

ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN
“URBANIZACIÓN EL PARAÍSO”
Urbanización El Paraíso -28210 Valdemorillo (Madrid)

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
CELEBRADA EL DÍA 15 DE MAYO DE 2.010

En Valdemorillo, a 15 de mayo de 2.010, se reúnen en segunda convocatoria los señores propietarios relacionados a continuación, para debatir el siguiente Orden del Día:

1.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

2.- INFORME DE LAS GESTIONES REALIZADAS POR LA COMISIÓN DELEGADA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA.

3.1.- APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO CERRADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2.009.

3.2.- LIQUIDACIÓN DE RECIBOS PENDIENTES DE PAGO Y RATIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN AL PRESIDENTE DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA PARA SU RECLAMACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA O JUDICIAL.

4.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

ASISTEN LOS PROPIETARIOS QUE A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN:

Presentes: 27, 62, 87, 106, 107, 132, 134, 137, 143, 173, 175, 181, 193, 227, 233, 241, 251, 274, 275, 286, 331 y 334.

Representados: 80-81, 82, 90, 91, 100, 140, 165, 196, 208, 238, 261-262, 284 y 285.

Total asistencia de 36 propietarios, entre presentes (23) y representados (13), que representan un 12,669 %, de la totalidad de propietarios de la Urbanización.

A las 10:35 horas en segunda convocatoria, el Sr. Presidente haciendo uso de las facultades que le confieren los Estatutos de la Entidad Urbanística, dio comienzo a la Asamblea General Ordinaria, a cuyo efecto cedió el uso de la palabra al Sr. Vicepresidente, quien además de dar cuenta de los asuntos incluidos en el orden del día de la Asamblea, explicó a los vecinos asistentes a la reunión, el contenido de la papeleta entregada para la votación de los mismos.

Después de la presentación y explicaciones realizadas por el Sr. Vicepresidente, se procedió al estudio, debate y votación de los puntos del orden del día de la Asamblea.

PUNTO PRIMERO.- Lectura y aprobación del Acta de la sesión anterior.

En este punto y con relación a la Asamblea General Ordinaria, celebrada el día 19 de diciembre de 2.009, se puso en conocimiento de los vecinos asistentes a la reunión que los propietarios de las parcelas 132, 143, 220, 279, 280, 290 y 304, habían remitido un escrito a la Comisión Delegada, comunicando su decisión de impugnar los acuerdos adoptados en los puntos primero, tercero, cuarto y quinto, de la referida Asamblea.

A este respecto, el Sr. Presidente indicó que dicha impugnación había sido formulada de conformidad con lo establecido en los artículos 36 y 43 de los Estatutos de la entidad Urbanística, y Reglamento de Régimen Interior y Vecindad, pero sin indicar los motivos en los que se fundamenta. También informó que según ordenan los Estatutos, la impugnación había sido formulada ante el Ayuntamiento de Valdemorillo.

En estas circunstancias, la Comisión Delegada había decidido estar a la resolución que dictase el Ayuntamiento de Valdemorillo, hecho que se ponía en conocimiento de los vecinos asistentes a la Asamblea, para que se pronunciasen al respecto.

Finalizada la intervención del Presidente, los propietarios de las parcelas 134-137 y 274, plantearon la conveniencia de no votar la aprobación del acta, entre tanto no se resolviese la impugnación anteriormente referida, ante lo cual se recordó que según el artículo 24 de los Estatutos, los acuerdos son ejecutivos desde el momento en que se adoptan, sin perjuicio de lo que resulte de su eventual impugnación, y además, que la propuesta sometida a votación, únicamente se encuentra referida a la redacción del acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 19 de diciembre de 2.010, y no a los acuerdos adoptados en dicha Asamblea.

Sometida a votación la propuesta de aprobación del acta de la Asamblea General celebrada el día 19/12/2.009, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos de la Entidad Urbanística, la misma quedó APROBADA POR MAYORÍA de presentes y representados, con el siguiente resultado:

PUNTO	ASUNTO	RESULTADO
1º	Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior.	VOTOS A FAVOR: 29 VOTOS EN CONTRA: 3 ABSTENCIONES: 4 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO SEGUNDO.- Informe de las Gestiones realizadas por la Comisión Delegada de la Entidad Urbanística.

