

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

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA**  
**14 DE DICIEMBRE DE 2.013**

Valdemorillo, a 14 de diciembre de 2.013, 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.- INFORME DE LAS GESTIONES REALIZADAS POR LA COMISIÓN DELEGADA.

3.1.- ESTUDIO Y APROBACIÓN EN SU CASO DE LA PROPUESTA DE PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL AÑO 2.014.

3.2.- DESIGNACIÓN DE LA EMPRESA DE AUDITORÍA, PARA AUDITAR LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2.014.

3.3.- DESIGNACIÓN DE CENSORES DE CUENTAS.

4.- PRIMERA RATIFICACIÓN DE LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DELEGADA HASTA LA ASAMBLEA GENERAL DE DICIEMBRE DE 2.014.

5.- PROPUESTA EFECTUADA POR LA EMPRESA DE CONTROL Y CONSERJERÍA, PARA AMPLIAR LAS HORAS DE SERVICIO. DECISIONES A TOMAR.

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

**ASISTEN LOS PROPIETARIOS QUE A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN:**

- Presentes: 30, 62, 63, 87, 102, 106, 119, 134, 136, 137, 175, 176, 193, 196, 227, 251, 255, 259, 279, 286, 290, 331, 334.

- Representados: 56, 82, 90, 100, 154, 165, 173, 174, 188, 280, 285.

Total asistencia de 34 propietarios, entre presentes (23) y representados (11), que representan un 12,460 %, 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 279 y 280, fueron considerados **NULOS**, por no constar documentalmente que el primero de ellos se encontrase al corriente de pago de sus obligaciones; y no haberse acreditado la representación del segundo.

A las 10:20 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, agradeciendo la asistencia de los escasos propietarios asistentes a la reunión, resumiendo seguidamente los asuntos relacionados en el orden del día de la Asamblea, y explicando por último, el contenido de la papeleta entregada para la votación.

Después de la presentación y explicaciones realizadas por el Sr. Presidente, 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 20 de abril de 2.013, tuvo lugar la celebración de la Asamblea General Ordinaria, en la que se sometieron a debate y aprobación, las cuentas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2.012, así como la liquidación de recibos pendientes de pago, para su reclamación por vía administrativa o judicial.

A tal efecto se informó a los asistentes que en cumplimiento de lo ordenado en los Estatutos, el acta con los asuntos aprobados en la referida Asamblea, fue enviada por correo certificado a todos los propietarios, con fecha de 23/05/2013, sin que hasta la fecha se tuviese conocimiento de la existencia de impugnación o reclamación ninguna al respecto.

Seguidamente solicitó el uso de la palabra el propietario de la parcela 279, para hacer constar que había facilitado a la Comisión Delegada, los planos de la red de agua que se encontraban en su poder, con el objeto de que se pudiese verificar el origen de las diferencias de lectura por consumo de Agua, que Cobra el Canal de Isabel II, las cuales ascienden a una media de 10.000 euros anuales.

A este respecto, la Comisión Delegada informó que cada dos meses, el Canal de Isabel II facilita los listados con los consumos registrados en los contadores individuales, y que del examen de los mismos, no se observa ninguna incidencia en las lecturas, que justifique dichas diferencias. Además, se indicó que consultado este asunto con el Canal, sus responsables informan que las pérdidas de agua, se encuentran dentro de los márgenes que admiten los técnicos del propio Canal, en su red de distribución de agua. También se recordó que con la finalidad de detectar si el origen de las deficiencias estaba en el ramal de llenado, se colocó un contador a la salida del depósito, por si éste tenía una fuga. Sin embargo comparando las lecturas que se toman de dicho contador y las del contador general, permiten concluir que el depósito, no parece tener fugas.

Este asunto dio lugar a un amplio debate entre los asistentes en a la reunión, en el que se concluyó que debían seguir realizándose gestiones y comprobaciones, para intentar determinar el origen de las diferencias de lectura de agua.

Se recordó también que el Contrato particular que cada vecino tiene con el Canal de Isabel II, proviene del **Convenio de Colaboración en la Gestión de Distribución** entre la Urbanización y el Canal de fecha 27-Noviembre de 1998.

