

Acta de los Acuerdos adoptados en Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana, de 18 de julio de 2018

En Linares, a 18 de julio de 2.018

En la sede de la Comunidad, en Linares, Avenida Primero de Mayo s/n, a las 12:34 horas, queda constituida, en segunda convocatoria, **Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana**, con la asistencia o representación de los Sres. propietarios que a continuación se indican y que corresponden al 99,662% del total de la propiedad:

- AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA (IDEA), con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 90,118%. Se encuentra representada por D. Ramón González González.
- TMT, S.C.A., con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 0,444%. Se encuentra representada por D. Luis Torrecillas.
- TNB, HANDICAP, con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 0,230%. Se encuentra representada por D. Luis Torrecillas, según documento de delegación de voto aportado.
- CASTULO TECHNOLOGY, con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 8,125%. Se encuentra representada por D. Alfonso Garrido.
- D. MANUEL GALLEGO, en su nombre, con una cuota de participación en el Parque Empresarial de 0,745%.

Asisten Dña. María Teresa Gámez y Don José María León, en representación de Inerzia Asesores Inmobiliarios, S.L., como secretario-administrador de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana. Asiste, igualmente, Dña Rocío León Carrasco

Los propietarios deciden celebrar Junta de Propietarios con el siguiente

ORDEN DEL DÍA:

1º.- Información y seguimiento de los trámites llevados a cabo del "Proyecto de Planificación Eléctrica del Parque Empresarial SANTANA (EXP AT-8/2018). Aprobación de la totalidad del proyecto y su faseado. Autorización del gasto correspondiente a la Fase 1. Aprobación de las derramas que le corresponden a cada propietario.

2º.- Estado de morosidad. Liquidación y certificación de deuda derivada por impago de las cuotas de comunidad a los efectos oportunos. Propuestas de acciones a tomar.

3º.- Ruegos y preguntas.

DELIBERACIONES. -

Se inicia la junta, informando por parte del secretario - administrador que, según el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, el propietario CASTULO TECHNOLOGY se encuentra privado del derecho de voto, por no estar al corriente de pago en las cuotas de comunidad.

1º.- Información y seguimiento de los trámites llevados a cabo del “Proyecto de Planificación Eléctrica del Parque Empresarial SANTANA (EXP AT-8/2018). Aprobación de la totalidad del proyecto y su faseado. Autorización del gasto correspondiente a la Fase 1. Aprobación de las derramas que le corresponden a cada propietario.

Se hace constar, por parte del secretario-administrador, que se ha remitido, de modo previo a la celebración de esta Junta de Propietarios, la documentación a tratar en este punto: link con el proyecto de Planificación Eléctrica AT-8/2018, un archivo con los oportunos permisos administrativos y el reparto de derramas.

Se recuerda cuál es la situación actual de la instalación eléctrica del Parque y en qué consiste el proyecto que se somete a consideración en esta Junta de propietarios. El objetivo de este proyecto es dotar al Parque Empresarial Santana de las instalaciones eléctricas necesarias para que cada parcela / inmueble pueda contratar suministro eléctrico independiente y definitivo. Se detalla que, por la magnitud del proyecto, se ha considerado oportuno dividirlo en dos fases, de la que se someterá a consideración la aprobación, si procede, de la fase 1. El alcance de cada una de las dos fases se encuentra explicitado en la documentación remitida a todos los propietarios.

En relación a la aprobación de la totalidad del “proyecto de planificación eléctrica” presentado y su división en dos fases, tras no plantearse dudas sobre el mismo, se somete a consideración de los propietarios, aprobándose el mismo por unanimidad de los propietarios presentes con derecho de voto.

Una vez aprobado el proyecto de planificación eléctrica, se procede a explicar el alcance de la Fase 1 de este proyecto, así como la estimación de costes que supondría su ejecución, incluyéndose las licencias correspondientes y dirección de obra. Interviene el sr González solicitando que se defina y se aclare si, dentro del coste de la dirección de obra va incluido el coste del proyecto de seguridad y salud y, con respecto a la licencia, qué tipo de licencia y tasa es la que correspondería. En su opinión, este proyecto se asimila a obras de urbanización más que a una construcción y, por ello, la naturaleza de la licencia debe ser distinta y quizás más favorable a los intereses de la Comunidad. Por parte del sr. administrador se harán las consultas oportunas.