En este punto y del mismo modo que se viene haciendo en las últimas Asambleas Generales Ordinarias, el Sr. Presidente de la Comisión Delegada, dio lectura al informe redactado sobre las gestiones que se han realizado desde la celebración de la última Asamblea General de Propietarios.

A modo de resumen, informó de los siguientes asuntos:

- Se informó a los asistentes que se había creado una página web oficial de la Urbanización (www.urbanizacionelparaisoweb.es), con el deseo de informar a todos los vecinos de lo relacionado con nuestra Urbanización, evitar gastos de envío de circulares y procurar recoger puntualmente las quejas y sugerencias de todos los vecinos.
- Se hizo un llamamiento a los vecinos, para potenciar las comunicaciones en formato electrónico, con el objeto de contribuir a la sostenibilidad del medio ambiente, y especialmente al ahorro de los importantes costes que suponen los envíos de correo.

- Se informó que la Entidad Urbanística se encuentra registrada en la Agencia de Protección de Datos.
- Con relación a la demanda interpuesta por la empresa CONECTA 4 contra la Urbanización, se informó que había sido desestimado el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia recaída en primera instancia, confirmando la condena de la Entidad Urbanística, al pago de la cantidad de 37.505,80 euros de principal. Para atender este pago, se recordó que en la Asamblea General de 19 de Diciembre de 2009, se aprobó una derrama extraordinaria de 130 € por parcela, que se girará en cinco recibos de 26 € cada uno, durante los meses de junio a octubre. En cuanto a los intereses y costas que se han generado, y como quiera que aún se desconoce su importe, se indicó que intentarían abonarse con los fondos que la Entidad tiene en el Banco.
- Se informó a cerca de la adquisición de plantas en viveros de la Comunidad de Madrid, que habían permitido obtener una bonificación del 50%.
- Con relación a la caseta de bombas situada en el Área de Basuras, se explicaron los trabajos realizados en la misma, consistentes en colocación de puertas y ventanas que se encontraban destrozadas, enfoscando paredes y colocando tejas.
- Se informó de la instalación de video-cámaras en el Área de Basuras, para controlar el vertido de escombros y otros materiales no permitidos, según acuerdo adoptado en la última asamblea.
- En relación con la carretera de acceso a la Urbanización, al no tener información del resultado del estudio realizado por la Universidad Alfonso X el Sabio, la Comisión Delegada decidió, mediante la exposición de antecedentes, solicitar del Ayuntamiento que se aprobara en Pleno el arreglo de ésta carretera y se diera contestación a ésta petición. Para incidir más sobre el tema, se ha mandado copia de dicho escrito a la Presidenta de la Comunidad de Madrid, para que se pueda allanar el camino, sin que hasta la fecha no se ha recibido contestación a ninguna de ellas.
- Se informó a cerca de los bancos suministrados por el Ayuntamiento de Valdemorillo, los cuales se han colocado en paradas de autobús.
- Se están realizando gestiones junto con el Ayuntamiento de Valdemorillo, para conseguir que los propietarios de parcelas sin limpiar, mantengan en buen estado su propiedad a fin de evitar posibles incendios ó acumulación de desechos. Lo mismo se está haciendo con los cerramientos vegetales de parcelas, que ocupan e impiden el libre paso por las aceras de la Urbanización.
- Se informó que se había procedido a la limpieza de los depósitos de agua potable de la Urbanización, y que dado el deficiente funcionamiento de las bombas por causa del mal estado del cuadro eléctrico, se han realizado mejoras consistentes en instalación de un nuevo cuadro eléctrico con variador; cableado de una de las tres bombas; instalación de presostato y regulación del mismo; conexionado de sondas; reposición de cámara de aire en calderín de membrana; regulación y programación del variador de frecuencia; y finalmente la próxima instalación de un automático diferencial con cinco rearmes automáticos, para proteger toda la instalación eléctrica.

