

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA ENTIDAD URBANISTICA  
DE CONSERVACION DEL CONDADO DE ALHAMA**

**ASISTENTES:**

NEIL SIMPSON	PRESIDENTE ENTIDAD URBANISTICA
ALAN BURGE	PRESIDENTE NARANJOS 2, NIVEL 2
FEDERICO MESA	PRESIDENTE JARDINES 2, NIVEL 2
ENRIQUE HERRERO	GNK DESARROLLOS
ANTONIO JOSE CAJA	CONCEJAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO
ANDY WATKISS	PRESIDENTE LA ISLA, NIVEL 2
STEVE SIMMONS	VICEPRESIDENTE LA ISLA, NIVEL 2
BOB WHITTY	VICEPRESIDENTE JARDINES 2, NIVEL 2
FRANCISCO JAVIER BENITO	VICEPRESIDENTE JARDINES 2, NIVEL 2
JOSE MONTOYA DEL MORAL	ABOGADO ENTIDAD URBANÍSTICA
ANTONIO CASTRILLO	ADMIBURGOS
ADRIAN ZITTELLI	ADMIBURGOS
Vía SKYPE	
GEOFFREY ECCLESTON	PRESIDENTE PENTHOUSE 8, NIVEL 3
IAN WHYTE	PRESIDENTE NARANJOS 1, NIVEL 2
MARK AMBRIDGE	VICEPRESIDENTE NARANJOS 2, NIVEL 2
PETER BEATT	VICEPRESIDENTE NARANJOS 1, NIVEL 2
José Angel Escrig (Presid.Jardín 8)	Representado por EUGENIA MATEO

En Condado de Alhama de Murcia, siendo las 16:00 horas del día 19 de febrero de 2018, reunidos en la sala de juntas de la oficina de Admiburgos, en segunda convocatoria, los arriba relacionados, y bajo el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

1. **Punto de votación.** - Aprobación y liquidación de cuentas del ejercicio 2017.
2. **Punto de votación.** - Saldos deudores a 31 de diciembre de 2017. Liquidación de saldos deudores y Aprobación de las liquidaciones realizadas. Aprobación para la reclamación vía Ejecutiva de los saldos deudores. Aprobación para autorizar al Presidente de la Comunidad General a otorgar poderes a procuradores y letrados, si fuera preciso.
3. **Información.** - Explicación, por parte del Ayuntamiento de la Normativa, de utilización de coeficientes correctores, en el cálculo de los coeficientes de las diferentes parcelas, que intervienen en la Entidad Urbanística.
4. **Información.** - Explicación por parte del Ayuntamiento de la titularidad de las conducciones de agua del EDAR.

5. **Punto de votación.** - Propuesta sobre Jardinería y recogida de basura. Votación para autorizar a la Junta Directiva a negociar con STV una modificación del contrato bajo los siguientes términos:
  - 1.- Que este nuevo acuerdo no incluya una extensión de la duración del actual contrato.
  - 2.- Que este nuevo acuerdo no suponga un aumento de los costes actuales.
  - 3.- Que este nuevo acuerdo incluya la remodelación paisajística del anillo exterior, la cual permitirá reducir el consumo de agua de riego, a cambio de una reducción aceptable de los servicios durante el periodo restante de contrato.
6. **Punto de votación.** - Votación para encargar una auditoría externa completa de las cuentas de 2014/2015/2016/hasta junio 2017. Presupuesto estimado 12.000 €.
7. **Punto de votación.** - Propuesta de ratificación de la contratación del letrado Don José Montoya del Moral para el asesoramiento jurídico permanente.
8. **Punto de votación.** - Aprobación del Presupuesto de gastos para el Ejercicio 2018.
9. **Punto de votación.** - Elección de la junta Directiva de la Entidad Urbanística.
10. **Punto de votación.** - Elección de Secretario/Administrador.
11. **Punto de votación.** - Aprobación, si procede, para que el Secretario/Administrador pueda actuar como representante de la Comunidad de Propietarios ante la Administración Pública.
12. **Punto de votación.** - Votación para acordar como optimizar el uso de las cuentas bancarias:
  - a) Propuesta Conjunta. -  
Cerrar las cuentas de Nivel 1 y Nivel 2 de BMN.  
Abrir cuenta en Cajamar como cuenta operativa.  
Mantener cuenta del Banco Sabadell como cuenta soporte para cumplir con normativa de recuperación de saldos en caso de insolvencia bancaria.
13. **Punto de votación.** - Votación para acordar como optimizar las formas de pago:
  - a) Propuesta Conjunta. -  
Los pagos de proveedores fijos, e importes presupuestados, se realizarán mediante domiciliación bancaria.  
Resto de pagos deberán efectuarse mediante conocimiento y aprobación del Presidente correspondiente por escrito.  
La disponibilidad bancaria, así como los pagos por transferencias se podrán realizar de forma indistinta por el Secretario/Administrador, como por el Presidente de cada Comunidad.  
Los pagos superiores a 3.000 € se realizarán mediante pagaré firmado por el Secretario/Administrador y por el presidente que corresponda.
14. **Punto de votación.** - Ubicación del Mercadillo.
15. **Punto de votación.** - Vallado de zona para perros en el nuevo parque hasta 2.500€. Estos fondos serán solicitados previamente al Ayuntamiento.
16. Ruegos y preguntas.

