



**ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN
"URBANIZACIÓN EL PARAÍSO"**

Urbanización El Paraíso -28210 Valdemorillo (Madrid)

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
CELEBRADA EL DÍA 12 DE ABRIL DE 2.014**

En Valdemorillo, a 12 de abril de 2.014, 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 2.013.
- 3.2.- LIQUIDACIÓN DE RECIBOS PENDIENTES DE PAGO AL 31-12-2.013, Y RATIFICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN AL PRESIDENTE DE LA ENTIDAD PARA SU RECLAMACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA O JUDICIAL.
- 4.- INFORME SOBRE EL ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEMORILLO. DEBATE ACERCA DE LAS PROPUESTAS QUE PUEDAN REALIZARSE EN BENEFICIO DE LOS VECINOS DE LA URBANIZACIÓN.
- 5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

ASISTEN LOS PROPIETARIOS QUE A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN:

Presentes: 30, 32, 49, 56, 87, 103, 104, 106, 165, 175, 193, 196, 202, 227, 240, 251, 259, 274, 286, 290, 332 y 334

Representados: 62, 82, 90, 100, 101, 109, 136, 173, 174, 212-A, 212-B, 284 y 285.

Total asistencia de 35 propietarios, entre presentes (22) y representados (13), que representan un 12,127 %, 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 el propietario de la parcela número 49, se considera NULO, 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 además de dar cuenta de los asuntos incluidos en el orden del día de la Asamblea, explicó a los miembros de la Entidad asistentes a la reunión, el contenido de la papeleta entregada para la votación de los mismos, procediéndose seguidamente, 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 y Extraordinaria, celebrada con fecha de 14 de diciembre de 2.013, fue remitida a todos los propietarios por correo certificado, en cumplimiento de lo ordenado en los Estatutos de la Entidad Urbanística.

Después de hacer una reseña de los asuntos y acuerdos adoptados, se sometió a votación la propuesta de aprobación del acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 14 de diciembre de 2.013, y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos de la Entidad Urbanística, la misma quedó APROBADA POR UNANIMIDAD de presentes y representados, con el siguiente resultado:

PUNTO	ASUNTO	RESULTADO
1º	Aprobación del acta de la sesión anterior.	VOTOS A FAVOR: 34 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 0 VOTOS NULOS: 1 VOTOS EN BLANCO: 0

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

En este punto y siguiendo la costumbre ya establecida de informar a los miembros de la Entidad asistentes a la reunión, acerca de las gestiones que viene realizando la Comisión Delegada, el Sr. Presidente tomó el uso de la palabra, procediendo a la lectura del informe redactado a tal efecto.

A modo de resumen, informó a cerca de los siguientes asuntos:

- Después de las reuniones mantenidas con los Presidentes de Urbanizaciones, en el Pleno municipal celebrado el día 17/03/2014, el Ayuntamiento de Valdemorillo, fijó las bases para la reanudación del servicio de auto-taxi entre el casco urbano y las urbanizaciones.

- Según ha comunicado el Ayuntamiento, el servicio consistirá en que desde su propio domicilio, el usuario podrá desplazarse al casco o a otros puntos del término municipal por el precio de 2 euros y abono mensual de 20 euros. Estará operativo de lunes a sábados, de siete de la mañana a diez de la noche, y los sábados de modo ininterrumpido, operándose también de 22,00 a 7,00 horas. Se establece igualmente la posibilidad de viajes en domingos y festivos, así como en horario nocturno, aplicándose en estos casos un suplemento de un euro. También existirá un calendario de verano, de modo que de junio a octubre, el horario se amplía hasta las 23,00 horas.



- Se ha colocado una rejilla a todo lo ancho de la calzada, a la entrada de la Urbanización, para recoger el agua de lluvia y evitar las inundaciones que se producían en dicha zona.

- Debido al deterioro de las vallas del Parque Infantil, se ha procedido a su sustitución por un nuevo cerramiento. Igualmente se ha emplastecido y pintado las maderas de la entrada al Parque y los columpios, los cuales también se encontraban en mal estado. En las próximas semanas se pintarán el resto de juegos de madera que se encuentren en mal estado.

- Con la finalidad de mejorar las instalaciones deportivas, en beneficio de los más jóvenes, se ha instalado un cerramiento de la pista de Vóley-Bol, con la finalidad de que la pelota no se salga fuera del campo y evitar daños físicos de los jugadores que descalzos salían a recogerla. Igualmente la valla, permite evitar el acceso de perros a la pista, evitando tener que retirar excrementos.

- Visto que el Ayuntamiento no acomete reparaciones, se ha parcheado parte de la carretera en el lateral derecho según se sale de la Urbanización, debido al mal estado y el peligro que suponía en el cruce de dos vehículos.