Asimismo en la **Clausula 5ª** de dicho Convenio se dice que el Canal podría asumir la reparación de averías, después del análisis de la red de distribución.

En multitud de reuniones con el Canal, éste siempre ha dejado claro que nuestra red no cumple la normativa que tiene este Organismo y por tanto nunca la recepcionarán.

En la **Clausula 7ª** queda meridianamente claro que la diferencia entre la lectura del contador general y la suma de los divisionarios se facturará a la Urbanización.

Por último en la **Clausula 8ª** señala que en el caso que esa diferencia de lectura superase el 30% se convendrán medidas técnicas para mejora una de las cuales pasaría por un proyecto que ejecutaría el Canal y que sería repercutido a todos los propietarios.

Sometida a votación la aprobación del acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 20/04/2.013, 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:

<b>PUNTO</b>	<b>ASUNTO</b>	<b>RESULTADO</b>
1º	Aprobación del acta redactada con motivo de la Asamblea General Ordinaria anterior, celebrada el día 20 de abril de 2.013.	VOTOS A FAVOR: 31 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 1 VOTOS NULOS: 2 VOTOS EN BLANCO: 0

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

En este punto el Sr. Presidente informó que con la participación de todos los miembros de la Comisión Delegada, se había consensuado la redacción de un informe, con el objeto de poner en conocimiento de los vecinos tanto las gestiones más significativas llevadas a cabo por la Comisión Delegada, desde la celebración de la anterior Asamblea en el mes de abril pasado, así como otros asuntos de interés general.

En tal sentido y a modo de resumen, se informó a cerca de las siguientes cuestiones:

**1º.-** Se informó del reciente fallecimiento D. Julio Martín-Crespo Méndez, quien fue durante muchos años Vicepresidente en una Comisión Delegada anterior, y a quien se debe mucho de lo realizado en la Urbanización. En nombre de todos los vecinos nos hemos dirigido a sus familiares más cercanos, expresándoles nuestras sinceras condolencias.

**2º.-** Se está a la espera de la aprobación definitiva de los nuevos Estatutos, por parte del Ayuntamiento de Valdemorillo, informando que tan pronto la misma se produzca, se distribuirán ejemplares de los mismos y de los Reglamentos a todos los vecinos.

**3º.-** Se informó a cerca de las reuniones que se han venido manteniendo con los Presidentes de otras urbanizaciones de Valdemorillo, con objeto de intercambiar ideas y compartir temas y problemas comunes. Se intentó que a dichas reuniones asistiese el Concejal del Ayuntamiento de Valdemorillo, que se ocupa de las Urbanizaciones, pero no ha sido posible en ninguna ocasión. Llegados a éste punto, algunos Presidentes han propuesto emprender acciones de presión frente al Ayuntamiento, sobre todo después de la supresión sin previo aviso, del servicio de autobuses a las Urbanizaciones.

Ante esta situación, la Comisión Delegada considera que las acciones que en su caso puedan llevarse a cabo, junto con otras Urbanizaciones de Valdemorillo, deben ser consultadas con la Asamblea General, para que los vecinos puedan opinar al respecto.

Para ello, se procurará mantener puntualmente informados a los vecinos, a cerca de cualquier novedad que se pueda producir al respecto, a través del correo electrónico y del tablón de anuncios de la Urbanización.

**4º.-** Se están realizando obras en la entrada de la Urbanización, consistentes en la construcción de una alcantarilla o rejilla, en todo el ancho de la calzada, con capacidad suficiente para recoger el agua de lluvia y evitar las inundaciones que se producen en dicha zona. A este respecto se pidieron disculpas por las molestias que puedan causar las obras, rogando se sea prudente con la velocidad.

**5º.-** Debido al estado de deterioro en el que se encuentra la valla del Parque Infantil, y el peligro que la misma supone, se han solicitado presupuestos para colocar un nuevo cerramiento, el cual se costeará con cargo a los ahorros que se han conseguido durante el ejercicio, en el apartado de Actividades Culturales y Deportivas.