Se da comienzo a la reunión con los Presidentes y Vicepresidentes presentes y representados que aparecen en el encabezamiento.

Antes de iniciarse la reunión el Secretario-Administrador, explica que ha recibido una representación del Presidente de Nivel 3 D. José Angel Escrig Presidente de Jardín 8, para que actúe en su nombre la Sra. Dña. Eugenia Mateo. Por su carácter de Asociado no compromisario, tiene derecho a voz, aunque no a voto según los Estatutos vigentes de la Entidad Urbanística, por lo que se la da la bienvenida a la reunión a la Sra. Eugenia.

Toma la palabra el Sr. Neil Simpson, Presidente de la Entidad, saludando a todos los propietarios y al Sr. Concejales, para señalar que se da inicio a la reunión Ordinaria de la Comunidad, comentando que los asuntos han sido debatidos y votados en las Juntas Generales de Nivel 2.

### 1. Punto de votación. - Aprobación y liquidación de cuentas del ejercicio 2017.

El Sr. Antonio Castrillo, representante de la Administración Admiburgos, explica las cuentas de la Entidad Urbanística, indica que hay un flujo de caja positivo de 24.903€. El Ejercicio 2017 presenta un superávit de 8.067 €; disponiendo de un superávit contable acumulado de 736.967€, del que se dispone de una liquidez limitada, por la morosidad existente.

Se presentan las siguientes cuentas de la Entidad Urbanística:

<b>GASTOS ENTIDAD URBANISTICA / URBAN ENTITY EXPENSES</b>	<b>PRESUPUESTO / BUDGET</b>	<b>GASTO / EXPENSES</b>	<b>DIFERENCIA / DIFFERENCE</b>
<b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS Y PRIVADOS / PUBLIC AND PRIVATE GREEN SPACES</b>	<b>487.000 €</b>	<b>482.380 €</b>	<b>4.620 €</b>
JARDINERÍA ANILLO EXTERIOR / EXTERNAL RING GARDENING	298.000 €	306.836 €	-8.836 €
ANILLO INTERIOR - VIALES JARDINERIA / INTERNAL ROADS GARDENING	0 €	0 €	0 €
CONSUMO DE AGUA DE RIEGO/ IRRIGATION WATER CONSUMPTION	129.000 €	124.434 €	4.566 €
CANON TUBERIA / FEES FOR USE OF WATER PIPE	60.000 €	51.109 €	8.891 €
TRATAMIENTO ANUAL D.D.D / ANNUAL PEST CONTROL	0 €	0 €	0 €
<b>SISTEMA VIARIO Y ACERAS / ROADS AND PAVEMENTS</b>	<b>432.000 €</b>	<b>424.191 €</b>	<b>7.809 €</b>
REPARACIONES PAVIMENTO Y ACERAS / PAVEMENTS REPAIRS	14.000 €	565 €	13.435 €
LIMPIEZA VIARIA ANILLO INTERIOR Y EXTERIOR / INNER AND EXTERNAL ROADS CLEANING	418.000 €	423.626 €	-5.626 €
<b>ALUMBRADO PUBLICO / PUBLIC STREET LIGHTS</b>	<b>93.500 €</b>	<b>103.237 €</b>	<b>-9.737 €</b>
REPARACION DE FAROLAS Y REP. ELECTRICAS / STREET LIGHTS AND ELECTRIC REPAIRS	8.500 €	8.705 €	-205 €
CONSUMO ELECTRICO VIALES / ELECTRICITY CONSUMPTION	85.000 €	94.532 €	-9.532 €
<b>REDES DE SANEAMIENTO ANILLO INTERIOR / INTERNAL RING DRAINAGE SYSTEM</b>	<b>25.000 €</b>	<b>4.953 €</b>	<b>20.047 €</b>
REPARACIONES RED ALCANTARILLADO / DRAINAGE REPAIRS	25.000 €	4.953 €	20.047 €
<b>RED DE RIEGO / IRRIGATION SYSTEM</b>	<b>16.000 €</b>	<b>28.840 €</b>	<b>-12.840 €</b>
REPOSICION DE PIEZAS Y REPARACIONES / SPARE PARTS	13.000 €	23.306 €	-10.306 €
MANTENIMIENTO DEL LAGO / MAINTENANCE OF THE LAKE	3.000 €	5.534 €	-2.534 €
<b>BALSAS DE PLUVIALES / STORM WATER POOLS</b>	<b>5.549 €</b>	<b>5.507 €</b>	<b>42 €</b>
MANTENIMIENTO Balsa PLUVIALES / MAINTENANCE	5.549 €	5.507 €	42 €
<b>RECOGIDA DE BASURAS / WASTE COLLECTION</b>	<b>133.200 €</b>	<b>138.388 €</b>	<b>-5.188 €</b>
RECOGIDA DE BASURAS (INCL. CANON VERTIDOS) / WASTE COLLECTION	133.200 €	138.388 €	-5.188 €
<b>MECANISMO ELEVACION CONTENEDORES / WASTE CONTAINERS RAISING MECHANISM</b>	<b>600 €</b>	<b>0 €</b>	<b>600 €</b>
MANTENIMIENTO CONTENEDORES SOTERRADOS / MECHANISM MAINTENANCE	600 €	0 €	600 €
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS / ADMINISTRATIVE EXPENSES</b>	<b>4.100 €</b>	<b>3.152 €</b>	<b>948 €</b>
ADMINISTRACION / ADMINISTRATION	0 €	0 €	0 €
AUDITORIA / AUDIT	1.500 €	0 €	1.500 €
VARIOS / SUNDRY	1.000 €	362 €	638 €
POLIZA RC / INSURANCE	1.200 €	1.314 €	-114 €
GASTOS BANCARIOS / BANK COSTS	400 €	1.477 €	-1.077 €
<b>TRANSPORTE PUBLICO Y ACT. DE VERANO / PUBLIC TRANSPORT AND SUMMER ACTIVITIES</b>	<b>0 €</b>	<b>9.735 €</b>	<b>-9.735 €</b>
TRANSPORTE PUBLICO Y ACT. DE VERANO / PUBLIC TRANSPORT AND SUMMER ACTIVITIES	0 €	9.735 €	-9.735 €
<b>FONDO RESERVA / RESERVE FUND</b>	<b>119.695 €</b>	<b>119.695 €</b>	<b>0 €</b>
10% FONDO DE RESERVA / 10% RESERVE FUND	119.695 €	119.695 €	0 €
<b>PRESUPUESTO TOTAL ENTIDAD URBANISTICA / TOTAL BUDGET URBAN ENTITY</b>	<b>1.316.644 €</b>	<b>1.320.077 €</b>	<b>-3.433 €</b>
<b>TOTAL GASTOS ENTIDAD URBANISTICA / TOTAL EXPENSES URBAN ENTITY</b>		<b>1.320.077 €</b>	