En base a lo anterior, y tras un debate, se estima el coste total máximo de la Fase 1 en 626.622,92 € más Iva, aun cuando se considera que podrán producirse ahorros en los costes definitivos. Por la naturaleza de la inversión, el coste debe ser sufragado por todos los propietarios atendiendo a su coeficiente de participación de propiedad y participación en gastos, que resultaría como sigue:

- Agencia IDEA (90,118%). 564.700,04 € más Iva.
- Cástulo Technology (8,125%). 50.913,11 € más Iva.
- Manuel Gallego (0,745%). 4.668,34 € más Iva.
- Pedro Cantudo Arrendamientos, S.L. (0,338%). 2.117,99 € más Iva.
- TNB Handicap Solutions (0,230%). 1.441,04 € más Iva.

- Técnicos de Métodos y Tiempos (0,444%). 2.782,40 € más Iva.

A instancias del sr. Torrecillas se produce un debate sobre el compromiso de pago adquirido por el anterior propietario "Santana Motor" con respecto a los propietarios que le adquirieron inmuebles. Se aclara que la ejecución del proyecto compete a los actuales propietarios de esta Comunidad y que cualquier relación o compromiso adquirido por el anterior propietario, debe ser aclarado entre ellos, sin que la Comunidad deba intervenir en este asunto.

Se somete a consideración de la Junta de Propietarios la autorización del gasto para la ejecución de la Fase 1 del proyecto de planificación eléctrica del Parque Empresarial Santana por importe de 626.622,92 € más Iva, aprobándose por unanimidad de presentes con derecho de voto la autorización del gasto y el abono del importe en una sola derrama, por los importes anteriormente indicados.

En atención a la cuantía de la derrama que corresponde a la Agencia IDEA, el representante de esta entidad, D. Ramón González, manifiesta que la aprobación de esta derrama requerirá autorización previa de los órganos competentes de la Junta de Andalucía, no pudiendo entenderse aprobada la derrama por parte de la Agencia IDEA hasta tanto se obtenga dicha autorización del gasto.

Por el importe del proyecto, el sr Presidente propone lo siguiente:

1. Que no se ejecute la Fase 1 del proyecto hasta que no exista la disponibilidad de tesorería suficiente para atender todas las obligaciones de pago. Por ello, propone que el pliego de condiciones establezca una "condición suspensiva" que permita no firmar el contrato de prestación de servicios hasta no obtener la liquidez suficiente.
2. Que en la elaboración del pliego de condiciones, el criterio único de puntuación de las ofertas sea el precio, ya que la propuesta técnica está suficientemente definida.
3. Se proceda a aperturar, por parte de la Comunidad de Propietarios, una cuenta bancaria específica para este proyecto, que permita mayor transparencia en el gasto y conceptos incluidos.

Estas medidas son aprobadas también por unanimidad de los presentes con derecho de voto.

Finalmente, el representante de Cástulo Technology solicita que, aun cuando no tiene derecho de voto, se haga constar que no está conforme con la aprobación de este gasto.

Se anexa a esta acta el desglose de las derramas aprobadas.

2º.- Estado de morosidad. Liquidación y certificación de deuda derivada por impago de las cuotas de comunidad a los efectos oportunos. Propuestas de acciones a tomar.

Toma la palabra el secretario- administrador para informar del estado de morosidad a 30 de junio de 2.018.

A esta fecha se encuentran pendientes de pago la cuota de comunidad del 4º trimestre 2017, 1º y 2º trimestre de 2.018 de la empresa Cástulo Technology por importe de 33.567,78 € más Iva . Se desglosa en:

- Fra. 70-2017 de fecha 01/11/17 correspondiente a los Gastos Generales del 4º trimestre 2.017, por importe de 11.988,10 € más IVA.
- Fra. 12-2018 de fecha 01/03/18 correspondiente a los Gastos Generales del 1º trimestre de 2.018, por importe de 10.789,84 € más IVA.
- Fra. 27-2018 de fecha 01/04/18 correspondiente a los Gastos Generales del 2º trimestre de 2.018, por importe de 10.789,84 € más IVA.

Una vez analizadas las cuotas pendientes, y tras explicar en qué consisten las acciones legales, de manera unánime, los propietarios presentes, aprueban seguir con las acciones judiciales contra este propietario para reclamar la deuda a través de la contratación de un abogado que presente la demanda correspondiente. Para ello se aprueba, por unanimidad, la liquidación y certificación de las deudas aquí expresadas.

En este punto, el sr. Garrido muestra su disconformidad y solicita que, aun cuando no tiene derecho de voto, se haga constar que no está conforme con las facturas que se les está emitiendo por parte de la comunidad.

3º.- Ruegos y preguntas.

