

## **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 **17 de diciembre de 2025**, se reúne en segunda convocatoria (17:30H), 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 D<sup>a</sup> Carlota Rodríguez Álvaro actuando como secretario D. Álvaro Couso Braña**. Asimismo, constituyen **la mesa el Primer Teniente de Alcalde y Concejales de Obras, Mantenimiento y Patrimonio del Ilmo. Ayuntamiento de Leganés, D. Carlos José Delgado Pulido**, junto con el resto de los miembros de la Junta directiva de la entidad: D. Antonio Blanco Casado, D. Fernando Sánchez Sánchez, todos ellos, incluida la presidenta en calidad de representantes de sus respectivas sociedades.

Con la presencia de propietarios o representados de un 29,9974% de las cuotas, previamente registrada, se desarrolla conforme al siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA**

- 1. Presentación de la memoria de gestión y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales del ejercicio 2025.**
- 2. Presentación y aprobación, en su caso del presupuesto del ejercicio 2026.**
- 3. Aprobación de cuotas anuales 2026.**
- 4. Aprobación de facultades a la Junta directiva para operaciones bancarias relacionadas con la domiciliación de cuotas.**
- 5. Ruegos y preguntas.**

Comienza la sesión con unas palabras de bienvenida de la presidenta de la Entidad que agradece a los propietarios su asistencia y colaboración.

Seguidamente toma la palabra D. Carlos José Delgado Pulido, en su condición de 1er. Teniente de Alcalde y Concejales de Obras y Mantenimiento del Ayuntamiento de Leganés, comparte un mensaje de cooperación y respaldo por parte del Ayuntamiento, además de felicitar las fiestas a todas las personas presentes.

Tras lo anterior se comienza el desarrollo ordinario del orden del día y toma la palabra el secretario, en su condición de Gerente, e informa que conforme marcan los estatutos con antelación a la celebración de la asamblea la documentación de todos los puntos estuvo a disposición de los propietarios. No obstante, en la propia

sesión se entrega documentación del orden del día para todo el que lo solicita.

### **1º Presentación de la memoria de gestión y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales del ejercicio 2025.**

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.

Se va proyectando mientras toma la palabra el informe de gestión, así como las cuentas de 2025, pérdidas y ganancias y balance de situación.

Es importante resaltar que todos los miembros de la Junta Directiva están de forma gratuita desempeñando sus funciones y que no se ha producido ningún gasto en sus funciones por parte de los miembros de la misma.

En lo que objetivos generales se refiere 2025 ha sido el primer ejercicio completo de funcionamiento de la EUC. El Objetivo principal del año ha sido consolidar los servicios y estabilizar la gestión. El Polígono Prado Overa es muy complejo pues cuenta 438 propietarios y más de 600 parcelas.

Por otra parte, Prado Overa presenta una parcelación muy fragmentada, una ubicación aislada con un acceso único, problemas estructurales históricos que afectan a vertidos incontrolados, deficiencias urbanísticas y parcelas municipales abandonadas.

La Junta Directiva ha desarrollado sus funciones de representación de los propietarios y de constante reclamación de mejoras a la administración para el polígono en lo que son sus principales aspectos (accesos, limpieza, mejora de la urbanización, basuras, control policial etc.).

A lo largo del año ha mantenido constantes reuniones en las cuales se ha adoptado los acuerdos que figuran en las actas correspondientes cuyos ejes principales son, la estabilidad económica, el seguimiento de los contratos y su debida ejecución, la constante interlocución con el Ayuntamiento planteando reclamaciones y mejoras.

Respecto de los contratos de servicios antes de su renovación siempre se efectúa el solicitar presupuestos comparativos a los efectos de comprobar que los costes están dentro de los parámetros de mercado.

Es muy importante resaltar que los cargos de la Junta Directiva no son retribuidos y que ninguno de sus miembros ha girado gasto alguno en todo el ejercicio.

En la gestión ordinaria gran parte de los esfuerzos está en todo lo que implica la gestión económica de un polígono de tantos propietarios. Se ha efectuado el tramite de remitir a la recaudación ejecutiva municipal el listado de propietarios impagados para que inicien la via ejecutiva hasta el embargo de la propiedad si fuera necesario.

En este aspecto es importante destacar que el cierre de 2024 supone que el 92% de los propietarios ha satisfecho sus cuotas y en el presente ejercicio estando pendiente de finalizar el año mas del 80% ha pagado sus cuotas.