**RESUMEN / SUMMARY**

FONDO RESERVAS E.U.C. CONDADO ALHAMA / RESERVE FUND UE	728.900 €
INGRESO CUOTA TRIMESTRAL PRESUPUESTADA / INCOME BUDGETED QUARTERLY FEE	1.316.645 €
INGRESOS EXTRAORDINARIOS / EXTRAORDINARY INCOME	11.500 €
TOTAL GASTOS / TOTAL EXPENSES	-1.320.077 €
<b>SALDO ACREEDOR - CREDIT BALANCE</b>	<b>736.967 €</b>

**JUSTIFICACIÓN DE SALDO / BALANCE RECONCILIATION**

BANCO DE SABADELL Cta. 000189	544.979 €
BANCO MARE NOSTRUM Cta. 200700	5.878 €
PROPIETARIOS / OWNERS	663.382 €
FACTURAS PENDIENTES DE APROBACIÓN / INVOICES PENDING OF APPROVAL	48.683 €
SAREB (SOC.GES.ACT.PRO.REES.BAN.,SA	-13.547 €
STV GESTIÓN, S.L	-464.077 €
SECURITAS SEGURIDAD ESPAÑA, S.A.	310 €
MONTAJES ELECTRICOS LLAMAS, S.L.	200 €
Mª PILAR GARCIA GARCIA	-5 €
ENERCOOP-LA UNION ELECTRO INDUSTRIA	-31 €
CONDADO DE ALHAMA NIVEL 1	161 €
S.I.CASTMAR ADMIBURGOS, S.L.	-142 €
REGISTRO DE LA PROPIEDAD (IGNACIO )	-140 €
OBRAS PUBLICAS Y MUROS, S.L.U. (OPM	-48.683 €
<b>JUSTIFICACION SALDO ACREEDOR - CREDIT BALANCE RECONCILIATION</b>	<b>736.967 €</b>

**Sometido a la consideración de los presentes se decide por UNANIMIDAD, con 1 abstención, los gastos e ingresos de la Entidad Urbanística correspondientes al Ejercicio 2017 (del 01-01-2017 al 31-12-2017).**

**2. Punto de votación. - Saldos deudores a 31 de diciembre de 2017. Liquidación de saldos deudores y Aprobación de las liquidaciones realizadas. Aprobación para la reclamación vía Ejecutiva de los saldos deudores. Aprobación para autorizar al Presidente de la Comunidad General a otorgar poderes a procuradores y letrados, si fuera preciso.**

Se presenta para su aprobación y liquidación de saldos, el listado actualizado de los deudores a fecha de 31 de diciembre de 2017 de la Entidad Urbanística, que son los siguientes:

