

**ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN
“URBANIZACIÓN EL PARAÍSO”**

Urbanización El Paraíso -28210 Valdemorillo (Madrid)

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
CELEBRADA EL DÍA 18 DE DICIEMBRE DE 2.010**

En Valdemorillo, a 18 de diciembre de 2.010, se reúnen en segunda convocatoria los señores propietarios relacionados a continuación, para debatir el siguiente Orden del Día:

- 1.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA ANTERIOR.
- 2.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA ANTERIOR.
- 3.1.- ESTUDIO Y APROBACIÓN EN SU CASO DE LA PROPUESTA DE PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL AÑO 2.011.
- 3.2.- DESIGNACIÓN DE LA EMPRESA DE AUDITORÍA, PARA AUDITAR LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2.011.
- 4.- LIQUIDACION DE RECIBOS PENDIENTES DE PAGO A 30 DE NOVIEMBRE DE 2.010. RATIFICACION DE LA AUTORIZACIÓN AL PRESIDENTE DE LA ENTIDAD PARA SU RECLAMACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA O JUDICIAL
- 5.- RENOVACIÓN DE LA COMISIÓN DELEGADA.
- 6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

ASISTEN LOS PROPIETARIOS QUE A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN:

Presentes: 24, 30, 62, 87, 106, 134, 137, 138, 173, 175, 181, 193, 220, 233, 235, 240, 251, 255, 274, 279, 280, 286, 292, 294 y 304.

Representados: 27, 82, 96, 97, 100, 101, 102, 109, 141, 142, 165, 172, 174, 196, 208, 212-A, 212-B, 238, 241, 261-262, 284, 285 y 334.

Total asistencia de 48 propietarios, entre presentes (25) y representados (23), que representan un 16,619 %, de la totalidad de propietarios de la Urbanización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación El Paraíso, los votos emitidos por los propietarios y/o representados de las parcelas números 102, 138, 220 y 279, se consideran NULOS por no constar documentalmente el justificante de pago de las cuotas giradas hasta la fecha de celebración de la Asamblea, en la forma establecida para ello.

A las 10:25 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 del mismo modo que se viene haciendo en las últimas Asambleas, cedió el uso de la palabra al Sr. Vicepresidente, quien después de agradecer la asistencia de los escasos propietarios asistentes a la reunión, dio cuenta de los asuntos relacionados en el orden del día de la Asamblea, explicando así mismo 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.- Aprobación del Acta de la sesión ordinaria anterior.

En este punto, se recordó a los asistentes que con fecha de 15 de mayo de 2.010, tuvo lugar la celebración de la Asamblea General Ordinaria, en la que se sometió a debate y aprobación, las cuentas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.009, así como la liquidación de recibos pendientes de pago, para su reclamación por vía administrativa o judicial.

En cumplimiento de lo ordenado en los Estatutos, el acta con los asuntos aprobados en la referida Asamblea, había sido enviada por correo certificado a todos los propietarios con fecha de 11 de junio de 2.010.

Con relación a esta Asamblea, se informó que se había recibido un escrito firmado por los propietarios de las parcelas 144, 220, 266-267, 278, 279, 280, 290 y 304, comunicando su decisión de impugnar los acuerdos adoptados en dicha Asamblea, conforme a lo establecido en los artículos 36 y 43 de la Entidad Urbanística.

Seguidamente se dio lectura al escrito presentado al efecto por los referidos propietarios, informando a los asistentes que la Comisión Delegada, había contestado a dicho escrito indicando las razones por las cuales se consideraba improcedente la impugnación, remitiéndose en todo caso a lo que resuelva el Ayuntamiento, quien hasta la fecha no lo había hecho, por lo que dicha impugnación podría considerarse desestimada por silencio administrativo.

Sometida a votación la aprobación del acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 15/05/2010, 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	Aprobación del acta redactada con motivo de la Asamblea General Ordinaria anterior, celebrada el día 15 de mayo de 2.010.	VOTOS A FAVOR: 40 VOTOS EN CONTRA: 2 ABSTENCIONES: 2 VOTOS NULOS: 4 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO SEGUNDO.- Aprobación del Acta de la sesión extraordinaria anterior.

Se informó a los vecinos asistentes que este punto, igual que en el anterior, se sometía a aprobación el texto y redacción del acta de la Asamblea celebrada el día 20 de noviembre de 2.010, cuya copia en cumplimiento de los Estatutos había sido remitida a todos los propietarios, en este caso, junto con la convocatoria de la presente Asamblea, para no duplicar el coste de los envíos postales.