Respecto de las cuentas se aporta cuenta de pérdidas y ganancias y balance de situación que arroja un saldo positivo de 9.902€ a la fecha.

Como se puede apreciar los principales gastos corresponde a las partidas de los servicios de seguridad y de limpieza y mantenimiento del alumbrado público.

En lo que a los servicios se refiere la limpieza viaria y alumbrado público esta adjudicada a la empresa Helechos Sdad. Coop, sus actuaciones comprenden: La

limpieza manual y mecánica, la retirada de pequeños vertidos, siega y desbroce de hierbas en calles y glorietas, conservación y reposición de alumbrado.

La limpieza del polígono ha mejorado, aunque tenemos que continuar impulsándolo para ello es necesario que las Parcelas vacías, la mayoría del Ayuntamiento, tengan un destino.

En lo que a vigilancia y seguridad se refiere el contrato esta adjudicado a la empresa Enterprise Security, S.L. que tiene sus dependencias en el propio polígono lo que facilita el servicio y la interlocución. Se está en constante coordinación constante con Policía Local y la concejalía de Medio Ambiente. Desde su implantación se observa una reducción progresiva de vertidos y mejora de la sensación de seguridad.

Se elaboran informes mensuales que se trasladan a Policía Local con las principales incidencias. La instalación de cámaras de vigilancia, controladas por policía local, son otro elemento esencial para la seguridad.

Se aportan algunas fotografías de las principales actuaciones de limpieza y de seguridad.

En lo que a la gestión y gerencia se refiere se efectúan una gestión administrativa, contable y fiscal integral. Se atiende presencialmente dos días en semana en horario de tarde y de mañana a todos los propietarios con frecuentes consultas.

Se acude a constantes reuniones en el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid en las cuales se trasladan los principales problemas del polígono y exigimos su solución. La entidad continua con una oficina física en el polígono (Edificio Seloguardo) como sede conforme se establece en los estatutos.

En resumen 2025 ha sido un año de consolidación que ha permitido disponer de servicios esenciales estabilizados y funcionando con normalidad. La Gestión económica ha sido ordenada pese a la complejidad del polígono y se ha logrado una mejora progresiva del entorno y de la seguridad.

No obstante, persisten retos estructurales que requieren de la continuidad de la EUC, la colaboración municipal y el compromiso de los propietarios.

La EUC ha demostrado ser una herramienta eficaz y necesaria pero los avances logrados solo se mantendrán con una mayor participación de los propietarios el debido cumplimiento de las obligaciones económicas y el apoyo continuado a la gestión.

Damos las gracias a los propietarios por su colaboración y deseamos escuchar sus aportaciones y que nos acompañen en la constante reclamación de mejoras para el polígono que es una tarea de todos.

Una vez debatido el punto, se **ACUERDA**: Aprobar por mayoría de cuotas de los propietarios asistentes y representados de 29,68% a favor y la abstención de las tarjetas 6 y 7 que representan el 0,3114%, **el informe de gestión y las cuentas del año 2025.**

## **2º Presentación y aprobación, en su caso del presupuesto del ejercicio 2026.**

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 2026

### RESUMEN

Total de ingresos anuales	438.274 €
Total de gastos anuales	438.274 €

### INGRESOS

2026	Anual	Cuota m <sup>2</sup> edific
CUOTAS 2025	363.274 €	1,45
SUBVENCIÓN AYTO	75.000 €	
<b>Total</b>	<b>438.274 €</b>	

### GASTOS

2026	Anual	Columna1
OFICINA, CASETA, ASEO Y OTROS GASTOS CORRIENTES (IMPRESA, SEGUROS, REGISTRO, TELEF, ETC)	19.708 €	
LIMPIEZA Y MANT. ALUMBRADO	85.097 €	
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	240.197 €	
SECRETARIA GESTION ADMINISTRACION	49.680 €	
FONDO DE RESERVA	43.593 €	
<b>Total</b>	<b>438.274 €</b>	

Nuevamente interviene una propietaria que solicita que se aclaren algunas partidas, respecto del fondo de reserva.

Desde la mesa se le da respuesta y se le explica que fundamentalmente están imprevistos y posibles impagados calculados en función de la experiencia de años anteriores. No obstante, para ejercicios posteriores se desglosará el propietario para mejor comprensión de todos.

Varios propietarios, aprovechando la presencia del representante del Ayuntamiento, plantean diferentes cuestiones no relacionadas con el punto respecto del estado de abandono y olvido por parte del Ayuntamiento del polígono.