<b>PROPIETARIOS / OWNERS</b>	
R-1.1 JAR-I COM. PROP. JARDINES	0 €
C-1.2 PISTAS DEPORTIVAS. CONDADO CLUB **	1.798 €
1.3 JAR-II COM. PROP. JARDINES	0 €
R-2.1 AGROFRUITS LEVANTE SL	55.642 €
R-2.2 ALISEDA, SA	0 €
C-3 AGROFRUITS LEVANTE SL	6.495 €
R-4 SAREB (BANKIA)	0 €
R-5 POLARIS WORLD REAL ESTATE,	117.484 €
R-6 AGROFRUITS LEVANTE SL	44.355 €
R-7 ALISEDA, SA	0 €
R-8 ALISEDA, SA	2.674 €
R-9 NAR-I COM. PROP. NARANJOS	165.259 €
9BIS GNK DESARROLLOS S.L.	0 €
C-11.2 GNK DESARROLLOS S.L.	0 €
R-12 NAR-II COM. PROP. NARANJO	184.209 €
C-13 AGROFRUITS LEVANTE SL	15.104 €
R-14.1 SAREB (BMN)	13.503 €
R-15 ALISEDA, SA	3.402 €
R-16 AGROFRUITS LEVANTE SL	6.513 €
R-17 ISLA COM.PROP. LA ISLA DE	0 €
R-18 ALISEDA, SA	72 €
C-27 ALISEDA, SA	17 €
EP-28 GNK DESARROLLOS S.L.	0 €
C-29 SH.R SAREB, S.A.	4.188 €
ST-59 POLARIS WORLD REAL ESTAT	6.163 €
ST-60 POLARIS WORLD REAL ESTAT	6.163 €
ST-61 POLARIS WORLD REAL ESTAT	6.163 €
ST-62 POLARIS WORLD REAL ESTAT	6.163 €
ST-66 POLARIS WORLD REAL ESTAT	6.163 €
ALKASAR COM.PROP.CENTROCOMERCI	4.885 €
R-12 SOLARES EDANTRI XXI, S.L.	5.763 €
R-9 SOLARES GNK DESARROLLOS S.	0 €
R-14.2 ALISEDA, SA	1.205 €
<b>TOTAL</b>	<b>663.382 €</b>

**\*\*NO TIENE DEUDA A FECHA DE HOY / NOT CURRENTLY IN DEBT**

**Sometido a la consideración de los presentes el punto de votación completo 2; se aprueba por UNANIMIDAD, el listado de propietarios deudores a la Entidad Urbanística, con fecha 31 de diciembre de 2017, su reclamación vía ejecutiva, y la autorización al Presidente para otorgar poderes.**

**3. Información. - Explicación, por parte del Ayuntamiento de la Normativa, de utilización de coeficientes correctores, en el cálculo de los coeficientes de las diferentes parcelas, que intervienen en la Entidad Urbanística.**

Don Antonio Castrillo explica que este punto fue introducido a raíz de la duda surgida sobre los coeficientes, y para que el Ayuntamiento nos suministrara toda la información disponible al respecto. El Ayuntamiento, a través del concejal de Urbanismo Don Antonio José Caja, ha colaborado activamente sobre este tema, suministrando toda la documentación requerida.

El Sr. Montoya explica que entre la documentación entregada, se encuentra la Sentencia nº 312/2014 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número 3 de Murcia de fecha 18 de diciembre de 2014, recaída en un procedimiento seguido por La Comunidad de Propietarios de Condado de Alhama contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Alhama aprobando los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de Condado de Alhama, de cuyo contenido los miembros de la mesa desconocían, pese a que afecta notablemente a sus legítimos intereses.

Respecto a los coeficientes, simplemente se informa que la Sentencia confirma los establecidos en los Estatutos, y que también incide muy notablemente sobre los asuntos previstos en los puntos siguientes del orden del día.

#### **4. Información. - Explicación por parte del Ayuntamiento de la titularidad de las conducciones de agua del EDAR.**

Don Adrián Zittelli explica que, según se acordó en la última Junta de la Entidad, se procedió a solicitar al Ayuntamiento copia de las actas de recepción de las balsas de pluviales para aclarar la titularidad de las conducciones que las conectan con el lago de La Isla para el aprovechamiento del agua para el riego de las zonas públicas de la entidad. El Ayuntamiento, a través del concejal Don Antonio José Caja, nos ha suministrado las actas del 2 de junio de 2008 y del 22 de febrero de 2013, donde se especifica que se recepciona por parte del Ayuntamiento el uso y el derecho de paso a las balsas de pluviales con sus conexiones y su conexión con la EDAR.

Don Enrique Herrero, que en la reunión anterior había señalado que la titularidad de las conducciones que conectaban las balsas eran del SAREB, aclara que las conexiones de las balsas con el EDAR son de titularidad municipal, pero las conexiones entre la EDAR y el lago de La Isla y entre las balsas y el lago de La Isla son titularidad del SAREB.

El Sr. Montoya remarca al representante del Ayuntamiento la enorme irregularidad que, a su juicio, representa que la Entidad Urbanística no cuente con una conexión independiente para el suministro de un servicio esencial como es el de abastecimiento agua de riego, que debería haber quedado garantizado por el Ayuntamiento en el acto de recepción de las obras de urbanización, no permitiendo que continúe bajo titularidad privada.