- La Administración informó acerca del estado de las reclamaciones contra aquellos propietarios que adeudan cuotas a la Urbanización, las cuales habían permitido recuperar más de 11.000 euros en concepto de cuotas adeudadas. En este sentido se hizo especial referencia al caso de la parcela 269, respecto de la cual con fecha de 12 de diciembre de 2.013, se dictó sentencia estimando la demanda y condenando a los propietarios al pago de la cantidad de 10.009,93 euros (deuda hasta 31/12/2009). Para ejecutar dicha sentencia, se procederá a notificar la misma a través del BOCAM.

- Se insistió en que por el bien de todos se debe 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. En el mismo sentido y sin que se haga necesario recurrir al establecimiento de prohibiciones por la Concejalía de tráfico del Ayuntamiento, también se insistió en la necesidad de que se evite aparcar en ambos lados de las calles, sobre todo en las estrechas.

- Se recordó que las cajas de cartón, no deben dejarse tiradas sin más, sino que deben aplastarse ó doblarse e introducirlas en los contenedores al efecto. En los contenedores de vidrio no deben dejarse fuera vidrios ó cristales rotos, como habitualmente viene sucediendo. Es muy peligroso.

- No debe echarse ni comida, ni trapos ó alfombras a la multitud de gatos que inundan el Área de basura, pues se suben a los contenedores, rompen las bolsas y esparcen los restos por el suelo.

- Se recuerda que los perros deben ir con correa por la Urbanización y en el caso de ser peligrosos, también con bozal. Además los propietarios deben ser respetuosos con los demás, y procurar recoger los restos orgánicos de los perros, evitando suciedades y malos olores. Así mismo es importante procurar que los perros no ladren, para permitir el descanso, especialmente de noche.

- En el caso de podas grandes ó limpiezas de parcelas se debería instalar, por cuenta del propietario afectado, 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 detrás del Polideportivo, evitando de ese modo que se colapse el Área de Basura.

Si en el contenedor grande de aluminio para podas, se depositan éstas SIN BOLSA aumenta la capacidad del mismo permitiendo que se compacten por su propio peso.

- Finalmente se recordó que en la próxima Asamblea General que se celebrará entre los meses de diciembre de 2014 y enero de 2.015, según los Estatutos de la Entidad Urbanística, la actual Comisión Delegada (elegida en Diciembre de 2012), cumple su mandato de dos años y por lo tanto, de acuerdo con los Estatutos, someterán sus cargos a ratificación en esa Asamblea General.

Dicha ratificación se hará por un año, pudiendo ésta realizarse solamente en dos ocasiones, pasadas las cuales se deberá proceder a nueva elección de acuerdo con el Reglamento Electoral.

Se expresó el deseo de una mayor participación en las Asambleas Generales, ya que éstas, son el foro de debate de los asuntos de la Entidad.

Se hizo también hincapié en que la fecha de convocatoria para las Asambleas, nos viene impuesta según las necesidades y disponibilidad que tiene el Ayuntamiento, de los locales que nos cede. Como ejemplo, la presente Asamblea se solicitó en el mes de Febrero pasado.

Finalizada 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 2.012.

En este punto del orden del día, se informó a los asistentes que junto con la convocatoria de la Asamblea, se había enviado a los miembros de la Entidad el balance de ingresos y gastos correspondientes al ejercicio de 2.013, así como el informe de auditoría realizado por la empresa Capa Auditores S.L. con fecha de 21 de marzo de 2.014, en cumplimiento de lo previamente acordado en la Asamblea General Ordinaria celebrada en el mes de diciembre de 2.013.

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. Para aquellos miembros de la Entidad asistentes a la Asamblea, que no lo hubiesen examinado, se informó que tenían una copia del mismo a su disposición. Seguidamente la Administración, hizo un breve resumen del contenido de las cuentas anuales, explicando las diferentes partidas de gastos y el balance del ejercicio. Los ingresos totales del ejercicio fueron de 265.663,24 euros, frente a una totalidad de gastos por importe de 252.609,90 euros, lo que determina que teniendo en cuenta el saldo al inicio del ejercicio (29.721,87 euros), el año se cerrase con un saldo contable de 42.775,21 euros, con el desglose que figura en el balance enviado junto con la convocatoria.



A este respecto la Administración informó que en el desglose del saldo aparece la cantidad de 6.422,71 euros, correspondientes a la retención en su día practicada a la empresa Gestión Global S.L. por la ejecución de las aceras. Debido al tiempo transcurrido, se había consultado con la empresa Auditora la posibilidad de eliminar este apunte del balance, habiendo estado ésta conforme con su viabilidad, siempre que fuese consentido por la Asamblea, ante lo cual, ninguno de los propietarios asistentes a la reunión, manifestó reparo alguno en contra de la supresión de dicha partida.

3.2.- Liquidación de recibos pendientes de pago a 31/12/2012. 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 fecha de cierre del ejercicio, así como la ratificación del mandato al Presidente, para su reclamación judicial.