- En relación con la parcela 269, cuyo dueño no es posible identificar, se han mantenido contactos con la promotora del Plan Parcial, a quien correspondería conocer el documento privado por el que fue vendida, con el fin de que se haga cargo de ella y satisfaga la deuda pendiente. Ante la falta de actuación de ésta promotora, se han iniciado acciones para su reclamación judicial.
- Se dió cuenta de las reiteradas quejas de vecinos por la existencia de vehículos aparcados en las calles que entorpecen el acceso a las propiedades y dificultan la circulación por las vías de la Urbanización, incluso con riesgo de algún daño ó accidente.
- Se advirtió de la necesidad de solicitar licencia municipal, para la realización ce cualquier tipo de obra dentro de las parcelas, y que el Ayuntamiento puede imponer sanciones en caso de no cumplir éste requisito.
- Finalmente se hizo un ruego a todos los vecinos, para que eviten depositar escombros, enseres y muebles viejos en el área de basuras, recordando que con una simple llamada al Ayuntamiento, departamento de Medio Ambiente (Tfno.: 91 899 33 57, Srta. Maribel) nos indicarán el día que pasan a recogerlo en el propio domicilio, (generalmente son los viernes).

Finalizada la exposición el Ser. Presidente de la Comisión Delegada, se produjeron las siguientes intervenciones:

- Parcelas 134-137: solicitó el uso de la palabra para recordar a los vecinos asistentes a la reunión, que hace varios años se celebró una Asamblea en la que estuvo presente un Concejal del Ayuntamiento de Valdemorillo, que se comprometió a costear el arreglo de la carretera de acceso a la urbanización, y que a pesar de ser aplaudida su promesa, lo cierto es que la misma no se ha cumplido hasta la fecha.
- Parcela 87: propuso que se organizase un día para que los niños de la Urbanización colaborasen en realizar trabajos que les permitiesen adquirir conciencia de lo que supone mantener la Urbanización (pintura por ejemplo).
- Parcela 274: después de manifestar su queja por el elevado coste que supone el mantenimiento de la red de alumbrado de la Urbanización, propuso que se solicitase al Ayuntamiento de Valdemorillo que se hiciese cargo del mismo.

Esta intervención dio lugar a que seguidamente se suscitase un debate entre los asistentes, a cerca de la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Valdemorillo, en el que se puso de manifiesto los inconvenientes que la misma tendría (pago de tasas e impuestos, cesión de zonas verdes, etc.), frente a los beneficios que podría reportar (ahorro en mantenimiento).

PUNTO TERCERO.-

3.1.- Aprobación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2.009.

Este punto del orden del día, se informó a los asistentes que junto con la convocatoria de la Asamblea, se había enviado a los vecinos el balance de ingresos y gastos correspondientes al ejercicio de 2.009, así como el informe de auditoria realizado por la empresa Capa Auditores S.L. con fecha de 31 de marzo de 2.010.

Además se recordó que se había puesto a disposición de todos los propietarios, una copia del Libro Mayor de ingresos y gastos, para que pudiesen examinar cada uno de los apuntes contables habidos durante el ejercicio. Dicho Libro se puso incluso a disposición de los vecinos asistentes a la reunión, entregando copia del mismo a quien lo solicitó.

Con los anteriores precedentes, en este punto se procedió a un debate entre los vecinos, con las siguientes intervenciones:

- Parcela 274: reiteró sus quejas en relación al elevado coste que supone el mantenimiento de la Urbanización, reiterando la conveniencia de solicitar nuevos presupuestos a otras empresas, que permitiesen reducir dichos costes. Incluso propuso solicitar que una sola empresa se hiciese cargo de todo el mantenimiento de la Urbanización (conserjería y control, limpieza, electricidad, etc.).
- Parcela 143: ante la propuesta de contratar una empresa que se ocupase de todo el mantenimiento de la Urbanización, manifestó su queja frente a la actual empresa de limpieza y mantenimiento, en el sentido de que cuando su titular está enfermo por ejemplo, no acude a trabajar.