El Sr. Montoya continua relatando que es especialmente destacable que de la Sentencia (Fundamento Tercero) resulta que el propio Ayuntamiento de Alhama, al suscitarse judicialmente el tema de la existencia de dos Sectores en el Plan Parcial (Condado de Alhama y Condado de Alhama II), en su contestación al recurso interpuesto, declara literalmente que del Plan Parcial resulta que la actuación propuesta se desarrollará en una única etapa, constituyendo el sector una sola unidad de actuación, por lo que todas las actuaciones propuestas constituyen un único proyecto con un solo Programa de Actuación que define los plazos de ejecución y un único proyecto de reparcelación, así como un único proyecto de urbanización para la ejecución de las infraestructuras de las que se va a dotar a la actuación, todo ello, sin perjuicio de la ejecución de las obras de urbanización en diferentes fases dada la entidad de la actuación.

En opinión del Letrado, estas consideraciones del propio Ayuntamiento de Alhama cobran especial relevancia si se ponen en conexión con la justa reivindicación de la Entidad Urbanística relativa a la situación de todo punto insostenible que se viene arrastrando en relación con la red de abastecimiento de agua para riego, ya que la urbanización, por los errores municipales, carece de una red propia de abastecimiento de agua para riego de las zonas verdes, lo cual representa una irregularidad monumental al tratarse de una dotación esencial que, habiendo sido materialmente ejecutada, continúa siendo de titularidad privada, al haber sido cedida por la urbanizadora a la SAREB, quien, para permitir su uso, exige el pago de una elevada suma.

Si se tiene en cuenta el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización tal y como están confeccionados, en los exactos términos que reconoce el propio Ayuntamiento en el proceso judicial citado, se debe resolver tan relevante disfunción por dicha Corporación en el procedimiento de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización con cargo a los avales prestados por la urbanizadora que actualmente está en curso, sin que pueda sostenerse, bajo ningún concepto, a estos efectos y en relación con el alcance de los avales que se vienen ejecutando, la existencia de dos Sectores en el Plan Parcial.

Tras esta exposición **se acordó por UNANIMIDAD remitir al Ayuntamiento de Alhama un escrito reclamando que, en el procedimiento de ejecución subsidiaria promovido actualmente con cargo a los avales, se dé prioridad a lo que constituye una dotación esencial en detrimento de otras infraestructuras de mero recreo u ornato, y se cumpla con la obligación legal de dotar a la urbanización de una red propia de abastecimiento de agua para riego de las zonas verdes.**

**5. Punto de votación.** - Propuesta sobre Jardinería y recogida de basura. Votación para autorizar a la Junta Directiva a negociar con STV una modificación del contrato bajo los siguientes términos:

- 1.- Que este nuevo acuerdo no incluya una extensión de la duración del actual contrato.**
- 2.- Que este nuevo acuerdo no suponga un aumento de los costes actuales.**
- 3.- Que este nuevo acuerdo incluya la remodelación paisajística del anillo exterior, la cual permitirá reducir el consumo de agua de riego, a cambio de una reducción aceptable de los servicios durante el periodo restante de contrato.**

Llegados a este punto, el Sr. Montoya relata que la Sentencia comentada recoge un pronunciamiento especialmente relevante para la Entidad Urbanística, al declarar que el servicio de recogida de residuos, traslado y depósito en planta, que viene siendo gestionado y costado por la Entidad, es un servicio municipal de obligatoria prestación por el Ayuntamiento. Este último punto es de gran trascendencia, dado que este servicio continúa a día de hoy contratado de forma privada por la Entidad Urbanística con la empresa STV, siendo paradójico que, sin tener conocimiento de este pronunciamiento judicial, recaído en diciembre de 2014, en la junta celebrada por esta Entidad el 12 de marzo de 2015, estado presente el representante del Ayuntamiento, se acordó prorrogar la vigencia del contrato con STV hasta el año 2024.

A la vista de lo anterior, **se acuerda por UNANIMIDAD solicitar del representante del Ayuntamiento presente en la Junta que, tan pronto pueda disponer de la información suficiente, aclare la situación generada y la trascendencia que pueda desplegar el contenido y alcance del pronunciamiento judicial comentado sobre el servicio de recogida de residuos, traslado y depósito en planta.**

Se explica que este punto fue introducido en el orden del día antes de conocer todas las informaciones mencionadas sobre el contenido de la Sentencia.

Sin perjuicio de lo que proceda, una vez que por parte del Ayuntamiento se ofrezca la explicación solicitada, **se acuerda por UNANIMIDAD facultar a la Junta Directiva a negociar con STV los contratos en vigor de jardinería y recogida de basura, cumpliendo con las 3 premisas establecidas.**

**6. Punto de votación. - Votación para encargar una auditoría externa completa de las cuentas de 2014/2015/2016/hasta junio 2017. Presupuesto estimado 12.000 €.**

**La propuesta es aprobada por unanimidad.**

**7. Punto de votación. - Propuesta de ratificación de la contratación del letrado Don José Montoya del Moral para el asesoramiento jurídico permanente.**

**La propuesta es aprobada por unanimidad, con 1 abstención.**

El Sr. Montoya agradece a los presentes la confianza depositada en él.