Por su parte la Administración informó que cumpliendo el mandato efectuado en Asambleas anteriores, se habían interpuesto diversas demandas, explicando las cantidades reclamadas y recuperadas por esta vía, citando los casos de las parcelas 35, 94, 133, 186, 144, 263-4-6 y 278.

De igual modo y con relación a los recibos pendientes de pago, se informó de los ingresos y pagos realizados por algunos miembros de la Entidad que figuran en la relación de recibos pendientes, citando los casos de las parcelas 101, 138 y 330.

Respecto de la situación de la parcela 269, la Administración se remitió a la información facilitada con ocasión de la informe de la Comisión Delegada.

La Administración también informó a cerca de las gestiones que realiza con los propietarios que puntualmente han dejado de pagar alguna cuota, y que por su escaso importe, es conveniente intentar su cobro sin necesidad de acudir a la vía judicial. Para los demás casos, en los que las gestiones extrajudiciales resultan infructuosas, es necesario que se ratifique el mandato al Presidente, para interponer la correspondiente demanda.

Finalizadas las anteriores intervenciones, se instó a los miembros de la Entidad asistentes a que procediesen a votar las propuestas incluidas en el punto tercero del orden del día, las cuales conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del los Estatutos de la Entidad Urbanística, quedaron APROBADAS POR UNANIMIDAD de presentes y representados, con el siguiente resultado:

PUNTO		
3.1	Aprobación de las cuentas de ingresos y gastos correspondientes al año 2.013.	VOTOS A FAVOR: 34 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 0 VOTOS NULOS: 1 VOTOS EN BLANCO: 0
3.2	Liquidación de recibos pendientes de pago a 31/12/2013. Ratificación de la autorización al Presidente de la Entidad Urbanística para su reclamación por vía administrativa o judicial.	VOTOS A FAVOR: 34 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 0 VOTOS NULOS: 1 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO CUARTO.- Informe del estado de la tramitación del Plan General de Ordenación urbana de Valdemorillo. Debate acerca de las propuestas que puedan realizarse en beneficio del interés general de los miembros de la Entidad.

El Sr. Presidente tomó el uso de la palabra para explicar a los propietarios asistentes a la reunión, que el Punto Cuarto del Orden del Día de la Asamblea, había sido incluido en la convocatoria a petición del propietario de las parcelas 212-A y 212-B, quien considera que la Comisión Delegada no ha informado suficientemente y está llevando a cabo actuaciones no autorizadas por los miembros de la Entidad, todo ello con relación al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valdemorillo.

En este sentido el Sr. Presidente puntualizó que ciertamente esta petición se ha realizado amparándose en la existencia de una Asociación de Vecinos, que llevando el nombre de Urbanización El Paraíso y encontrándose debidamente legalizada, causa confusión y equívoco, al entender algunos propietarios que sus manifestaciones provienen de la Comisión Delegada de la Entidad, manifestado por ello su malestar, algunos propietarios.

Aclaró por ello que esta Asociación es de carácter particular, voluntaria y con fines propios, pero que no representa a los miembros de la Entidad Urbanística.

Es por tanto independiente, y sus actuaciones totalmente libres, no teniendo nada que ver con los órganos de gobierno de la Entidad Urbanística.

Después de las anteriores aclaraciones, el Sr. Presidente continuó con su intervención, poniendo en conocimiento de los propietarios la siguiente información con relación al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valdemorillo:

- Una vez redactado el PGOU de Valdemorillo y antes de llevarlo a exposición pública, el Ayuntamiento convocó una reunión de diferentes representantes del pueblo, entre ellos a los Presidentes de las Urbanizaciones del término municipal, para dar a conocer el mismo de forma general.

- En la Asamblea General de 21 de Abril de 2012, se informó a la misma de lo que se conocía hasta ese momento. Con posterioridad, y estando en abierto el período información pública, se sacaron, por parte de la Comisión Delegada, los datos que hacían referencia a la Zona en la que está la Urbanización "El Paraíso", siguientes:

- Resumen del PGOU referente a Urbanizaciones

- Ficha de desarrollo del ámbito de actuación AA "El Paraíso" del área homogénea 3.

- Ficha de condiciones urbanísticas de desarrollo: UE-09 Suelo Urbano No Consolidado.



- Modalidad de Ejecución integrada a través de la Unidad de Ejecución: UE-09

- Todos estos datos y fichas fueron enviados a los propietarios, alrededor de 70, que tienen manifestado su deseo de recibir, vía correo electrónico, la información de la Urbanización y se mantuvieron en la sede social de la misma.

No se recibió ninguna comunicación, ni se solicitó aclaración complementaria alguna a dichos datos, por lo que, dado el volumen y a veces lo farragoso del tema, se desestimó un envío masivo al resto de propietarios.

- En la página web urbanizacionelparaisoweb.es en el título Historia, subtítulo Origen, hay información detallada sobre la creación de nuestra Urbanización.

Concretamente, la redacción del Plan Parcial de Ordenación necesario para convertir el suelo rustico en suelo urbano, incluía tres zonas A, B y C. La zona A pertenecía a la promotora y las zonas B y C a otros particulares.