- ✓ Toma la palabra D. Ramón González manifestando que la Agencia Idea tiene dos cuestiones a tratar:
 1. Solicita al secretario-administrador un análisis de la morosidad que actualmente hay en la comunidad y cómo ésta va a influir en la liquidez de la tesorería y en el cumplimiento de las obligaciones de pago de la comunidad a medio plazo. Se realizará un plan de actuaciones a este respecto.
 2. En relación al estudio de medidas para disminuir el coste del servicio de seguridad del Parque, pregunta sobre los avances existentes. El sr. administrador indica que se han solicitado ofertas a dos empresas especializadas. Una de ellas ha remitido presupuesto para la elaboración de un informe. No obstante, se han solicitado nuevas ofertas a empresas de sistemas, una vez que ha finalizado la adjudicación del servicio de seguridad del Parque.
- ✓ Se informa que se ha adjudicado el servicio de seguridad y auxiliares de servicios a la compañía GSI, que iniciará el servicio el 01/08/18 con un coste de 214.998,52 € al año y con las condiciones que se establecieron en la pasada Junta para este servicio.

En este punto, toma la palabra el representante de TMT, D. Luis Torrecillas y expone que, por su parte, está contento con los servicios de seguridad que actualmente se están prestando en el Parque y que solo votaría a favor de reducirlo o modificarlos si se mantiene el mismo nivel de efectividad que hay en la actualidad.

- ✓ D. Alfonso Garrido pregunta sobre el estado en que se encuentran las acciones llevadas a cabo con el Ayuntamiento para solicitar la "transformación del Parque Empresarial Santana en un Polígono Industrial con parcelas privadas y viarios públicos"

El sr administrador informa que, desde el pasado 9 de abril, se han presentado varios escritos al Ayuntamiento. Asimismo, también se ha mantenido una reunión con el Concejal de urbanismo y la responsable del departamento de servicios técnicos. Ayer se ha recibido comunicación electrónica con el traslado del informe sobre nuestra consulta, en el que se manifiesta la inviabilidad económica de la transformación del Parque en espacios públicos. Se incorpora, como anexo 2, copia de la notificación recibida.

Sin otros asuntos a tratar y siendo las 14:03 horas, el Sr. Presidente levanta la sesión, de todo lo cual y, como Secretario, doy fe, con el visto bueno del Presidente. Se redactará acta de esta reunión y se remitirá copia de la misma a los propietarios.

Se adjunta:

Anexo 1.- DERRAMAS FASE 1 DEL PROYECTO DE INDEPENDIZACIÓN ELECTRICA DEL PE SANTANA (EXP AT-8/2018)

Anexo 2.- Informe remitido Ayuntamiento de Linares Exp: 5000/2018-INFURB



Vº.Bº
EL PRESIDENTE



Vº.Bº
EL SECRETARIO

COSTE ECONOMICO PROYECTO INDEPENDIZACION ELECTRICA PE SANTANA (EXP AT-8/2018)

FASE 1	494.435,57
FASE 2	443.378,69
TOTAL	937.814,26
GS 13%	121.915,85
BFO IND 6%	56.268,86
	1.115.988,97
IVA 21%	234.359,78
TOTAL I.I.	1.350.388,75

DERRAMAS PROPIETARIOS PROYECTO FASE 1.

DIRECCION OBRA	14.709,46
LICENCIA	23.535,13
TOTAL	62.622,92

DERRAMAS PROPIETARIOS PROYECTO FASE 1.

	IMPORTE
AGENCIA	90,118%
CASTULO TECHNOLOGY	564.700,04
MANUEL GALLEGO	8,125%
PEDRO CANTUDO	50.913,11
LUIS TORRES	0,745%
LUIS TORRELLAS	4.668,34
	2.117,99
	1.441,04
	2.782,40
	100%
	626.622,92 MAS IVA

RESUMEN PRESUPUESTO DEL DEL PROYECTO TOTAL (AT-8/2018)

The screenshot shows a software interface with a menu bar (Archivo, Edición, Ver, Ventana, Ayuda) and a toolbar. The main window displays a detailed budget summary for 'PROYECTO GENERAL 1'. The title bar reads 'PROYECTO GENERAL 1 - 3 cont. - Empresa Accidental Responde S.C.' and the window title is 'PROYECTO GENERAL - X'. The interface includes a toolbar with icons for file operations and a status bar at the bottom showing 'El presupuesto' and 'La empresa contratada'.