El acta fue enviada por correo certificado con fecha de 1 de diciembre de 2.010, y hasta la fecha de celebración de la Asamblea, no se había recibido ninguna comunicación al respecto. No obstante se indicó que el plazo establecido en los Estatutos para la impugnación de los acuerdos de la Asamblea General, es de 15 días hábiles. Dicho plazo se cuenta desde la recepción de la notificación, por lo que la eventual aprobación del texto del acta, no excluye el derecho de cualquier vecino a impugnar el contenido de los acuerdos adoptados en la Asamblea General Extraordinaria, celebrada el día 20 de noviembre de 2.010.

Seguidamente tomó el uso de la palabra el propietario de la parcela 279, quien manifestó que había recibido el acta con fecha de 9 de diciembre de 2.010, y que dispone de un mes para impugnarla, por lo que no tiene sentido someter a votación, la aprobación de dicho acta. Indicó que la iba a impugnar, como ya lo anticipó durante la celebración de la Asamblea. Seguidamente, insistió que no tenía sentido celebrar dos Asambleas tan seguidas y con tanta premura. Así mismo reiteró, que a su juicio se omiten cosas de las actas, y que no sabe si se hace a propósito. También opinó a cerca de que los miembros de la Comisión Delegada se encuentran amenazados, y que si realmente es así, deberían haberse marchado. Reprochó a la comisión Delegada no haber defendido los intereses generales de la mayoría, y terminó insistiendo en que si no soportaban la presión del cargo, deberían haberse marchado.

A continuación se retomó el uso de la palabra por parte de la Comisión Delegada, quien en primer lugar manifestó que en cumplimiento de lo acordado en la Asamblea celebrada el día 20 de noviembre de 2.010, los propietarios de las parcelas 138, 142, 212-A y 212-B, habían regularizado mediante su pago, el importe de las cuotas adeudadas desde enero de 2.008, hasta diciembre de 2.010, con la excepción del propietario de la parcela 138, a quien le queda por saldar el importe de las derramas extraordinarias aprobadas para atender el pago de la condena impuesta a la Entidad en la reclamación judicial cursada por la empresa Conecta 4.

En segundo lugar, la Comisión Delegada reiteró que en este punto se somete a votación, la aprobación del texto del acta, ya que los acuerdos pueden ser objeto de impugnación en cualquier caso en los plazos y por los cauces establecidos en los Estatutos.

Sometida a votación la aprobación del acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 15/05/2010, 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
2º	Aprobación del acta redactada con motivo de la Asamblea General Ordinaria anterior, celebrada el día 15 de mayo de 2.010.	VOTOS A FAVOR: 41 VOTOS EN CONTRA: 3 ABSTENCIONES: 0 VOTOS NULOS: 4 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO TERCERO.- Estudio y aprobación en su caso de la propuesta de presupuesto ordinario de ingresos y gastos para el año 2.011. Nombramiento de una empresa para auditar las cuentas del ejercicio de 2.011.

En este punto del orden del día de la Asamblea, el Sr. Presidente de la Comisión Delegada explicó a los vecinos asistentes, el presupuesto de ingresos y gastos que se había elaborado para el ejercicio del año 2.011, el cual había sido previamente enviado junto con la convocatoria de la Asamblea.

En dicho presupuesto se propone una subida del 0,07 %, respecto del aprobado para el año 2.010, que en la práctica se traduce en una congelación de cuotas. Para ello y teniendo en cuenta el gasto realizado durante el año 2.010, se habían reducido el importe de algunas partidas, con el objeto de compensar la subida fiscal del IVA, ya que las diferentes empresas que prestan servicios a la Urbanización, no actualizarán el coste de sus servicios, del mismo modo que vienen haciendo desde hace dos años, en los que se ha mantenido el mismo coste.

Finalizada su explicación, y con el objeto de aclarar cuantas dudas o cuestiones pudieran plantearse respecto de la propuesta presentada, para el presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio de 2.011, se cedió el uso de la palabra a los vecinos asistentes a la reunión, dándose con ello lugar a un amplio debate, en el que se produjeron las siguientes intervenciones:

Parcela 134-137: solicitó que se aclarasen algunas dudas que tenía en relación con los propietarios que mantienen cuotas pendientes de pago a la Entidad, a los efectos de poder conocer el importe de los fondos disponibles, para atender los gastos previstos en el presupuesto para el año próximo.

