

Acta de los Acuerdos adoptados en Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana, de 19 de septiembre 2018

En Linares, a 19 de septiembre de 2.018

En la sede de la Comunidad, en Linares, Avenida Primero de Mayo s/n, a las 10 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 90,792 % 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.

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.

Los propietarios deciden celebrar Junta de Propietarios con el siguiente

ORDEN DEL DÍA:

1º.- Subsanación por error material, del importe aprobado en Junta de Propietarios del 18 de Julio de 2.018 como coste de la Fase 1 del "Proyecto de Planificación Eléctrica del Parque Empresarial SANTANA -(EXP AT-8/2018)

2º.- 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, los propietarios "Cástulo Technology" y "Tnb Handicap Solutions" se encuentran privados del derecho de voto, por no estar al corriente de pago en las cuotas de comunidad.

1º.- Subsanación por error material, del importe aprobado en Junta de Propietarios del 18 de Julio de 2.018 como coste de la Fase 1 del “Proyecto de Planificación Eléctrica del Parque Empresarial SANTANA –(EXP AT-8/2018)”

Se hace constar, por parte del secretario-administrador, que los propietarios son conocedores y poseen la información relativa al proyecto visado (31/10/17) de Planificación Eléctrica AT-8/2018. Asimismo, se les remitió vía e mail el pasado 10 de agosto una informativa con este error a subsanar.

En la pasada Junta de Propietarios del 18 de julio de 2018 se aprobó por unanimidad de los propietarios presentes con derecho a voto:

- La ejecución de la totalidad del proyecto de planificación eléctrica presentado – visado - y su división en 2 fases.
- La ejecución de la fase denominada como Fase 1, la cual aparece especificada en el proyecto que se remitió a todos los propietarios.
- La autorización de gasto para la ejecución de dicha Fase 1 por un importe máximo de 626.622,92 € más IVA, y el abono de la misma en una sola derrama.

Que, a causa de un error material en el manejo de los datos, la cifra que se informó en Junta de Propietarios como coste definitivo de dicha Fase 1 corresponde con los datos que aparecen en el anteproyecto y no los del proyecto definitivo. Se debe hacer constar que la información remitida sobre el proyecto, días antes, sí corresponde con el definitivamente visado.

Que es deber de esta Junta de Propietarios subsanar este error e informar en la presente de los datos correctos del proyecto.

En base a lo anterior se informa que el Presupuesto General del proyecto visado correspondiente a la Fase 1 (incluyendo Gastos Generales y Beneficio Industrial) es de 644.325,77 € más IVA, al cual, añadiéndole la estimación del coste de la dirección de obra y la de la licencia de obras, supone un coste total máximo estimado de 686.206,95 € más el IVA de aquellos conceptos sujetos a este impuesto.

Atendiendo al coeficiente de participación de propiedad y participación en gastos de los propietarios, resultaría el siguiente reparto:

- Agencia IDEA (90,118%). 618.395,98 € más IVA.
- Cástulo Technology (8,125%). 55.754,31 € más IVA.
- Manuel Gallego (0,745%). 5.112,24 € más IVA.
- Pedro Cantudo Arrendamientos, S.L. (0,338%). 2.319,38 € más IVA.
- TNB Handicap Solutions (0,230%). 1.578,06 € más IVA.
- Técnicos de Métodos y Tiempos (0,444%). 3.046,97 € más IVA.

Por parte del sr. Presidente se hace constar que debe analizarse a qué tipo de licencia está sometida esta actuación, ya que considera que este proyecto se asimila a obras de urbanización más que a una construcción y, por ello, la naturaleza de la licencia debe ser distinta. La sra. Gámez indica que ha hablado con el Ayuntamiento de Linares y le informan que esta obra sí está sujeta a licencia de obras, aun cuando este asunto se analizará con especialistas fiscales del despacho “Montero Aramburu” contratado por la Comunidad.

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 686.206,95 € más IVA, aprobándose por unanimidad de los propietarios presentes con derecho de voto la autorización del gasto y el abono en una sola derrama, por los importes anteriormente expresados.

Se hace constar que seguirán vigentes las propuestas realizadas por el sr. Presidente en Junta General Extraordinaria celebrada el pasado 18 de julio de 2.018 en relación a la ejecución del proyecto, elaboración del pliego de condiciones para la licitación del servicio y apertura específica de cuenta bancaria, que fueron aprobadas por unanimidad de los propietarios presentes con derecho de voto.

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

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

2º.- Ruegos y preguntas.

- a) En la Junta anterior se solicitó que el secretario- administrador llevase a cabo un análisis de la morosidad existente y cómo ésta puede influir en la liquidez de la tesorería y en el cumplimiento de las obligaciones de pago de la comunidad a medio plazo. En este punto, el sr. León indica que de la partidas que componen el presupuesto de gastos comunes del ejercicio 2.018, el 85% de las mismas corresponden a gastos amparados en contratos de prestación de servicios y obligaciones adquiridas por la Comunidad y solo el 15% se refiere a partidas más abiertas destinadas a correctivos de conservación, reparaciones, etc...El control de estas partidas es esencial para evitar comprometer la tesorería de la comunidad, teniendo en cuenta que la compañía "Cástulo Technology" no está abonando sus cuotas, que suponen el 8,125% del total del presupuesto.

Se ha realizado una proyección de tesorería hasta final de ejercicio, teniendo en cuenta los compromisos de gastos adquiridos y la Comunidad podrá afrontar sus obligaciones, atendiendo al remanente de tesorería existente y los ingresos derivados por cuotas de comunidad de los propietarios que sí están pagando las mismas. Sin embargo, este escenario no es sostenible para el ejercicio 2.019, por lo que deberán adoptarse medidas, como dotar al presupuesto del ejercicio de una partida de provisión de insolvencias por el importe de las cuotas que se prevean no cobrar, cuestión que supondría incrementar las cuotas de comunidad, o bien disminuir el nivel de prestación de servicios aun manteniendo las cuotas de comunidad y que permitiera afrontarse con las cuotas de los comuneros que sí cumplen con sus obligaciones.

- b) El sr. Presidente solicita información acerca de los avances para el estudio de medidas para disminuir el coste del servicio de seguridad, que en su opinión, se hace imprescindible a la vista de lo comentado en el apartado anterior. Informa el sr. León que se han solicitado oferta a numerosas empresas para que oferten la realización de un informe que proponga medidas alternativas que, preservando la seguridad del Parque, permita reducir o eliminar el coste del servicio de seguridad. De ellas, dos han pasado oferta y una tercera lo remitirá hoy. En cuanto se tengan las tres ofertas, se realizará un análisis de las mismas a efectos que se tome la decisión más oportuna.

Sin otros asuntos a tratar y siendo las 10:15 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)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Parque Empresarial Santana
C.I.F.: H - 23684801
Avda. Primero de Mayo, s/nº
28700 LINARES (Jaén)

Vº Bº.
EL PRESIDENTE



Vº Bº
EL SECRETARIO