RESUMEN DE PRESUPUESTO
PLANIFICACION ELECTRE PARQUE EMPRESAS SANTANA SEP. RED DE HT

CODIGO	RESUMEN	EUROS	%
FT-21-01	PLANIFICACION PARQUE EMPRESAS SANTANA SEP. RED DE HT	438.257,27	50,2
22-01	SEGUNDA SEPARATA REACTIVO SIN TRANSF. A CI DE PARTICULAR	146.554,32	
23-01	SEGUNDA SEPARATA REACTIVO SIN TRANSF. A CI DE PARTICULAR	10.262,75	
24-01	SEGUNDA SEPARATA REACTIVO SIN TRANSF. A CI DE PARTICULAR	3.422,23	
25-01	SEGUNDA SEPARATA REACTIVO SIN TRANSF. A CI DE PARTICULAR	1.441,04	
FT-21-02	PLANIFICACION ELECTRICA PARQUE EMPRESAS SANTANA SEP. RED DE HT	843.378,69	47,28
22-02	SEGUNDA SEPARATA REACTIVO SIN TRANSF. A CI DE PARTICULAR	394.437,75	
23-02	SEGUNDA SEPARATA REACTIVO SIN TRANSF. A CI DE PARTICULAR	1.889,90	
24-02	SEGUNDA SEPARATA REACTIVO SIN TRANSF. A CI DE PARTICULAR	1.188,00	
25-02	SEGUNDA SEPARATA REACTIVO SIN TRANSF. A CI DE PARTICULAR	3.962,94	
TOTAL EJERCICION MATERIAL		937.814,26	
13,00% Gastos generales		122.104,21	
6,00% Gastos indirectos		56.268,86	
SUMA DE G.S. Y G.I.		178.373,07	
21,00% IVA		234.359,78	
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATATA		1.350.388,75	
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		1.399.366,75	

Asignado el presupuesto general a la subcuenta cantidad de UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS con SETENTA Y CINCO CENTAVOS

Juan + AGOSTO 2017

El presupuesto

La empresa contratada

INFORMACION URBANISTICA

En relación con la solicitud, formulada por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL PARQUE EMPRESARIAL SANTANA, de Información Urbanística – Expte. 5000/2018-INF URB – referida “a la posibilidad de transformar el Parque Empresarial SANTANA en un Polígono Industrial con parcelas privadas y viarios públicos” y “los parámetros Urbanísticos que habría que cumplir para hacerla viable” el Arquitecto Municipal que suscribe tiene a bien INFORMAR:

Que, se reitera y complementa el Informe emitido con anterioridad, en los términos que se detallan:

“... los terrenos en los que se ubican las citadas Instalaciones están incluidos en Suelo Urbano con calificación Industrial.

Que dada la situación formal del conjunto (Ordenación general / Calles privadas de circulación interior / Edificación consolidada sin terrenos expresamente vinculados a la misma de forma diferenciada / etc) tras un minucioso estudio del mismo, en su día y para facilitar las distintas actuaciones en este, se estableció como única solución factible el establecimiento de División Horizontal tumbada sobre parcela UNICA, con frente de fachada a Avenida 1º de Mayo.

Nota.- Los trazados de las calles privadas de circulación interior, la generación de solares a los que se vincule cada una de las construcciones existentes y las propias características de la construcción y su ubicación en parcela, dado el grado de consolidación del conjunto llevaría a LA NECESARIA EJECUCION DE OBRAS DE DEMOLICION que afectarían a este de forma considerable, por incumplimiento generalizado de las determinaciones de la Normativa Urbanística y de carácter general de aplicación al respecto (Condiciones formales de las calles y dotación de servicios por parcela individualizados y a pie de esta, condiciones de retranqueos a fachadas, ocupación y edificabilidad de la construcción a la que se vincule cada terreno, etc.)

Que, a día de la fecha, no cumpliéndose los parámetros Urbanísticos necesarios para considerar sus viales de distribución interior como públicos, ni las condiciones exigibles por los mismos a las edificaciones existentes, “a las que habría que vincular los terrenos correspondientes que previamente deberían adquirir la consideración de solar”, se reitera que, dadas las circunstancias que concurren en el caso y en la situación descrita, NO SERIA VIABLE LA TRANSFORMACION REQUERIDA sin alteraciones sustanciales del conjunto.

Nota.- Siendo de obligado cumplimiento las determinaciones del Planeamiento que con carácter general y específico son de aplicación y que sucintamente se esbozan y de la LOUA, en su caso, se debería delimitar una Unidad de Ejecución que abarcaría la totalidad del Complejo, evaluándose las cesiones a realizar, entre ellas las de aprovechamiento lucrativo correspondiente, redactar Estudio de Detalle, Proyectos de Reparcelación, Urbanización y Edificación, además de los preceptivos Proyectos de Adecuación para desarrollo de las Actividades que se planteen, previa propuesta, justificación y aprobación de la Actuación por parte de los Organismos competentes en la materia.

Lo que comunico para su conocimiento y demás efectos.

Linares, con fecha al margen.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Ayuntamiento de Linares

C/ Hernán Cortés, 24, Linares. 23700 (Jaén). Tfno. 953648810. Fax: 953648813