Esta intervención fue replicada por la Comisión Delegada, en el sentido de que siempre hay dos personas prestando servicios en la urbanización, y que cuando se ha producido una circunstancia como la indicada por el vecino, ha habido un sustituto con cargo a la empresa mantenedora.

- Parcelas 134-137: después de haber secundado las intervenciones del propietario de la parcela 274, en orden a que debían rebajarse los costes que se pagan por mantenimiento, conserjería, etc., quiso dejar constancia de que sus críticas y sugerencias las hace con ánimo constructivo, y por bien de la Urbanización. Reconoció la buena labor que realiza la comisión Delegada, pero insistió en la necesidad de reducir costes.

3.2.- Liquidación de recibos pendientes de pago y ratificación de la autorización al Presidente para su reclamación por vía administrativa o judicial.

En relación con este asunto, la Administración aclaró respecto de la relación de propietarios que mantienen cuotas pendientes de pago, que en el caso de los propietarios de las parcelas 138, 142 y 212-A y B, se había incluido el importe de la deuda que se encuentra ya reclamada judicialmente, de tal manera que la nueva deuda generada por ellos hasta el día 31 de diciembre de 2.009, y que debe ser objeto de liquidación, es la siguiente:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - Parcela 138: 706,74 euros. | - Parcela 212-A: 929,04 euros |
| - Parcela 142: 847,44 euros. | - Parcela 212-B: 962,88 euros |

Hechas las anteriores consideraciones, y como quiera que no se planteó ninguna cuestión más respecto del punto tercero del orden del día, se remitió a los vecinos a que votasen la propuesta de aprobación de las cuentas del año 2.009, así como la liquidación de impagados aportada junto con la convocatoria de la Asamblea, con la aclaración anteriormente efectuada, la cual se unirá a la presente acta como anexo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del los Estatutos de la Entidad Urbanística, ambas propuestas quedaron APROBADAS POR MAYORÍA de presentes y representados, con el siguiente resultado:

PUNTO		
3.1	Aprobación de las cuentas de ingresos y gastos correspondientes al año 2.009.	VOTOS A FAVOR: 29 VOTOS EN CONTRA: 3 ABSTENCIONES: 4 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0
3.2	Liquidación de recibos pendientes de pago a 31/12/2.009. Ratificación de la autorización al Presidente de la Entidad Urbanística para su reclamación por vía administrativa o judicial.	VOTOS A FAVOR: 35 VOTOS EN CONTRA: 1 ABSTENCIONES: 0 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO CUARTO.- Ruegos y preguntas.

Con carácter previo, se solicitó a los vecinos que entregasen sus papeletas de votación, y que dos voluntarios la recontasen junto con la Administración, ofreciéndose como voluntarios, los propietarios de las parcelas 87 y 165.

Seguidamente, se instó a los vecinos a que solicitasen el turno de palabra, y se produjeron las siguientes intervenciones:

- Parcela 62: ante la circunstancia de que tanto durante la celebración de la Asamblea, como en otras anteriores, se refería constantemente la existencia de dos bandos enfrentados en la urbanización, solicitó que se aclarase el por que de su existencia, solicitando que se pusiese fin de una vez por todas a las rencillas existentes entre vecinos, para evitar que se ocasionen perjuicios a los demás.
- Parcela 193: solicitó que constase nuevamente en acta, los problemas que tiene con el propietario de la parcela 195, con motivo de un árbol que invade su parcela, así como por la tenencia de palomas.
- Parcelas 134-137: reiterando su queja por el elevado coste que se abona a la empresa de conserjería y control, propuso que se crease una comisión formada por todas las urbanización de Valdemorillo, ofreciéndose incluso a participar en la misma, con el objeto de contratar una empresa que prestase el servicio de vigilancia en todas ellas, para de este modo reducir el coste del servicio.

No habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión a las 13:40 horas del día de la fecha.

Y para que así conste, suscriben la presente acta en el lugar y fecha indicados al principio

Fdo.: Secretario

VºBº El Presidente