La zona B, es la que ahora comprende la zona "El Valle" anexa a nuestra Urbanización y la zona C ha quedado inundada por el embalse de Valmayor.

- Con motivo de la redacción del PGOU de Valdemorillo, los dueños de la zona "El Valle", han presentado la documentación relativa al desbloqueo administrativo, y que ha sido recogido en el PGOU para construir chalets unifamiliares del mismo tipo que nuestra Urbanización y estando contenido en la Memoria del PGOU destinar las plusvalías generadas por dichos terrenos para el arreglo de la carretera de acceso a nuestra Urbanización.

- Esto es en definitiva lo único que nos afecta por el PGOU de Valdemorillo, es decir:

- No modifica el perímetro de nuestra urbanización.
- No modifica las zonas verdes.
- No afecta a nuestros servicios.
- No nos impone ninguna limitación como urbanización.

No obstante se debería tener presente que:

- Crea una nueva zona urbanizable que podría unirse a nuestra Urbanización ó estar de forma independiente.
- Supone para algunos vecinos la disminución de vistas, al tener unos chalets delante de ellos, que ahora no existían.

Finalmente y respecto de esta nueva zona urbanizable, habría que tener en cuenta lo siguiente:

- No dependería para nada de nuestra red de agua, ya que la misma deberá hacerse con normativa Canal VII y sería recepcionada, por tanto al margen de las nuestras.
- No dependería para nada de nuestra red eléctrica, ya que Iberdrola puede suministrar energía desde su transformador que limita con esa zona.
- En cuanto al alcantarillado, acometerían a un colector que da servicio a parte de parcelas nuestras y que se construyó en su terreno y se autorizó en el inicio del Plan Parcial para poder ejecutar el servicio a nuestra urbanización. Y en todo caso sería el Canal de Isabel II, propietario de la depuradora el que marcará los límites de uso.
- Además hemos de tener en cuenta, que como no somos una urbanización privada, las calles tampoco lo son, son públicas, estando nosotros obligados a su conservación al ser Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y por tanto no podemos prohibir el paso por las mismas.

* * *

A la vista de estas circunstancias, el Sr. Presidente indicó que la Comisión Delegada está a la espera de la aprobación ó no del PGOU, para poder presentar a la Asamblea General datos concretos, sin ningún tipo de especulaciones ó rumores.

En el caso hipotético de que el PGOU se aprobara y contemplara la urbanización de la zona "El Valle", se convocaría Asamblea General para decidir las actuaciones a seguir al respecto, como podrían ser:

- Si nos interesa que dicha zona pasara a formar parte de nuestra urbanización.
- O si por el contrario queremos que sea independiente, pero teniendo en cuenta que nuestras zonas comunes, deportivas, etc. Podrían usarlas sin ningún problema ya que es terreno cedido por el Plan Parcial al Ayuntamiento y que éste nos cede para uso y disfrute.

Esto requeriría pensarlo tranquilamente, analizando pros y contra ya que tendríamos **a favor** que se repercutiría a la baja en los recibos mensuales, ya que compartiríamos gastos de vigilancia, electricidad etc.; y **en contra** que al ser una zona urbanizable y recepcionada todas sus instalaciones, nos podrían obligar a modificar nuestras redes para hacerlas compatibles con la normativa vigente.

A este respecto e intentando adelantar gestiones la Comisión Delegada está trabajando para analizar costes.



Finalizada las anteriores explicaciones, el Sr. Presidente informó que el propietario de la parcela 106, le había facilitado una copia de una carta que este había repartido previamente entre los propietarios asistentes a la reunión. A tal efecto, el Sr. Presidente destacó la consideración y respeto que personalmente tiene al propietario de la parcela 106, entre otras cosas, por la ayuda desinteresada que siempre ha prestado a la Urbanización en general, y a algunos vecinos en particular.

Dicho lo anterior, cedió el uso de la palabra al propietario de la parcela 106, puesto que consideraba que era él quien debía proceder, si ese era su deseo, a la lectura de la carta antes indicada.

Seguidamente tomó el uso de la palabra el propietario de la parcela 106, quien se dirigió a los demás propietarios asistentes a la Asamblea, para explicar que hablaba en nombre del propietario de las parcelas 212-A y 212-B, quien le había remitido la carta a la que se ha hecho referencia, considerando que no era necesario proceder a la lectura de la misma de viva voz, siendo suficiente reseñar en el acta de la Asamblea su existencia y los aspectos fundamentales de su contenido. A tal efecto y a modo de resumen, en el referido escrito se hace constar lo siguiente:

- Se aclara que la petición incluida en el orden del día, no la hacía el propietario de la parcelas 212 A y B, como miembro de la Entidad Urbanística, sino en nombre de la Asociación de Vecinos que él mismo preside.