- Parcela 279: preguntó si los señores que debían dinero habían pagado, manifestando que tenía dudas, porque no le cuadraba la información que al respecto se había facilitado durante los años 2.007, 2.008, 2.009 y 2.010. Por ello, terminó solicitando ver las cuentas para resolver sus dudas, ante lo cual desde la Comisión Delegada se manifestó que las cuentas se revisan en las reuniones que mensualmente mantienen, y que lo hacen tanto en interés propio, como por los vecinos que representan. Se aclaró que el importe de las deudas está en función de la fecha en la que se elabora el listado, y que en todo caso cualquier vecino puede consultar la documentación que estime conveniente.
- Parcela 274: recordó que en la anterior Asamblea de presupuestos, ya puso de manifiesto que a su juicio, debían contratarse los servicios de la Urbanización a la baja, ya que las circunstancias económicas actuales, así lo aconsejan. Para ello puso los ejemplos de los servicios de las empresas de mantenimiento y limpieza, de vigilancia y de mantenimiento eléctrico, cuyas horas de servicio propuso reducir, para de esta manera rebajar el importe de los gastos anuales.
- Parcela 304: a la vista de las manifestaciones efectuadas hasta ese momento, propuso que del mismo modo que se hace una auditoria de cuentas, sería conveniente hacer una auditoria de gestión, recordando para ello que en su día fue censor de cuentas, y que se hacía una labor mixta de revisar cuentas y gestión. Así mismo, manifestó que consideraba necesario ampliar los canales de comunicación con los vecinos a través de la página Web de la Urbanización, el correo electrónico, e incluso por correo postal, ya que de este modo se evitarían falsas interpretaciones, porque a su juicio, existe un problema de comunicación de la Comisión Delegada con los vecinos.

Desde la comisión Delegada se contestó esta intervención, en el sentido de que se estaban haciendo importantes esfuerzos para que exista una comunicación fluida y permanente con los vecinos, por vía telemática. Para ello se había desarrollado la página Web, y se había solicitado el correo electrónico a los vecinos, quienes sin embargo no han manifestado gran interés en ello.

- Parcela 134-137: indicó que la auditoria de cuentas se viene haciendo desde el año 2.005, y que anteriormente no se hacía. Teniendo en cuenta esto, y lo acordado en la Asamblea de 20/11/2010, propuso suprimir este gasto, y hacer informes trimestrales con el estado de cuentas de la Entidad, los cuales se notificarían en mano a los propietarios, a través de las empresas de mantenimiento o vigilancia, ya que no todos los vecinos tienen acceso a medios telemáticos.
- Parcela 274: apostilló la anterior intervención, indicando que la empresa auditora se limita a comprobar que para un gasto, hay un recibo, tarea ésta que antes la realizaban dos vecinos.
- Parcela 279: en relación con las partidas de gastos, respecto de las cuales se había comentado que podría ahorrarse en costes, recordó que el consumo de energía eléctrica lo paga el Ayuntamiento. Seguidamente indicó que teniendo en cuenta el elevado coste que se abona a la empresa de mantenimiento, podría exigirse que en el servicio se incluya la recogida de basura, durante al menos tres días en semana, ya que para los vecinos que residen en la Urbanización, es un problema desplazarse hasta el punto de recogida de basuras. Insistió que para él personalmente esto supone un problema, y que si es necesario, está dispuesto a comunicar por escrito.
- Parcela 304: insistió en su propuesta de que deben ampliarse y mejorarse, los canales de comunicación.
- Parcela 279: retomó el uso de la palabra para indicar que el importe de los gastos que se destinan al mantenimiento de la Urbanización, le resulta excesivo, manifestando su satisfacción con el servicio de vigilancia. Así mismo y con relación a los gastos presupuestados para el ejercicio de 2.011, indicó que anteriormente no había contratado un servicio de mantenimiento de red eléctrica, y que se avisaba al electricista cuando había una avería. También manifestó que el importe presupuestado para fotocopias y comunicaciones, y para el mantenimiento de las redes de agua y alcantarillado, era excesivo, y sin embargo la dotación para el mantenimiento de las zonas verdes, era escasa.
- Parcela 274: en relación con los costes que supone mantener la urbanización, recordó que él había propuesto que se solicitara al Ayuntamiento de Valdemorillo, que recepcionase la Urbanización, preguntando a la Comisión Delegada a cerca de las gestiones realizadas sobre este asunto.