Así mismo, y debido a la gran aceptación del Vóley-Bol, se están solicitando presupuestos con el objeto de dotar a dicha pista de un cerramiento con la altura necesaria para que impida la salida de la pelota fuera del terreno de juego, evitando los daños físicos que puedan tener los jóvenes al salir descalzos a buscar la pelota a través del terreno. El coste de este cerramiento, se financiará con cargo a los presupuestos del año próximo, sin dotar ninguna partida especial.

---

Finalmente se recordó que está prohibido el acceso de perros ó cualquier tipo de animales, tanto al parque infantil, como al campo de Vóley-Bol, por los problemas de higiene y salud que ello puede acarrear.

**6º.-** Se informó sobre las gestiones realizadas con las compañías de telecomunicación para intentar mejorar el servicio de internet. Los resultados han sido nulos hasta el momento, habiéndose recibido últimamente la propuesta de una nueva empresa, Netllar Telecomunicaciones, a cerca de la posibilidad de instalar la infraestructura necesaria en la Urbanización, para mejorar el acceso a internet.

**7º.-** En cuanto a la deuda que tiene contraída la parcela 269, desde la constitución de la Entidad urbanística, se informó a cerca de la reclamación judicial realizada y de la audiencia celebrada el pasado 21 de noviembre, en la que el juez examinó toda la documentación aportada, y el juicio quedó visto para sentencia. En el caso de ser la sentencia favorable, habría que notificarla, para poder ejecutarla.

**8º.-** En el marco de la convivencia interna de la Urbanización, se hicieron los siguientes llamamientos:

- Respetar la velocidad en todas las calles de la Urbanización, pues se viene detectando un exceso tanto a la entrada como a la salida, con los peligros que puede suponer.

- Evitar aparcar en ambos lados de las calles, sobre todo en las estrechas, ya que dificulta la circulación de vehículos.

- Las cajas de cartón, no se deben introducir en los contenedores destinados al efecto, previamente dobladas y/o aplastadas.

- No se deben depositar vidrios ó cristales rotos, fuera de los contenedores destinados para ellos, debido al peligro que suponen.

- No debe alimentarse a los gatos callejeros que inundan el Área de basura, pues se suben a los contenedores, rompen las bolsas y esparcen los restos por el suelo.

- Los perros deben ir con correa por la Urbanización y en el caso de estar catalogados como raza peligrosa, además con bozal. Los restos orgánicos de los perros deben ser retirados por sus propietarios, quienes también deben procurar evitar el ladrido de los mismos, especialmente por la noche, ya que dificulta el descanso de los demás vecinos.

- En el caso de podas grandes ó limpiezas de parcelas particulares, se recomienda la contratación de un contenedor individual para recogerlas ó bien siguiendo la recomendación del Ayuntamiento, llevarlas, por los jardineros que las efectúan, al lugar establecido, en una parcela municipal existente, detrás del Polideportivo.

---

- Se recomienda que los restos vegetales que se depositan en el contenedor de aluminio, existente en el área de basuras, se dejen en su interior sin bolsa, para que de este modo se compacten por sí mismas, aumentando la capacidad del contenedor.

Acabada la anterior intervención, y después de recabar la opinión de los vecinos asistentes, con relación las reuniones que mantienen los Presidentes de las Urbanizaciones de Valdemorillo, se dio pasó sin más trámite, al siguiente punto del orden del día.

**PUNTO TERCERO.-** Estudio y aprobación en su caso de la propuesta de presupuesto ordinario de ingresos y gastos para el año 2.014. Designación de empresa Auditora para auditar las cuentas del ejercicio de 2.014. Nombramiento de Censores de cuentas.

En este punto del orden del día de la Asamblea, se explicó a los vecinos asistentes a la reunión, la propuesta de presupuesto de ingresos y gastos para el año 2.014, la cual había sido remitida junto con la convocatoria de la Asamblea.

Concretamente se explicó que se habían ajustado todas las partidas de gastos, con la finalidad de mantener sin subida alguna, el importe de las cuotas que mensualmente abonan los propietarios para la conservación y mantenimiento de la Urbanización.

A tal efecto se destacó que un año más, se había pedido a todas las empresas que prestan servicio para la Urbanización, que mantuviesen sus precios para el año próximo, sin actualizarlos con arreglo al incremento del IPC.

