**, de todos los propietarios asistentes y representados, **las normas y criterios de contratación** de la EUCPO.

#### **6º. Ruegos y preguntas.**

En este punto toman la palabra diferentes propietarios que plantean diferentes problemas del polígono que se resumen a continuación:

Problema de aparcamiento: el polígono se encuentra cada vez más colapsado con coches y es muy difícil aparcar, se plantea el ganar espacios para generar plazas de aparcamiento.

Problema en algunas calles con la telefónica y comunicaciones.

El polígono sigue poco cuidado, existiendo muchas zonas verdes propiedad municipal y parcelas abandonadas que dan un aspecto de abandono.

Problemas con el acceso y los transportes: El polígono no cuenta con un acceso desde Leganés y el camino que existe está en pésimo estado de conservación. Tampoco existe una línea de transporte público que conecte Leganés con el polígono, obligando a muchos usuarios y trabajadores a ir hasta Madrid para venir en transporte público.

plantea lo difícil que fue la recepción del polígono y como el Ayuntamiento durante mucho tiempo no apoyó la urbanización, se pagan muchos impuestos y no se invierte por parte de la administración en mejoras para el polígono.

Por otros propietarios se plantea el problema de la limpieza de parcelas abandonadas y el problema importante que supone el elevado número de parcelas que son propiedad del Ayuntamiento bien en su totalidad o en proindiviso. Se solicita que las mismas sean sacadas a concurso o subasta cuanto antes o bien se cuiden adecuadamente.

Una vez concluidas las intervenciones de los propietarios asistentes toma la palabra el Primer Teniente de Alcalde y Concejal de Obras, Mantenimiento y Patrimonio del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés,

Comienza por dar las gracias a todos los asistentes y toma nota de todas sus reclamaciones en lo que afecta al Ayuntamiento. Posteriormente informa de todas las gestiones que se han realizado en relación al colector, que implican a otras administraciones (Ayuntamiento de Madrid, Alcorcón, Confederación, etc.) para buscar una solución que evite los desbordamientos del Butarque con inundación de alguna calle adyacente.

Igualmente informa que se están adoptando medidas para el desalojo de algunas naves, propiedad del Ayuntamiento, que están ocupadas y se han dado instrucciones para ir sacando progresivamente parcelas a concurso y subasta.

No obstante, quiere hacer un llamamiento a la comprensión de lo difícil que es dar satisfacción inmediata a todos dado que los recursos públicos son limitados y las necesidades de la ciudad muchas.

El Ayuntamiento hace todos los esfuerzos y pide la colaboración de todos los propietarios del polígono para ir poco a poco mejorando.

Toma la palabra la Presidenta para trasladar que muchas de las quejas que se han planteado ya se han trasladado por parte de la EUCPO, en diferentes escritos y reuniones, al Ayuntamiento.

Finalmente quiere agradecer a todos los miembros de la Junta Directiva su apoyo y colaboración y pide a todos los propietarios que continúen colaborando y planteando sus inquietudes para mejorar el polígono.

Una vez terminado el punto y antes de levantar la sesión el Secretario procede a hacer una lectura resumida del acta destacando los principales acuerdos.

Se somete el acta a aprobación de la asamblea y se ACUERDA: aprobar el acta de la sesión por unanimidad.

Se levanta la sesión a las 20.15h del 19 de diciembre de 2024.

LA PRESIDENTA

EL SECRETARIO