

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

Urbanización El Paraíso -28210 Valdemorillo (Madrid)

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
CELEBRADA EL DÍA 21 DE ABRIL DE 2.012**

En Valdemorillo, a 21 de abril de 2.012, 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 ANTERIOR.

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

3.1- ESTUDIO Y APROBACIÓN EN SU CASO DE LAS CUENTAS DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2.011.

3.2.- LIQUIDACIÓN DE RECIBOS PENDIENTES DE PAGO AL 31-12-2.011, Y RATIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN AL PRESIDENTE DE LA ENTIDAD PARA SU RECLAMACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA O JUDICIAL.

4.- APLICACIÓN DEL SUPERÁVIT DEL EJERCICIO 2011 PARA CONTINUAR LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS CONTEMPLADAS EN EL PLAN DIRECTOR APROBADO EN LA ASAMBLEA DE 18-12-2005 Y RATIFICADO EN LA ASAMBLEA DE 30-04-2011.

5.-RUEGOS Y PREGUNTAS.

ASISTEN LOS PROPIETARIOS QUE A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN:

Presentes: 30, 69, 93, 96, 103, 104, 106, 107, 109, 110, 124, 131, 136, 138, 165, 175, 212-A, 212-B, 227, 237, 240, 251, 268, 279, 286, 298, 331, 332, 334 y 335,

Representados: 82, 87, 100, 118, 122, 142, 172, 173, 174, 176, 181, 214, 226, 255, 280, 284, 285, 294 y 306.

Total asistencia de 49 propietarios, entre presentes (30) y representados (19), que representan un 16,272 %, 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 de las parcelas números 214 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 10:35 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 del mismo modo que en ocasiones anteriores, 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.- Aprobación del Acta de la sesión anterior.

En este punto se informó a los asistentes que el acta de la última Asamblea General Ordinaria, celebrada con fecha de 17 de diciembre de 2.010, fue remitida a todos los propietarios por correo certificado, en cumplimiento de lo ordenado en los Estatutos de la Entidad Urbanística, sin que hasta la fecha se hubiese recibido ningún tipo de impugnación o reclamación al respecto.

En este punto del orden del día, el propietario de la parcela 279 hizo uso del turno de palabra para poner en conocimiento de los asistentes, que no pudo asistir a la anterior Asamblea General y que impugnaba el acta por que no se le había informado a cerca de los propietarios con cuotas pendientes de pago. Así mismo en su turno de palabra, el propietario de la parcela 279, manifestó su disconformidad con el nombramiento de empresa auditora, alegando para ello que según los Estatutos, lo que debería hacerse es proceder al nombramiento de dos censores. Finalmente el propietario de la parcela 279 terminó haciendo una observación a cerca de la parcela 220, la cual figura en el listado de propietarios con cuotas pendientes, a pesar de haber saldado la deuda.

Sobre este último particular, la Administración informó que el listado de cuotas pendientes enviado junto con la convocatoria, se encuentra cerrado a 31 de marzo, y que efectivamente con posterioridad ha habido vecinos que han realizado pagos. En el caso concreto de la parcela 279, se reiteró a su propietario lo ya manifestado verbalmente y con anterioridad por la Administración, en el sentido de que la deuda que figura en el listado de recibos pendientes de pago, se corresponde a la derrama extraordinaria aprobada en la Asamblea de fecha 18/12/2005, con lo cual quedó debidamente aclarado.

Finalizada la intervención del propietario de la parcela 279, se sometió a votación la propuesta de aprobación del acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2.011, y 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 de la sesión anterior.	VOTOS A FAVOR: 44 VOTOS EN CONTRA: 1 ABSTENCIONES: 2 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 y del mismo modo que se viene haciendo habitualmente en las 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 a cerca de los siguientes asuntos:

- Reiteró nuevamente la intención de la Comisión Delegada de mantener comunicaciones fluidas con los propietarios de la Urbanización, insistiendo nuevamente en la conveniencia de que las comunicaciones con los propietarios, siempre que sea posible, se realicen por conducto electrónico, por el ahorro de costes económicos que ello supone, para lo cual, es necesario que se facilite la dirección de correo electrónico.
- Informó de la decisión de la Comisión Delegada de no firmar la adhesión al convenio existente entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Valdemorillo, por cuanto no se habían facilitado los detalles de dicho convenio, y por tanto, se desconocían las consecuencias que podría tener para los vecinos de la Urbanización.
- Sin perjuicio de abordarlo más detenidamente en el apartado de ruegos y preguntas, el Sr. Presidente informó a los asistentes que el Ayuntamiento de Valdemorillo había elaborado un Plan General de Ordenación Urbana, el cual podría afectar de manera seria a la Urbanización, en la medida en que se ha previsto declarar como urbanizable, la zona conocida como “*El Valle*”.
- A este respecto y con relación a una nota informativa distribuida a la entrada entre los asistentes a la Asamblea, por el propietario de las parcelas 212-A y 212-B, el Sr. Presidente quiso aclarar que la asociación de vecinos a la que se refiere dicha nota, es una asociación particular, voluntaria con fines propios pero totalmente independientes y ajenos a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Urbanización El Paraíso, y cuyas opiniones ó actuaciones son totalmente libres, no teniendo nada que ver, como tal asociación, con los órganos de gobierno de la Entidad Urbanística.
- Con relación a las actuaciones que se están llevando a cabo en la zona deportiva del Parque Mirador de Valmayor de la Urbanización, se informó de se ha procedido a señalar dos campos reglamentarios de ping-pong con sus correspondientes mesas, realizadas de hormigón, de forma que puedan ser utilizadas en cualquier época del año; que se ha excavado el terreno y marcado con traviesas usadas de ferrocarril, una bolera para Bolo-Palma que permite jugar a esa modalidad de bolos en todo tiempo y para todas las edades. Esta bolera está sin terminar a la espera de asignación presupuestaria; que también se ha preparado y se espera marcar un campo de vóley-bol; y finalmente que para poder guardar todo el material deportivo se piensa recrecer la caseta eléctrica del campo de fútbol-sala, de forma que se pueda conseguir un armario que lo contenga. Todas estas actuaciones se acometerán, indicó el Presidente, en función de la asignación presupuestaria de que se disponga, ya que las actuaciones indicadas se han llevado a cabo gracias a la contención del gasto corriente, y a la recuperación de cuotas atrasadas, sin necesidad de ninguna derrama extraordinaria y sin afectar al Presupuesto Ordinario.

- Así mismo se puso en conocimiento de los asistentes, que se ha adquirido una canasta reglamentaria de Baloncesto, para colocarla en un lateral dentro del campo de fútbol-sala. La empresa de mantenimiento no ha instalado esta canasta, porque en las últimas semanas ha estado ocupada en arreglar un importante atasco en la red de alcantarillado.
- Se informó del levantamiento topográfico a escala, que se ha realizado de la zona donde se encuentra el Parque Mirador de Valmayor, con objeto de ir ubicando en el las distintas zonas deportivas en la forma más conveniente.
- Por último el Sr. Presidente informó que los Estatutos aprobados en la anterior Asamblea General, habían sido aprobados inicialmente por el Ayuntamiento de Valdemorillo, quien se ocupará de notificarlos personalmente a todos los propietarios, con el objeto de que puedan hacer alegaciones, antes de aprobarlos definitivamente y enviarlos a la Comunidad de Madrid.

Terminada la exposición el Sr. Presidente de la Comisión Delegada, no se produjo ninguna intervención, dándose paso al siguiente punto del orden del día.

PUNTO TERCERO.-

3.1.- Aprobación de las cuentas de ingresos y gastos correspondientes al año 2.011.

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 2.011, así como el informe de auditoría realizado por la empresa Capa Auditores S.L. con fecha de 23 de marzo de 2.012.

Además se recordó que se había puesto a disposición de todos los propietarios, una copia del Libro Mayor, para que pudiesen examinar cada uno de los apuntes contables habidos durante el ejercicio.

Seguidamente la Administración hizo un breve resumen del contenido de las cuentas anuales, indicando que el balance final al cierre del ejercicio arroja un importe de ingresos totales de 259.009,22 euros, con unos gastos totales de 255.226,86 euros, lo que da como resultado un saldo positivo de 3.782,36 euros, todo ello con el detalle que aparece en la documentación enviada junto con la convocatoria de la Asamblea.

3.2.- Liquidación de recibos pendientes de pago a 31/12/2011. Ratificación de la autorización al Presidente para su reclamación por vía administrativa o judicial.

En relación con este asunto, se recordó nuevamente la necesidad de liquidar los recibos pendientes de pago a la finalización del ejercicio, así como la ratificación del mandato al Presidente, para su reclamación judicial.