En este mismo punto del orden del día, se recordó a los asistentes que además de la aprobación del presupuesto para el ejercicio próximo, se sometía a la consideración de los vecinos, las propuestas de designación de empresa auditora y nombramiento de censores, remitiéndose a las propuestas que a este respecto hacía la Comisión Delegada, en la convocatoria de la Asamblea.

Seguidamente solicitó el uso de la palabra el propietario de la parcela 279, quien manifestó que la empresa de mantenimiento y limpieza, debería ocuparse de la retirada de los restos de poda de los vecinos, especialmente de aquellos que por su edad o estado físico, no pueden hacerlo.

Sobre este asunto, se recordó al propietario de la parcela 279, que en la Asamblea General celebrada el día 15-12-2012, se modificó este punto del Reglamento de Régimen Interior, para que todos los vecinos sin excepción, se ocupasen de depositar sus restos de poda en el área de basura. Además, se recordó que esta decisión se había tomado después de comprobar, que se estaba haciendo un uso abusivo de la excepción prevista en el Reglamento, habiéndose detectado incluso, vecinos que contratan la poda con jardineros particulares, siendo éstos los que deberían trasladar los restos hasta el área de basuras, y que sin embargo no lo hacen, contando incluso con la inhibición del propio vecino contratante.

Finalizado el debate suscitado con relación a los restos de poda, se decidió someter a votación las propuestas de aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para 2.014 elaborado por la Comisión Delegada, así como la de contratación de una empresa de auditoria para dicho ejercicio, y la designación de censores cuentas; y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del los Estatutos de la Entidad las mismas quedaron APROBADAS por mayoría, en los siguientes términos:

<b><u>PUNTO</u></b>	<b><u>ASUNTO</u></b>	<b><u>RESULTADO</u></b>
3.1	Estudio y aprobación en su caso de la propuesta de presupuesto ordinario de ingresos y gastos para el año 2.014.	VOTOS A FAVOR: 31 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 1 VOTOS NULOS: 2
3.2	Nombramiento de una empresa para auditar las cuentas del ejercicio de 2.014.	VOTOS A FAVOR: 22 VOTOS EN CONTRA: 8 ABSTENCIONES: 2 VOTOS NULOS: 2
3.3	Nombramiento de censores de cuentas para el ejercicio de 2.014.	VOTOS A FAVOR: 2 VOTOS EN CONTRA: 28 ABSTENCIONES: 2 VOTOS NULOS: 2

**PUNTO CUARTO.**- Primera Ratificación de los miembros de la Comisión Delegada hasta la Asamblea General de Diciembre de 2.014.

El Presidente de la Comisión Delegada informó a los asistentes, que este punto se había incluido por error en el orden del día, ya que en realidad conforme al nuevo Reglamento Electoral, la Comisión Delegada elegida el pasado año 2.012, lo fue por un período de dos años, de tal manera que la ratificación debería llevarse a cabo en su caso, en el mes de Diciembre de 2.014.

No obstante y actuando en nombre de los demás miembros de la Comisión Delegada, reiteró que su voluntad no era la de perpetuarse en el cargo, por lo que se ponían en ese mismo momento a disposición de los vecinos, para que decidiesen lo que considerasen oportuno.

A tal efecto no se planteó ninguna cuestión por parte de los vecinos asistentes, por lo que se dio paso al siguiente punto del orden del día.

**PUNTO QUINTO.-** Propuesta efectuada por la empresa de control y conserjería, para ampliar las horas de servicio. Decisiones a tomar.

En este punto con remisión a la propuesta contenida en la convocatoria de la Asamblea, se recordó a los propietarios asistentes, que con motivo de los robos que acontecieron en diversas parcelas el pasado mes de abril, algunos vecinos se dirigieron a la Comisión Delegada, instándola a tomar medidas para reforzar la seguridad en la Urbanización. Para ello se mantuvo una reunión con los responsables de la empresa PROSECO, quienes plantearon la posibilidad de ampliar el servicio con un auxiliar que realizase rondas en moto.