Esta intervención fue contestada no solo por la Comisión Delegada, sino por otros vecinos asistentes a la reunión, recordando al propietario que se había decidido que la Urbanización no quiere ser recepcionada.

A lo largo del debate, se produjeron las intervenciones de otros vecinos que por no haberse identificado, no pueden ser recogidas en acta.

Como quiera que llegados a este punto, en el debate no se planteaban cuestiones diferentes a las indicadas, se decidió someter a votación la propuesta de presupuesto de ingresos y gastos para 2.011, presentada por la Comisión Delegada, así como la contratación de una empresa de auditoria para dicho ejercicio, y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del los Estatutos de la Entidad Urbanística, las mismas quedaron APROBADOS POR MAYORÍA de presentes y representados, con el siguiente resultado:

<u>PUNTO</u>	<u>ASUNTO</u>	<u>RESULTADO</u>
3.1	Estudio y aprobación en su caso de la propuesta de presupuesto ordinario de ingresos y gastos para el año 2.011.	VOTOS A FAVOR: 41 VOTOS EN CONTRA: 1 ABSTENCIONES: 2 VOTOS NULOS: 4 VOTOS EN BLANCO: 0
3.2	Nombramiento de una empresa para auditar las cuentas del ejercicio de 2.011.	VOTOS A FAVOR: 28 VOTOS EN CONTRA: 16 ABSTENCIONES: 0 VOTOS NULOS: 4 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO CUARTO.- Liquidación de recibos pendientes de pago a 30 de noviembre de 2.010. Ratificación de la autorización al Presidente de la Entidad para su reclamación por vía administrativa o judicial.

En este punto la Administración informó que había observado como algunos propietarios de la Urbanización, estaban dejando de pagar sus cuotas, contrayendo unas deudas cuyos importes empezaban a ser destacables, y ello, a pesar de que se han realizado gestiones telefónicas, y se han enviado cartas a los propietarios deudores, reclamando el pago de sus cuotas.

A estos efectos, se recordó que lo habitual es someter este asunto a debate y aprobación, durante la Asamblea General Ordinaria, que se celebra a mediados de año.

Sin embargo y para evitar que las deudas se acrecienten, se hacía recomendable liquidar el importe de las cuotas adeudadas a 30 de noviembre de 2.010, según listado que se acompañará como anexo al presente acta, para su reclamación por vía administrativa o judicial.

En este sentido, se recordó nuevamente que la liquidación de recibos y la ratificación del mandato al Presidente para su reclamación, es un requisito formal, para poder interponer cualquier demanda ante el Juzgado.

<u>PUNTO</u>	<u>ASUNTO</u>	<u>RESULTADO</u>
4º	Liquidación de recibos pendientes de pago a 30 de noviembre de 2.010. Ratificación de la autorización al Presidente de la Entidad para su reclamación por vía administrativa o judicial.	VOTOS A FAVOR: 44 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 0 VOTOS NULOS: 4 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO QUINTO.- Renovación de la Comisión Delegada.

En este punto tomó el uso de la palabra el Sr. Presidente de la Comisión Delegada, quien agradeció la colaboración prestada por los vecinos que cesaban como miembros de la comisión, para proceder a su renovación conforme ordenan los Estatutos, solicitando que dicho agradecimiento constase de manera expresa en el acta de la reunión.

Seguidamente el propietario de la parcela 134-137, solicitó que se informase a cerca de las personas que cesaban en la Comisión Delegada, informando el Presidente que eran

[REDACTED].

A continuación el Presidente informó que en la papeleta de votación, consta la identidad de los vecinos que habían solicitado por escrito como se exige en los Estatutos, formar parte de la Comisión Delegada, y como quiera que al comienzo de la reunión, los propietarios de las parcelas 220 y 279, habían manifestado su interés en formar parte de la Comisión, el Presidente indicó que no había problema ninguno en hacer constar sus nombres en la papeleta, para que pudiesen ser votados, aunque no lo hubiesen solicitado previamente por escrito.

A estos mismos efectos, aclaró que al tiempo de enviar la convocatoria, se habían dirigido por escrito a la Comisión Delegada, ofreciendo su candidatura: [REDACTED] (parcela 226), [REDACTED] (parcela 294) y [REDACTED] (parcela 235). Posteriormente, se habían recibido sendas cartas fechadas los días 28/11/2010 y 14/12/2010, por las cuales [REDACTED] (parcela 30) y [REDACTED] (parcela 106), respectivamente, se ofrecían a formar parte de la Comisión Delegada.