En este apartado se insiste fundamentalmente en la necesidad de mejorar los accesos al polígono y en especial la necesidad de una conexión viaria con Leganés pues no es de recibo tener que ir a Madrid o Getafe para entrar al polígono.

Se plantea la necesidad de una reunión con el Alcalde para trasladar las necesidades de mejora del polígono Prado Overa.

Se traslada la urgencia de que el Ayuntamiento saque sus parcelas a la venta pues

son las que se utilizan para el vertido de escombros y son las más abandonadas. En caso de no sacarlas que valle y cuide sus parcelas como los demás propietarios.

Se plante la necesidad de un punto limpio en el polígono sobre todo para los propietarios que muchas pequeñas naves no tienen gestión de residuos y necesitan depositar basuras en los contenedores y se encuentran con la intervención de los vigilantes y con sanciones de la policía local sin que el Ayuntamiento les dé una alternativa.

En este apartado se solicita que se pongan más contenedores y que se sitúen más próximos a las naves.

También se insta a la Junta a que los vigilantes de seguridad estén más activos y que estén igual de exigentes en todas las calles del polígono.

Interviene D. Carlos Delgado, en su condición de concejal y representante del Ayuntamiento, para trasladar a los asistentes que toma nota de sus inquietudes y que el acude con regularidad a las reuniones de la Junta Directiva y a la Asamblea para dar la cara.

Claro que al Ayuntamiento le gustaría dar satisfacción a los problemas que se plantean, pero cuenta con unos recursos limitados y las necesidades de la ciudad son muchas y que se va priorizando. Prado Overa ira contando con actuaciones de mantenimiento al igual que otros puntos de la ciudad, pero pide paciencia y comprensión por lo limitado de los recursos públicos y que muchas veces tienen el obstáculo de que no pueden aprobar inversiones o utilización de remanentes por el bloqueo de la mayoría del pleno municipal.

Una vez expuesto y debatido el punto se **ACUERDA: Aprobar el presupuesto para el ejercicio de 2026 por mayoría** de todos los propietarios asistentes y representados que representa el 29,83% de las cuotas, el voto en contra de la Tarjeta 6 que representa una cuota de 0,1639%

### **3º Aprobación de cuotas anuales 2026.**

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 del remanente de años anteriores conforme a los servicios contratados que se incrementan según el IPC y a los gastos que se producen **se considera como adecuado el mantener una cuota de 1,45€/M<sup>2</sup> Edificable de cada parcela.**

Una vez expuesto y debatido el punto se **ACUERDA: Aprobar, por mayoría, una cuota de 1,45€/ m<sup>2</sup> edificable de cada parcela, con el voto favorable de los propietarios asistentes y representados que representan el 29,51% y con la**

abstención de las tarjetas 6, 25,26 y 33 que representan un 0,4793%

#### **4. Aprobación de facultades a la Junta directiva para operaciones bancarias relacionadas con la domiciliación de cuotas.**

Por parte de la mesa se informa que este acuerdo es necesario para la firma de la garantía bancaria que exigen los bancos ante posibles incidencias en la devolución de recibos domiciliados y para atender las comisiones que las entidades cobran por la gestión de los recibos.

Desde la junta directiva se informa que el único fin es poder firmar la documentación que se exige para el cobro de las cuotas domiciliadas y que no se pretende utilizar para otros fines distintos.

Se da la lectura al punto propuesto y se genera un tenso debate en donde muchos propietarios intervienen en el sentido de que es muy genérico y que eso puede provocar que la EUCPO se endeude o pida créditos tal y como está redactado.

Desde la mesa intervine la presidenta y el secretario para transmitir que en ningún caso existe intención de utilizar pólizas de créditos o créditos de ningún tipo.

Tras la polémica que se ha generado y en aras a buscar un acuerdo que se adapte a las necesidades legales de la entidad, para poder girar cuotas en los sistemas SEPA , y CUORE que son los más comúnmente utilizados y únicamente con ese cometido se procede a la reformulación del acuerdo propuesto inicialmente de tal forma que queda redactado de la siguiente forma:

Los estatutos de la entidad contemplan en su Art 8.4 que las cuotas de la entidad deberán estar domiciliadas para su abono a través de la entidad bancaria correspondiente.

En desarrollo del mandato estatutario, en el ejercicio 2025, se ha procedido a domiciliar las cuotas de todos aquellos propietarios que nos han facilitado cuenta para ello.