Por su parte la Administración dio cuenta del estado de las reclamaciones judiciales en curso, así como de las gestiones que de manera extrajudicial viene realizando para intentar el cobro amistoso de las cuotas adeudadas por los propietarios que figuran en el listado enviado junto con la convocatoria. Sobre este particular y en respuesta a la pregunta formulada por el propietario de la parcela 109, se indicó que en los compromisos de pago que se adquieren con los vecinos que tienen cuotas pendientes de pago, se tienen en cuenta sus circunstancias personales y económicas.

En este punto, se produjeron las intervenciones de los siguientes propietarios:

- Parcela 212-A y 212-B: informó que la propietaria de la parcela 142, había abonado el día de antes las cuotas adeudadas.
- Parcela 279: planteó varias dudas respecto de las parcelas que figuran en el listado de asistentes, las cuales fueron aclaradas por la Administración.

Las propuestas incluidas en el punto tercero del orden del día, fueron sometidas a votación mediante la papeleta facilitada al efecto, y las mismas conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del los Estatutos de la Entidad Urbanística, 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 2.011.	VOTOS A FAVOR: 44 VOTOS EN CONTRA: 1 ABSTENCIONES: 2 VOTOS NULOS: 2 VOTOS EN BLANCO: 0
3.2	Liquidación de recibos pendientes de pago a 31/12/2.011. Ratificación de la autorización al Presidente de la Entidad Urbanística para su reclamación por vía administrativa o judicial.	VOTOS A FAVOR: 46 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 1 VOTOS NULOS: 2 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO CUARTO.- Aplicación del superávit del Ejercicio 2011 para continuar la ejecución de actividades deportivas contempladas en el Plan Director aprobado en la Asamblea de 18-12-2005 y ratificado en la Asamblea de 30-04-2011.

En este punto el Sr. Presidente hizo uso de la palabra para recordar nuevamente a los vecinos asistentes a la reunión, que en la Asamblea General celebrada con fecha de 18 de diciembre de 2005, se aprobó un Plan Director con diferentes obras de mejora en la Urbanización. Del mismo modo recordó que en la Asamblea General ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2011, se ratificó la autorización concedida a la Comisión Delegada, para llevar a cabo dicho Plan si establecimiento de ninguna derrama extraordinaria, y por tanto con cargo al presupuesto ordinario, pero manteniendo en todo caso un fondo de reserva para atender cualquier imprevisto.

Con esta premisa, el Presidente indicó que la intención de la Comisión Delegada es aplicar el superávit del ejercicio, a terminar las actuaciones que se están llevando a cabo en la zona deportiva, en los términos referidos con ocasión del punto segundo del orden del día, aclarándose a instancias del propietario de las parcelas 212-A y 212-B, que de lo que se trata es de mejorar los equipamientos deportivos actuales, y que para el próximo ejercicio se estudiará la posibilidad de que en el presupuesto se incluya una partida propia, para actividades y equipamientos deportivos.

Finalizada la intervención del Presidente, se cedió el uso de la palabra a los vecinos, dándose lugar a las siguientes intervenciones:

- Parcela 87: preguntó a cerca de la posibilidad de albergar en la zona deportiva una pista de tenis o de pádel, ante lo cual se aclaró que hay suficiente espacio para ello, pero que no se ha planteado por el momento acometer una instalación de este tipo, por su elevado coste (40.000 euros aproximadamente).
- Parcelas 212-A y 212-B: solicitó que se valore la posibilidad de arreglar la alambrada del campo de fútbol.
- Parcela 279: se manifestó disconforme con la propuesta de la Comisión Delegada, indicando que a su juicio previamente se tiene que tener claro qué se quiere hacer concretamente y cuánto cuesta, para luego llevar la propuesta a una Asamblea General, para que sean los vecinos quienes decidan lo que se hace. Sobre este particular, seguidamente hizo una crítica a cerca de que se acometen cosas sin que los vecinos sepan lo que cuesta, y sin consultarles previamente.

A colación de la anterior intervención, desde la Comisión Delegada se aclaró que en la Asamblea General Ordinaria de 30-04-2011, se informó a los vecinos a cerca de lo que se pretendía hacer y de los costes que en ese momento se barajaban, siendo la propuesta en aquel momento aprobada por mayoría.