Después de inisitr nuevamente, en que no se iba a impedir la presentación de cualquier otro candidato para formar parte de la Comisión Delegada, se cedió el uso de la palabra a los vecinos asistentes, dándose lugar a las siguientes intervenciones:

- Parcela 274: propuso excluir de los candidatos a [REDACTED], debido a que no había asistido a la Asamblea, aclarándose por parte del Presidente, que lo había hecho por una causa personal justificada.
- Parcela 279: manifestó que había tenido conocimiento de que se iba a proceder a la renovación de la Comisión Delegada, a través de un vecino al que informó de su propósito de formar parte de la misma, para que lo trasladase al Presidente, y que sin embargo no consta en la papeleta.

El Sr. Presidente contestó esta intervención, indicando al vecino que debía haberlo solicitado por escrito, igual que el resto de candidatos, y conforme ordenan los Estatutos, pero que aún así, no había problema en añadir su nombre a la lista de candidatos.

- Parcela 220: insitió en que se había dado muy poco tiempo en la convocatoria, tanto para que cualquier otro vecino pudiera presentarse como candidato, como para haber solicitado representaciones.

Finalizadas las anteriores intervenciones, se solicitó al propietario de la parcela 279 que confirmase su intención de ser candidato a formar parte de la Comisión Delegada, contestando éste afirmativamente, e indicándose al resto de vecinos, que lo incluyesen en la papeleta, si deseaban votarle.

Sometida a votación las candidaturas presentadas a las que se añadió por deseo propio, la de [REDACTED] (parcela 279), se obtuvieron los siguientes resultados:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| - [REDACTED] (parcela 226): | 42 votos a favor |
| - [REDACTED] (parcela 294): | 39 votos a favor |
| - [REDACTED] (parcela 235): | 43 votos a favor |
| - [REDACTED] (parcela 106): | 40 votos a favor |
| - [REDACTED] (parcela 30): | 39 votos a favor |
| - [REDACTED] (parcela 279): | 6 votos a favor |

En estas circunstancias y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 24 de los Estatutos de la Entidad Urbanística, la renovación quedó APROBADA POR MAYORIA, siendo elegidos para ello los siguientes vecinos:

- [REDACTED] (parcela 226).
- [REDACTED] (parcela 294).
- [REDACTED] (parcela 235).
- [REDACTED] (parcela 106).
- [REDACTED] (parcela 30).

PUNTO SEXTO.- 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, las propietarias de las parcelas 87 y 165.

A continuación el Presidente abrió el turno de palabra, comentando que como todos ya conocen, el tema de la carretera de acceso a la Urbanización es prioritario para la Comisión, por lo que se había enviado en el mes de Marzo un escrito denunciando el estado de dicho acceso, del cual se había enviado copia a la Comunidad de Madrid.

Dado que desde entonces no se ha recibido contestación alguna al respecto, el día 15 de Diciembre pasado se reiteró dicho escrito a la propia Presidenta de la Comunidad de Madrid.

El propietario de la Parcela 304, comentó el hecho de que en su día se había presentado un informe al Ayuntamiento visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos en el que se hacía constar la peligrosidad del acceso.

Desde la mesa se le dijo desconocer dicho escrito, ante lo que manifestó que poseía una copia del mismo y podía ponerla a disposición de la Comisión, lo que ésta agradeció dada la importancia que tiene el asunto.

De igual forma el propietario de la parcela 279, manifestó que poseía una carta de un alcalde de Valdemorillo, anterior a la actual, en la que se demuestra que ésta carretera de acceso, pertenece a la Comunidad de Madrid y podría facilitarla a la Comisión.

Desde la mesa se agradeció su intervención y se le solicitó que la aportara a fin de reunir la mayor información posible en dicho tema.

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

- Parcela 134-137: aclaró que su propuesta de enviar informes trimestrales, para evitarse el coste de la auditoria, estaría en función del ahorro que pudiese conseguirse con dicha medida. Además solicitó que como propietario de dos parcelas, solicitaba recibir las notificaciones por una sola parcela.
- Parcela 87: solicitó el uso de la palabra para que constase expresamente en acta, su agradecimiento al vecino que gratuitamente reparte el pan de una panadería del pueblo, sin coste añadido para los vecinos de la urbanización.

No habiendo más asuntos que tratar, y después de hacer público el recuento de las votaciones, se dio por finalizada la reunión a las 13:20 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

Vº Bº El Presidente