- Que a su juicio la Comisión Delegada debía aclarar algunas cuestiones relacionadas con el PGOU del Valdemorillo.

- Que en el año 2.012, informó a la Comisión Delegada de las repercusiones que tendría la aprobación del PGOU de Valdemorillo sobre los viales, agua y luz de la Urbanización, solicitando que se hiciesen alegaciones, y que según él, no se ha hecho nada al respecto.

- Que no habiéndose realizado alegaciones en contra del PGOU, se había remitido una carta a la Comisión Delegada, recomendando que las hiciese en base a que la Agencia de Medio Ambiente consideró con fecha de 25-05-1992, que la Finca El Valle no era Urbanizable; que en el anterior PGOU consideraba como suelo no consolidado la UE (El Paraíso), por su vegetación y aves que lo utilizan; que en dos Asambleas los vecinos han votado NO a la recepción de la Urbanización, la cual pretende hacer el Ayuntamiento, con la finalidad de construir un Centro de Alto Rendimiento al que se acceda por las calles de la Urbanización El Paraíso, sirviéndose de sus redes de abastecimiento y alcantarillado; y que el Ayuntamiento no puede pretender beneficiarse de los pagos y derramas realizadas por los vecinos para el asfaltado, aceras, farolas, etc. de la Urbanización, sin ninguna contraprestación por su parte.

- Que después de publicarse el 22/01/2014 la aprobación inicial del PGOU, el Ayuntamiento reunió a los presidentes de urbanizaciones, facilitando información al respecto, para que a su vez se transmitiese a los vecinos de las mismas.

- Que la Comisión Delegada había decidido no hacer alegaciones al PGOU, sin que se conozca los motivos de esta decisión.

- Que la Asociación de Vecinos que preside el propietario de las parcelas 212 A y B, ha presentado alegaciones al PGOU, y ha recogido firmas de vecinos ratificando y apoyando las mismas, habiendo presentado en el registro del Ayuntamiento 70 alegaciones personales de vecinos.

- Que algunos miembros de la Comisión Delegada han mantenido reuniones con el propietario de la finca El Valle, solicitando que se informe acerca de estas reuniones-negociaciones.

- Que la Comisión Delegada no defiende nuestros intereses, ya que no informa debidamente, oculta reuniones y no interpone alegaciones.

- Que solicita de la Comisión Delegada que dé una explicación a todo lo expuesto, y que obre en defensa de los intereses de los vecinos y cumpliendo lo aprobado en las Asambleas.

* * *

El propietario de la parcela 106 finalizó su intervención solicitando a la Comisión Delegada, que manifestase públicamente su opinión respecto del eventual desarrollo urbanístico de la finca El Valle, ya que a su juicio los vecinos no lo tienen claro. Instó por ello a la Comisión Delegada a que explicase los beneficios e inconvenientes de esta actuación, citando a título de ejemplo el tránsito de vehículos por las calles de la Urbanización.

Finalizada la intervención del propietario de la parcela 106, se cedió el uso de la palabra a los propietarios asistentes a la Asamblea, dando lugar a un amplio y extenso debate, en el que se sucedieron las siguientes intervenciones:

- Parcela 49: indicó que la Asociación a la que se había hecho referencia, había sido constituida por algunos de los propietarios que protagonizaron los hechos acontecidos en la Asamblea del mes de junio de 2.004, añadiendo que no se pueden confundir ideas como la posibilidad de mejorar la carretera de acceso a la Urbanización, con el desarrollo urbanístico de la finca El Valle.

Terminó indicando que a su juicio es necesario que exista una idea común de todos los vecinos, acerca de lo que se quiere hacer respecto del asunto objeto de debate, para luego poder votarla.



- Parcela 274: solicitó que se aclarase porque existe una Asociación de Vecinos, al margen de la Entidad Urbanística, ya que después de lo acontecido en el año 2.004, quedó claro que no se querían divisiones entre vecinos, considerando por ello la carta repartida por el propietario de la parcela 106, como una falta de respeto.

- Parcela 334: en su condición de propietario y no como miembro de la Comisión Delegada, manifestó que él personalmente se encuentra en contra del desarrollo de la finca El Valle.

- Parcela 332: consideró correcta la explicación del Sr. Presidente, añadiendo que las alegaciones deben realizarse con propiedad, para que puedan ser consideradas válidas desde un punto de vista urbanístico. Indicó que se deben valorar las ventajas del posible desarrollo de la finca El Valle, frente a la existencia de una especie de urbanización fantasma, abandonada y en desuso, con el riesgo de incendio que esto conlleva, todo lo cual hace que seguramente sea preferible optar por su desarrollo urbanístico. Por ello terminó diciendo, que lo necesario es que se tengan garantías de que la nueva urbanización, disponga de todos los servicios que la ley exige.

- Parcela 49: insiste en que desde la directiva, se debería haber promovido la toma de una decisión por parte de los miembros de la Entidad, y que luego la ley determinará si se tiene o no razón. Su interés personal es que no se haga nada en la finca El Valle, que se deje como está.