**8. Punto de votación. - Aprobación del Presupuesto de gastos para el Ejercicio 2018.**

Se comenta el presupuesto enviado con la convocatoria. Se aclara que al momento de enviar la convocatoria de las juntas de nivel 2 se excluyó de ciertos gastos del complejo interior a los propietarios de parcelas exteriores al anillo, ante la reclamación de uno de los nuevos propietarios, que reclamó mediante escrito que así se hiciera, dado que él no tenía acceso a estos servicios.

Sin embargo, a la vista del contenido de los Estatutos y de lo resuelto sobre este extremo en la Sentencia aludida en los puntos anteriores, se desestima la solicitud de exclusión de determinados gastos solicitada por el nuevo propietario, haciendo referencia a lo concluido por el Juzgado sobre este extremo, al confirmar que la obligación de pago que incumbe a los propietarios de parcelas integradas en el Plan Parcial, en cuanto a su exigibilidad y alcance, depende única y exclusivamente de la cuota asignada por el mero hecho de su pertenencia e inclusión en el ámbito de aquel, con independencia de que puedan o no utilizar las infraestructuras y dotaciones urbanísticas.

Por lo tanto, se acuerda mantener el cargo de estos gastos a dichas parcelas exteriores, de la misma forma que al resto.



Se adjunta a esta acta el presupuesto final y las cuotas a pagar por todos los miembros de la Entidad Urbanística, en base a esta decisión.

También se acuerda responder al escrito de este propietario en la misma línea argumental.

**El presupuesto de gastos para el ejercicio 2018, una vez realizada la modificación anterior, es aprobado por UNANIMIDAD, y queda como sigue:**

Para hacer frente a estos gastos estimados para el **próximo Ejercicio económico 2018**, se acuerda igualmente por esta Junta General:

1.- Para el primer trimestre del año 2018 de enero a marzo, calculado sobre la base del 2017, se acuerda ajustar el pago con la nueva cuota resultante en el segundo trimestre del año.

El pago de estas cuotas trimestrales podrá hacerlo cada propietario de la Entidad Urbanística, bien mediante domiciliación bancaria, o bien mediante ingreso en la cuenta corriente que la Comunidad tiene abierta en la entidad bancaria "CAJAMAR-CAJA RURAL", indicando claramente el nombre del propietario, su número de vivienda y Fase a la que pertenece. Los datos bancarios de la cuenta corriente de la Comunidad son los siguientes:

**SABADELL**

**IBAN: ES84 0081 0626 9200 0189 3799**

**B.I.C.: BSAB ESBB**

**ENTIDAD URBANISTICA CONDADO DE ALHAMA**

El importe trimestral a pagar por cada de las parcelas en el Ejercicio 2018, deberá realizarse en el primer mes de cada trimestre, es decir, enero, abril, julio y octubre y cuyos importes son los siguientes:

<b>PARCELA-PROPIETARIO / PLOT-OWNER</b>	<b>CUOTA TRIMESTRAL / QUARTERLY FEE</b>
R-1.1 JAR-I COM. PROP. JARDINES I	39.693,37 €
C-1.2 PISTAS CLOVER CONDADO, S.L	570,27 €
1.3 JAR-II COM. PROP. JARDINES I	62.820,69 €
R-2.1 AGROFRUITS LEVANTE SL	12.223,23 €
R-2.2 ALISEDA, SA	11.596,56 €
C-3 AGROFRUITS LEVANTE SL	1.030,88 €
R-4 SAREB (BANKIA)	4.073,37 €
R-5 POLARIS WORLD REAL ESTATE, S	4.894,31 €
R-6 AGROFRUITS LEVANTE SL	10.556,28 €
R-7 ALISEDA, SA	8.594,80 €
R-8 ALISEDA, SA	3.816,43 €
R-9 NAR-I COM. PROP. NARANJOS I	39.724,71 €
9BIS GNK DESARROLLOS S.L.	1.137,41 €
C-11.2 GNK DESARROLLOS S.L.	448,07 €

PARCELA-PROPIETARIO / PLOT-OWNER	CUOTA TRIMESTRAL / QUARTERLY FEE
R-12 NAR-II COM. PROP. NARANJOS	57.008,31 €
C13SABADELL REAL ESTATE DEVELOPM	2.055,48 €
R-14.1 SAREB (BMN)	2.679,02 €
R-15 ALISEDA, SA	4.856,71 €
R-16 AGROFRUITS LEVANTE SL	1.551,01 €
R-17 ISLA COM.PROP. LA ISLA DEL	31.527,84 €
R-18 ALISEDA, SA	103,40 €
C-27 ALISEDA, SA	25,07 €
EP-28 GNK DESARROLLOS S.L.	1.713,95 €
C-29 SH.R SAREB, S.A.	911,81 €
ST-59 POLARIS WORLD REAL ESTATE,	256,94 €
ST-60 POLARIS WORLD REAL ESTATE,	256,94 €
ST-61 POLARIS WORLD REAL ESTATE,	256,94 €
ST-62 POLARIS WORLD REAL ESTATE,	256,94 €
ST-66 POLARIS WORLD REAL ESTATE,	256,94 €
ALKASAR COM.PROP.CENTROCOMERCIAL	4.649,90 €
R-12 SOLARES EDANTRI XXI, S.L.U.	1.369,28 €
R-9 SOLARES GNK DESARROLLOS S.L.	698,74 €
R-14.2 ALISEDA, SA	1.720,21 €