- Parcela 203: manifestó su queja por el escaso mantenimiento del parque infantil, sugiriendo que se rastrille de manera periódica y que se repongan las vallas arrancadas o en mal estado.
- Parcela 131: con relación a los costes que suponen llevar a cabo actuaciones de mejora en la zona deportiva, puso de manifestó que no solo deben tenerse en cuenta los costes directos por compra y adquisición de materiales, sino también el coste indirecto de la mano de obra de la empresa de mantenimiento.
- Parcela 138: felicitó a la actual Comisión Delegada, porque permite escuchar la opinión de los vecinos asistentes a las asambleas.

Sometida a votación la propuesta contenida en el punto cuarto del orden del día, 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
4º	Propuesta de realización de de obras y actuaciones contenidas en el Plan Director aprobado en la Asamblea General de 18 de diciembre de 2.005. Decisiones a tomar.	VOTOS A FAVOR: 42 VOTOS EN CONTRA: 2 ABSTENCIONES: 3 VOTOS NULOS: 2 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO QUINTO.- Ruegos y preguntas.

Con carácter previo, se solicitó a los vecinos que entregasen sus papeletas de votación, y que dos voluntarios las recontasen junto con la Administración, ofreciéndose como voluntarios, los propietarios de las parcelas 107 y 212 A y B.

Seguidamente se cedió el uso de la palabra a los vecinos asistentes a la Asamblea, produciéndose las siguientes intervenciones:

- Parcela 103: solicitó que se tomen medidas para evitar que los perros hagan sus necesidades en la zona del transformador eléctrico, valorándose dar traslado de la misma a IBERDROLA, porque la parcela donde se ubica dicho transformador es de su propiedad, a quien se instará para que proceda a su vallado.
- Parcela 196: abundando en la queja del anterior propietario, informó a los asistentes que llamó la atención a una señora cuyo perro estaba haciendo sus necesidades en esta zona, y que la misma le hizo caso omiso.
- Parcela 109: propuso que se coloquen en dicha zona carteles prohibiendo la presencia de perros.
- Parcela 138: con relación a los árboles que se están sembrando en la zona situada frente al pantano, hizo la observación de que los mismos iban a tapar las vistas, ante lo cual se le aclaró que los árboles sembrados son de pequeño tamaño.

Este mismo propietario siguió haciendo uso del turno de palabra, para indicar que si bien el estado de la Calle Manzano había mejorado, debía insistirse más en su limpieza.

- Parcela 279. Indicó que había dado aviso porque tiene dos adoquines rotos en la zona de acceso a su parcela, y que aún no se habían repuesto. Hizo extensiva su queja al resto de la Urbanización, donde según él hay zonas que se encuentran en mal estado.

Finalizadas las anteriores intervenciones, el Sr. Presidente tomó de nuevo la palabra para ampliar la información dada al principio de la Asamblea, con relación a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo. A este respecto insistió en que la información que se le había facilitado era escasa, y que lo más trascendente para la Urbanización, se la intención de cambiar la calificación de la zona conocida como el Valle, la cual dejaría de ser protegida, para ser urbanizable, permitiendo de este modo la construcción de entre 40 y 50 viviendas de la misma tipología que la existente en la Urbanización El Paraíso (es decir, chalés independientes), sobre parcelas de 1.000 m² aproximadamente.

Así mismo el Presidente informó que según le habían indicado de manera verbal, la intención del Ayuntamiento es que las plusvalías que se obtengan por la actuación urbanística que pueda llevarse a cabo en la zona de "El Valle", revertirían a favor de la urbanización el Paraíso.

Finalmente el Presidente terminó insistiendo en que hasta que el Ayuntamiento no apruebe el Plan General de Ordenación Urbana, en el Pleno Extraordinario que se tiene convocado para el próximo lunes 23 de abril, no se dispondrá de ningún tipo de documento oficial.

Por ello manifestó su compromiso de que tan pronto disponga de información y documentación oficial, será analizada y comunicada a los vecinos, a los efectos de poder hacer alegaciones durante el plazo de los 40 días de exposición pública del Plan, e incluso convocar una Asamblea General Extraordinaria, si fuese necesario.

Finalizada la intervención del Presidente, se cedió el uso de la palabra a los vecinos asistentes a la reunión, dándose lugar a varias intervenciones en las que el denominador común fue la necesidad de recabar información oficial, y la de estar expectantes por si pudiera derivarse algún perjuicio para la Urbanización El Paraíso, teniendo en cuenta que según acuerdo de Asamblea, los vecinos no están interesados en que el Ayuntamiento de Valdemorillo recepcione la Urbanización.

No habiendo más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión a las 13:45 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