- Parcela 290: propuso que se elaborase un listado con los pros y los contras del desarrollo de la finca El Valle, indicando sus dudas acerca de la capacidad de la Entidad Urbanística, de oponerse a los planes del ayuntamiento de Valdemorillo.

- Parcela 106: amparándose en las anteriores intervenciones, insistió en que a su juicio existe falta de información, solicitando a la Comisión Delegada que informase acerca de las reuniones mantenidas con el propietario de la finca El Valle.

- **Por la Comisión Delegada**: se reiteró que no se sabe nada concreto y con certeza, de lo que se quiere hacer en El Valle, salvo lo expuesto en el PGOU, de público conocimiento. Se reconoció que ciertamente y a petición de parte, se habían mantenido contactos con una persona que representa a los propietarios de la finca El Valle, y que siempre han sido en las reuniones mensuales de la Comisión Delegada.

Se destacó que esta persona siempre ha hablado de proyectos, de previsiones y de informaciones muy abstractas, aunque siempre con tono distendido y pretendiendo que, caso de aprobarse el PGOU, la comunicación con nuestra Entidad se llevase a cabo con la mayor colaboración posible

- Parcela 202: antes de que se haga nada con carácter definitivo, propuso que se vote qué es lo que realmente quieren los propietarios de la Urbanización, reseñando que las aceras las habían costado los propietarios, y que algo podrán decir al respecto.

- **Por la Comisión Delegada**: Se recordó que los miembros que forman la Comisión Delegada, son también propietarios, y que tienen el mismo interés que todos los demás propietarios de la Urbanización El Paraíso, en el sentido de que el desarrollo de la finca El Valle, no pueda dar lugar a que se deterioren o perjudiquen las calles, los viales, etc...

- Parcela 202: reiteró la conveniencia de una votación en una Asamblea, y que no sea una Asociación, la que pueda decidir por él.

- **Por la Comisión Delegada**: se insistió en que durante el período de exposición pública del PGOU, se pudo comprobar que estaba previsto que las casas que podrían construirse en El Valle, serían de características similares a las existentes en El Paraíso, es decir viviendas unifamiliares aisladas, en ningún caso chalés adosados, dúplex, etc.; que la energía eléctrica se tomaría del centro de transformación de Iberdrola; y que no se había previsto nada acerca de la eliminación de calles o instalaciones de El Paraíso.

Con esta información, la Comisión Delegada consideró en aquel momento que no era necesario hacer alegaciones con carácter general en nombre de todos los propietarios de la Urbanización El Paraíso, ya que no resultaba afectado el Artículo 5º de nuestros Estatutos que se refiere a las funciones desarrolladas por la Entidad y que figuran en el Plan General de Ordenación Urbana de Valdemorillo, con la denominación "Urbanización El Paraíso" y con la extensión y límites que se concreta en el correspondiente Plan. Al margen de lo anterior, al estar expuesto el PGOU públicamente se han podido efectuar las alegaciones que a título particular y personal desease realizar cualquier propietario.

- Parcela 332: indicó que a su juicio, cuando se empiece a desarrollar la unidad de actuación correspondiente a la Finca El Valle, sería el momento de hacer alegaciones del tipo de las comentadas en las anteriores intervenciones.

- **Por la Comisión Delegada**: reconoció de nuevo los contactos mantenidos con la persona que representa a los propietarios de la finca El Valle, pero insistiendo que en las reuniones que se han mantenido con él, solo ha informado de sus proyectos, de sus pretensiones en caso de que el Ayuntamiento de Valdemorillo y la Comunidad de Madrid, autorizasen el desarrollo de la Finca El Valle. Se insistió por tanto, en que nunca nadie se ha reunido a escondidas con esta persona, sino que los contactos se han realizado dentro de las reuniones mensuales de la Comisión Delegada, sin ninguna negociación e insistiendo que por lo demás, nunca se ha planteado nada claro ni concreto.

- Parcelas 49 y 290: insistieron por su parte en que los propietarios deberían votar en una Asamblea con más asistencia, qué es lo que se quiere hacer.



- **Por la Comisión Delegada:** se indicó que mientras no se tenga una propuesta concreta, no es procedente hacer ninguna Asamblea, añadiendo que la Finca El Valle, primero tiene que obtener las autorizaciones administrativas para su desarrollo, y luego hacer a su costa, las obras necesarias para dotarla de suministro de energía eléctrica, agua y alcantarillado.

Hasta ahora no hay nada de esto, por lo que la Comisión Delegada se reitera en que todo lo demás son especulaciones y habladurías.

- **Parcela 193:** manifestó que a su juicio se debía elaborar un decálogo con las ventajas e inconvenientes del desarrollo futuro de la Finca El Valle.

- **Por la Comisión Delegada:** se indicó que eso es razonable, y que desde este momento el buzón de la urbanización, y la Comisión Delegada estaba a disposición de los propietarios para que puedan realizar cuantas sugerencias consideren oportunas, para poder debatirlas.