#### **9. Punto de votación. - Elección de la junta Directiva de la Entidad Urbanística.**

En este punto, se piden candidatos para el puesto de Presidente de la Entidad Urbanística.

El Sr. Neil Simpson se propone como candidato.

#### **Se aprueba por unanimidad la elección del Sr. Neil Simpson como Presidente de la Entidad Urbanística.**

El Sr. Neil Simpson menciona que hasta ahora la Entidad ha funcionado con un Vice-Presidente y aconseja que se continúe de la misma manera. Para el puesto, propone al Sr. Federico Mesa, el cual es secundado por el Sr. Alan Burge.

#### **Se aprueba por unanimidad la elección del Sr. Federico Mesa como Vicepresidente de la Entidad Urbanística.**

#### **10. Punto de votación. - Elección de Secretario/Administrador.**

El Sr. Neil Simpson explica que, pese a que los Estatutos establecen que el Secretario/Administrador de la Entidad Urbanística debe ser el mismo elegido en la Comunidad General, se incluye este punto del orden del día para ratificar la decisión tomada por los propietarios en la Junta de Nivel 2.

**Por lo tanto, se aprueba por unanimidad, con 1 abstención, la elección como Secretario/Administrador de la Entidad Urbanística a la Empresa S.I.C. ADMIBURGOS, S.L. como Secretario/ Administrador, representada en este acto por los Sres. D. Antonio Castrillo, D. Juan Francisco López y D. Adrián Zittelli, además de los Señores D. Oscar Castrillo y D. Félix Irazusta como representantes de S.I.C. ADMIBURGOS, S.L. y Administradores de Fincas Colegiados.**

**11. Punto de votación. - Aprobación, si procede, para que el Secretario/Administrador pueda actuar como representante de la Comunidad de Propietarios ante la Administración Pública.**

**Es aprobado por UNANIMIDAD.**

El Sr. Alan Burge solicita a Admiburgos que se ponga en copia al Sr. Neil Simpson y a él, en todas las comunicaciones con el Ayuntamiento.

**12. Punto de votación. - Votación para acordar como optimizar el uso de las cuentas bancarias:**

**a) Propuesta Conjunta. -**

**Cerrar las cuentas de Nivel 1 y Nivel 2 de BMN.**

**Abrir cuenta en Cajamar como cuenta operativa.**

**Mantener cuenta del Banco Sabadell como cuenta soporte para cumplir con normativa de recuperación de saldos en caso de insolvencia bancaria.**

**La propuesta es aprobada por unanimidad.**

Para facilitar los trámites y como consecuencia de este acuerdo, se faculta al Sr. D. Antonio Luis Castrillo para que en nombre y representación de la Comunidad pueda proceder a los siguientes trámites:

Proceder al cierre de la cuenta de la Comunidad de la Entidad Urbanística de Conservación de Condado de Alhama con CIF H-V73758666, con número de cuenta ES09 0487 0218 2220 0700 1856 del banco Banco Mare Nostrum, y disponer del saldo de existente en la cuenta en el momento del cierre para transferirlo a otra de las cuentas bancarias de la Comunidad.

**13. Punto de votación. - Votación para acordar como optimizar las formas de pago:**

**Propuesta Conjunta. -**

**Los pagos de proveedores fijos, e importes presupuestados, se realizarán mediante domiciliación bancaria.**

**Resto de pagos deberán efectuarse mediante conocimiento y aprobación del Presidente correspondiente por escrito.**

**La disponibilidad bancaria, así como los pagos por transferencias se podrán realizar de forma indistinta por el Secretario/Administrador, como por el Presidente de cada Comunidad.**

**Los pagos superiores a 3.000 € se realizarán mediante pagaré firmado por el Secretario/Administrador y por el presidente que corresponda.**

**La propuesta es aprobada por unanimidad.**

Como consecuencia de este acuerdo, se faculta al Sr. D. Antonio Luis Castrillo para que en nombre y representación de la Comunidad pueda proceder a los siguientes trámites:

1.- Cambiar la disponibilidad de las cuentas bancarias de la Comunidad, tanto en el BMN, como en el Sabadell, como en Cajamar, a firma indistinta del Secretario/Administrador S.I.C. ADMIBURGOS S.L. y del Presidente de la Comunidad.