Al comenzar con la entidad financiera a implantar la domiciliación nos han solicitado una póliza que cubra los posibles descubiertos de las comisiones por el giro de los recibos y eso implica tener facultades para contraer deuda o crédito por parte de los miembros de la Junta Directiva.

Los estatutos tan solo contemplan de forma expresa la administración ordinaria, pero nada se dice al respecto de contraer obligaciones de deuda o crédito. La imposibilidad de firmar la citada póliza nos ha obligado a girar las cuotas a través del sistema B2B que es más complicado (pensado para empresas y autónomos) que los tradicionales de SEPA Core que es el más estándar para cualquier ciudadano.

Con el ánimo de únicamente facilitar el poder utilizar los sistemas de domiciliación más habituales la asamblea adopta el siguiente acuerdo:

La Asamblea general de la entidad Urbanística de Conservación del Polígono Prado Overa celebrada el día 17 de diciembre de 2025 faculta a la Junta Directiva para firmar los documentos necesarios por descubiertos o comisiones para la domiciliación del cobro de las cuotas de propietarios.

La Junta directiva deberá dar cuenta de estas operaciones en la siguiente

Junta General de forma detallada del año 2026, y a partir de esta firma siempre de forma anticipada las operaciones tendrán única y exclusivamente la finalidad de posibilitar la domiciliación de las cuotas de los propietarios. Las operaciones de endeudamiento se ajustarán a los límites establecidos en la ley y los estatutos de la entidad.

La Junta directiva tendrá la facultad de determinar la cantidad y la entidad con la cual se firmarían los documentos necesarios para poder operar en los sistemas de domiciliación de cuotas.

Se faculta expresamente al presidente y al tesorero para la ejecución de las operaciones antes mencionadas, igualmente se faculta a los miembros de la Junta Directiva para la subsanación, desarrollo, matización y elevación a público, si fuera necesario, del presente acuerdo.

Una vez reconsiderada la redacción del punto y reformulado el mismo la asamblea **ACUERDA: Aprobar por unanimidad**, de todos los propietarios asistentes y representados que la junta directiva pueda firmar los documentos necesarios en aras a poder domiciliar las cuotas de los propietarios en los términos y condiciones anteriormente expuestos.

#### **6º. Ruegos y preguntas.**

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

Problema del colector general en el que desemboca el polígono y que provoca inundaciones en algunas calles cuando existen fuertes lluvias. Se solicita que se traslade el problema a las administraciones implicadas y en dar una solución.

Se plantea que el polígono cada vez es utilizado por mas personas para residencia permanente y que muchas naves se pueden estar utilizando para alquileres ilegales, además eso genera que existan menores por el polígono circulando con el consiguiente peligro para la circulación. Existen también naves ocupadas.

Desde la mesa se informa de que esto ha sido trasladado a la policía local y al Ayuntamiento en varias ocasiones y que preocupa sobre manera por el peligro de que exista algún incidente grave en esas naves mal utilizadas u ocupadas.

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.

Problemas con los coches abandonados y la utilización de espacio de aparcamiento de muchos talleres, especialmente alguno de ellos con una actividad supuestamente ilegal.

Una propietaria plante el problema de la necesidad de estudio arqueológico de servidumbre aérea para construir. Se le informa que son demandas legales de la administración municipal que debe acudir al Ayuntamiento para que le informen.

El polígono sigue poco cuidado, existiendo muchas zonas verdes propiedad municipal y parcelas abandonadas que dan un aspecto de abandono. Que el Ayuntamiento venda o cuide sus parcelas vallando adecuadamente.

Problemas con el acceso y los transportes: El polígono no cuenta con un acceso desde

Leganés y el camino que existe esta 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.

Se vuelven a reproducir peticiones ya expuestas anteriormente relacionadas con el punto limpio, mas cubos de basura y mas cercanos y que existan cubos amarillos y azules como en otros polígonos.

Una vez concluidas las intervenciones desde la mesa se informa que todas esas reclamaciones están planteadas de forma permanente en los constantes escritos y reuniones de la Junta Directiva con las distintas concejalías del Ayuntamiento y que se plantearan todas en la reunión que se solicite al Alcalde.

Desde la Junta Directiva se agradece el 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 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 de todos los propietarios asistentes y representados

Se levanta la sesión a las 19.45h del 17 de diciembre de 2025.

LA PRESIDENTA



Fdo. Carlota Rodríguez Álvaro

EL SECRETARIO



Fdo. Álvaro Couso Braña