- **Sr. Presidente:** para finalizar el debate, el Sr. Presidente se comprometió a convocar una Asamblea Extraordinaria, tan pronto exista algo en concreto sobre la finca El Valle, sobre lo que se tengan que pronunciar los propietarios de la Urbanización El Paraíso.

También indicó que si se aprobara el PGOU y el desarrollo de la finca El Valle, sería el momento de estudiar conjuntamente las contraprestaciones que en cada caso sean necesarias, para que redunden en beneficio de todos los propietarios. Reconoció que a su juicio, el interés general de todos los propietarios de la Urbanización El Paraíso, es el de evitar perjuicios derivados del desarrollo urbanístico de la finca El Valle, dejando aparte las consideraciones de "tipo egoísta" que en ningún caso pueden ser defendibles por la Entidad. Recordó que la Comisión Delegada se reúne todos los primeros sábados de mes, en la caseta de la Urbanización, y que todo aquel propietario que lo desee, puede asistir a la misma para plantear cuanto desee, sin la necesidad de esperar a la convocatoria de una Asamblea.

Finalmente indicó a los asistentes, que la Asamblea General es el Órgano Supremo de la Entidad (Art.17, de los Estatutos) y la Comisión Delegada, tiene como una de sus funciones, ejecutar los acuerdos de la Asamblea General (Art. 27, de los Estatutos) y por lo tanto podían tener la seguridad, de que la Comisión Delegada no tomará ninguna decisión, ni compromiso alguno que se derive del PGOU, sin la previa convocatoria de una Asamblea General Extraordinaria en la que todos los miembros de la Entidad Urbanística autoricen expresamente la gestión.

Ante la necesidad de abandonar las instalaciones municipales, por cierre de las mismas, a las 13:15 horas del día de la fecha, se da por finalizada la Asamblea

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

Fdo. El Secretario

Vº Bº el Presidente

Comentarios al Punto 4º (Asamblea General de Abril-2014)



Este Punto 4º del Orden del Día, se ha introducido por petición expresa del propietario de las parcelas 212-A y 212-B, debido a que supone falta de información ó actuaciones no autorizadas de la Comisión Delegada, por lo que respecta al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valdemorillo.

Comienza hablando de una asociación de vecinos, que llevando el nombre de la Urbanización y aún estando legalizada, causa confusión y equívoco, como así nos lo han manifestado algunos propietarios.

Esa asociación es particular, voluntaria, con fines propios, no agrupa a todos los vecinos, es independiente, siendo sus actuaciones totalmente libres y por lo tanto, no tiene nada que ver con los órganos de gobierno de la Entidad Urbanística.

Para general conocimiento de todos los propietarios sobre el tema del PGOU, la Comisión Delegada desea exponerles:

Una vez redactado el PGOU de Valdemorillo y antes de llevarlo a exposición pública, el Ayuntamiento convocó una reunión de diferentes representantes del pueblo, entre ellos a los Presidentes de las Urbanizaciones del término municipal, para dar a conocer el mismo de forma general.

En la Asamblea General de 21 de Abril de 2012, se informó a la misma de lo que se conocía hasta ese momento.

Con posterioridad, y estando en información pública, se sacaron, por parte de la Comisión Delegada, los datos que hacían referencia a la Zona en la que está la Urbanización "El Paraíso", siguientes:

- Resumen del PGOU referente a Urbanizaciones
- Ficha de desarrollo del ámbito de actuación AA "El Paraíso" del área homogénea 3.
- Ficha de condiciones urbanísticas de desarrollo: UE-09 Suelo Urbano No Consolidado.
- Modalidad de Ejecución integrada a través de la Unidad de Ejecución: UE-09

Estos datos y fichas fueron enviados a los propietarios, alrededor de 70, que tienen manifestado su deseo de recibir, vía correo electrónico, la información de la Urbanización y se mantuvieron en la sede social de la misma.

No se recibió ninguna comunicación, ni se solicitó aclaración complementaria alguna a dichos datos, por lo que, dado el volumen y a veces lo farragoso del tema, se desestimó un envío masivo al resto de propietarios.

En nuestra página web urbanizacionelparaisoweb.es en el título Historia, subtítulo Origen tienen detallada la creación de nuestra Urbanización.

La redacción del Plan Parcial de Ordenación necesario para convertir el suelo rústico en suelo urbano, incluía tres zonas A, B y C. La zona A pertenecía a la promotora y las zonas B y C a otros particulares.

Concretamente la zona B es la que ahora comprende la zona "El Valle" anexa a nuestra Urbanización y la zona C ha quedado inundada por el embalse de Valmayor.

Con motivo de la redacción del PGOU de Valdemorillo, los dueños de la zona "El Valle" han presentado la documentación relativa al desbloqueo administrativo, que ha sido recogido en el PGOU, para construir chalets unifamiliares del mismo tipo que en nuestra Urbanización y teniendo la intención el Ayuntamiento de arreglar nuestra carretera de acceso con las plusvalías generadas por dichos terrenos.