Concretamente se han realizado tres propuestas, una consistente en ampliar el servicio de 23:00 a 7:00 horas, en días alternos, con un coste de 1.186,25 euros/mes (IVA no incluido). La segunda opción consiste en ampliar el servicio de 22:00 a 8:00 horas, durante tres días a la semana, a concretar por la propia Urbanización, con un coste de 1.014,00 euros/mes (IVA no incluido). Y finalmente la tercera opción consiste en un servicio de 22:00 a 8:00 horas, durante todos los días del mes, con un coste de 2.965,00 euros/mes (IVA no incluido). En los tres casos el coste del auxiliar de servicio, es de 9,75 euros/hora, y su aprobación daría lugar, al consiguiente incremento de la cuota mensual, que abonan los vecinos.

Finalizada la anterior explicación, se abrió un debate entre los asistentes, a cerca de las diferentes alternativas propuestas por la empresa de conserjería, así como sobre la posibilidad, de instalar cámaras de video-vigilancia, que controlase el acceso a la Urbanización.

Sobre este último aspecto, se informó a los asistentes que por razones de protección del derecho a la intimidad, la Agencia de Protección de Datos mantiene un criterio muy restrictivo a cerca de la instalación de cámaras de video-vigilancia, siendo incluso necesaria, autorización de la Delegación del Gobierno. De hecho la propia empresa de conserjería había solicitado autorización para la instalación de cámaras, habiendo sido la misma desestimada.

No se decidió valorar la posibilidad de instalar cámaras de video-vigilancia por parte de la Entidad Urbanística, en los puntos de acceso a la Urbanización, una vez se conozca la futura Ley de Seguridad Ciudadana. Entre tanto, se recordó a los asistentes, que cualquier vecino puede instalar cámaras en su parcela de manera particular, así como cualquier sistema de alarma.

**PUNTO SEXTO.-** Ruegos y preguntas.

En este punto se dio el uso de la palabra a los vecinos asistentes, dando con ello lugar a las siguientes intervenciones:

- **Parcela 30:** solicitó el uso de la palabra para recordar que se había propuesto en su momento la adquisición de un desfibrilador por parte de la Entidad Urbanística, para que pudieran usarlo los vecinos en caso de urgencia cardíaca; así como la instalación de un contenedor de aceites usados.

Respecto del primer asunto, se indicó que la situación económica actual, no permite su adquisición; y sobre el segundo, que ya existen contenedores para la recogida de aceites en el pueblo, y que su instalación en el área de basuras no era viable, debido a la proximidad al embalse y a la responsabilidad que tendría que asumir la Urbanización en caso de algún vertido incontrolado.

La propietaria finalmente reiteró, la necesidad de que se evite el ladrido de los perros.

- **Presidente de la Comisión Delegada**: puso en conocimiento de los asistentes, la consulta realizada por algunos vecinos, acerca de a quién corresponde la poda de los setos medianeros por sus dos lados. A este respecto se recordó que ni los Estatutos, ni los Reglamentos contienen una disposición específica, y que la obligación general es la de que cada propietario, debe cuidar de sus especies vegetales. Por su parte el Código Civil dispone en su artículo 592, que el vecino que resulte invadido por las ramas de un árbol, podrá reclamar del dueño del árbol que las corte.

- **Parcela 176**: solicitó información acerca de las gestiones realizadas con relación a la carretera de acceso a la Urbanización, a cuyo efecto la Comisión Delegada resumió todas las gestiones realizadas hasta la fecha, las cuales habían resultado infructuosas, debido a la ausencia de financiación económica, habiendo indicado el Ayuntamiento de Valdemorillo, que este asunto había quedado incluido en el futuro Plan General de Ordenación Urbana.

- **Parcela 279**: solicitó información acerca de las reclamaciones judiciales contra propietarios morosos, a cuyo efecto la Administración procedió a la lectura del informe que había redactado, en consonancia con el listado de recibos pendientes, adjunto a la convocatoria, respecto del cual, se destacaron los pagos realizados por los propietarios de las parcelas 156, 183, 49, 35, 144 y 278

No habiendo más asuntos que tratar, y después de hacer público el recuento de las votaciones, se dio por finalizada la reunión a las 13:00 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**