2.- Se aclara a efectos bancarios, que el régimen de firmas es indistinto; a pesar de la norma interna de operatividad, de la Comunidad para el pago de cheques de importes extraordinarios superiores a 3000 €, explicado en el apartado cuarto.

**14. Punto de votación. - Ubicación del Mercadillo.**

El Sr. Neil Simpson explica que todas las comunidades de nivel 2 han aprobado ubicar el mercadillo en el anillo exterior, y mediante esta reunión se deja notificado al Ayuntamiento el presente acuerdo.

**Esta propuesta es aprobada por UNANIMIDAD, con 1 abstención.**

Al estar ubicado en terreno público, el Sr. Antonio José Caja confirma que la adjudicación del mercadillo se realizara mediante concurso público. Se acuerda contactar con el concejal de Comercio para que prepare el pliego y lo someta a estudio de esta Junta antes de publicarlo.

Doña Eugenia Mateo solicita del representante del Ayuntamiento que estudie la posibilidad de que en la adjudicación se acuerde la exención de la tasa por alta concentración turística o interés turístico.

**15. Punto de votación. - Vallado de zona para perros en el nuevo parque hasta 2.500€. Estos fondos serán solicitados previamente al Ayuntamiento.**

El Sr. Neil Simpson explica que la mayoría de las comunidades de nivel 2 han aprobado la construcción del vallado, a excepción de La Isla, que votaron en contra. El Presidente de La Isla, Sr. Andy Watkiss, expresa que una gran mayoría de sus vecinos se han mostrado en contra de esta propuesta, se acuerda que antes de ejecutar esta propuesta se consultará con los miembros de La Isla y se comentará con más detalle con los técnicos del Ayuntamiento.

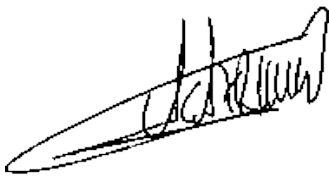
**Es aprobada la propuesta por mayoría simple, con 5 votos a favor, 1 voto en contra y el resto se abstiene.**

#### **16. Ruegos y preguntas.**

- Parque de La Isla. El Sr. Neil Simpson comenta que durante las últimas lluvias se generaron unos grandes barrizales que dejaron impracticable gran parte del parque. El Sr. Concejal explica que este problema se genera por escorrentías causadas por la alta compactación del terreno colindante, lo han observado y se van a estudiar obras para derivar el agua hacia el lago mediante un foso de decantación para no verter arenas al lago.  
El Sr. Alan Burge comenta que en una reunión celebrada en el Ayuntamiento con el Sr. Concejal presente, el Sr. Secretario y el Sr. Neil Simpson se les aseguro que el Ayuntamiento asumiría el coste del mantenimiento del nuevo parque, dado que se generaría un ingreso por el alquiler del kiosco.  
El Sr. Concejal aclara que hay un desfase importante entre el posible ingreso del kiosco y las cantidades necesarias para el mantenimiento del parque, el cual forma parte de la Entidad Urbanística. El Sr. Alan Burge solicita entonces que cualquier beneficio que genere el parque se revierta en el mantenimiento del mismo. Se acuerda realizar una reunión posterior para llegar a un acuerdo sobre el funcionamiento del parque y su supervisión y mantenimiento.
- Polvareda en el campo de golf. El Sr. Alan Burge explica que varios propietarios han dado traslado a la Entidad Urbanística para que se transmita al campo de golf las molestias causadas por los caminos de buggy en algunas zonas de Naranjos 2.  
El Sr. Enrique Herrero promete dar traslado a los responsables del campo de golf para intentar solucionarlo.
- El Sr. Andy Watkiss (presidente de La Isla), comenta un grave accidente que sufrió un familiar en la zona del Spar y que ninguno de los locales del Al Kasar contaban con botiquín de primeros auxilios.
- El Sr. Montoya solicita al Ayuntamiento copia de la sentencia recaída en la primera instancia del proceso judicial actualmente en curso entre el Ayuntamiento y la urbanizadora del grupo Polaris World, sobre las discrepancias surgidas en el procedimiento administrativo de ejecución subsidiaria de las obras de urbanización con cargo a los avales.
- El Sr. Alan Burge solicita al Sr. Concejal una actualización sobre los trabajos en marcha en la urbanización, junto con un programa mediante el cual los propietarios puedan saber la fecha de finalización de cada obra, para incluir junto con el acta de esta Junta. Se va a solicitar también por email.

- Don Antonio Castrillo explica que la disputa con los diques de La Isla sigue su curso y que los representantes legales del constructor siguen reclamando el pago de ciertos sobrecostos no previstos en el presupuesto. Se solicita a los presentes que suministren toda la información disponible sobre la contratación de este proceso. El Sr. Alan Burge comenta que enviará toda la documentación que tiene disponible.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 18:40 horas, en el lugar y fecha del encabezamiento, y de cuyo contenido doy fe y firmo como Secretario/Administrador con el visto bueno del Presidente.



**FDO.: SECRETARIO-ADMINISTRADOR**



**VºBº EL PRESIDENTE**