Esto es en definitiva lo único que nos afecta, colateralmente por el PGOU de Valdemorillo, es decir:

- No modifica el perímetro de nuestra urbanización.
- No modifica las zonas verdes.
- No afecta a nuestros servicios.
- No nos impone ninguna limitación como urbanización.

Por consiguiente, dado que esta Entidad Urbanística, según el Art. 2º de nuestros Estatutos, "tiene como objeto la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos del Polígono" que a su vez se define en el Art. 5º de los mismos, la Comisión Delegada ha entendido no procedente presentar alegaciones en nombre de la Entidad, sobre unas obras que no afectan a sus objetos y fines.

Aunque:

- Se crea una nueva zona urbanizable que podría unirse a nuestra Urbanización ó permanecer de forma independiente.



- Supone para algunos vecinos la disminución de vistas, al tener unos chalets delante de ellos, que ahora no existían.
- Posiblemente beneficiaría a los propietarios colindantes y en general a todos, al evitar una zona vegetal con alto riesgo de incendios.

Esta nueva zona urbanizable:

- No dependería para nada de nuestra red de agua, ya que la misma deberá hacerse con normativa Canal YII y sería recepcionada, por tanto al margen de las nuestras.
- No dependería para nada de nuestra red eléctrica, ya que Iberdrola puede suministrar energía desde su transformador que limita con esa zona.
- En cuanto al alcantarillado, acometerían a un colector que da servicio a parte de parcelas nuestras y que se construyó en su terreno y se autorizó en el inicio del Plan Parcial para poder ejecutar el servicio a nuestra propia urbanización. Y en todo caso sería el Canal de Isabel II, propietario de la depuradora el que marcará los límites de uso.
- Hemos de tener en cuenta, que como no somos una urbanización privada, las calles tampoco lo son, son públicas, estando nosotros obligados a su conservación al ser Entidad Urbanística Colaboradora y por tanto no podemos prohibir el paso por las mismas.

A la vista de estas circunstancias la Comisión Delegada está a la espera de la aprobación ó no del PGOU, para poder presentar a la Asamblea General datos concretos, sin ningún tipo de especulaciones ó rumores.

En el caso hipotético de que el PGOU se aprobara y contemplara la urbanización de la zona "El Valle", se convocaría Asamblea General para decidir las actuaciones a seguir al respecto tales como:

- Si nos interesaría que dicha zona pasara a formar parte de nuestra urbanización.
- O si por el contrario queremos que sea independiente, pero teniendo en cuenta que nuestras zonas comunes, deportivas, etc. Podrían usarlas sin ningún problema, al ser de titularidad municipal.

Esto requeriría pensarlo tranquilamente, analizando pros y contras ya que tendríamos:

- A favor:
- Repercutiría a la baja en los recibos mensuales, ya que compartiríamos gastos de vigilancia, electricidad etc.
- En contra:
- Que al ser una zona urbanizable y recepcionadas todas sus instalaciones, nos obligaría a modificar nuestras redes para hacerlas compatibles con la normativa vigente.

La Comisión Delegada, adelantándose a los posibles acontecimientos ha mantenido una reunión con el Canal de Isabel II, el pasado día 27 de Marzo, para conocer sus puntos de vista con respecto a nuestras instalaciones a la vez que las posibles soluciones que deberíamos tomar y el coste de las mismas.

En base a las diversas posibilidades de actuación, una vez sean estudiadas por la Comisión Delegada, serán sometidas a la aprobación de una Asamblea General Extraordinaria de miembros de la Entidad Urbanística, que será la que en definitiva, autorice ó no dichas actuaciones.

Todo lo anteriormente comentado, no viene ligado a lo que se comenta de Recepción de la Urbanización, aunque podría tener alguna relación.

En Asamblea General de esta Entidad Urbanística, se acordó la NO Recepción de la misma y en esa premisa, que sigue vigente, la Comisión Delegada se apoya en todas sus gestiones.

Para conocimiento general, ustedes deben saber que todas las directivas de las urbanizaciones de Valdemorillo, están presionando unánimemente para que el Ayuntamiento las recepcione y si no se ha logrado es por la gran cantidad de deficiencias que existen.

En un futuro, lo que pueda obligar el Ayuntamiento ó la Comunidad de Madrid a éste respecto, será traído como tema importante a otra Asamblea General Extraordinaria, que es la única capaz de derogar lo que en otro tiempo denegó.

Todos los propietarios deben tener absolutamente claro que no existe ni existirá ninguna actuación por parte de la Comisión Delegada que no se atenga estrictamente al mandato que reciba de la Asamblea General, pero también que nunca se intentará coartar ó atemorizar a los propietarios con rumores que no puedan ser demostrados en documentos de público conocimiento.