

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

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA
CELEBRADA EL DÍA 17 DE DICIEMBRE DE 2.011

En Valdemorillo, a 17 de diciembre de 2.011, 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 2.012.

3.2.- DESIGNACIÓN DE LA EMPRESA DE AUDITORÍA, PARA AUDITAR LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2.012.

4.- ESTUDIO Y APROBACIÓN EN SU CASO DE LOS NUEVOS ESTATUTOS, ASÍ COMO EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR Y EL REGLAMENTO ELECTORAL DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

ASISTEN LOS PROPIETARIOS QUE A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN:

Presentes: 27, 30, 87, 93, 106, 138, 142, 173, 175, 193, 212-A, 212-B, 240, 251, 259, y 334.

Representados: 82, 97, 100, 165, 181, 238, 284, 285, 286 y 306.

Total asistencia de 26 propietarios, entre presentes (16) y representados (10), que representan un 10,384 %, de la totalidad de propietarios de la Urbanización.

A las 10:50 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 y Extraordinaria, a cuyo efecto del mismo modo que se viene haciendo en las últimas Asambleas, cedió el uso de la palabra al Sr. Vicepresidente para que ejerciese como moderador de la reunión, quien por ello 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 30 de abril de 2.011, 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 2.010, así como la liquidación de recibos pendientes de pago, para su reclamación por vía administrativa o judicial, y la creación de un grupo de trabajo para la redacción de unos nuevos Estatutos para la Entidad.

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, sin que hasta la fecha se tuviese conocimiento de la existencia de impugnación o reclamación ninguna al respecto.

Sometida a votación la aprobación del acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 30/04/2.011, 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 30 de abril de 2.011.	VOTOS A FAVOR: 25 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 1 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0

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

En este punto el Sr. Presidente tomó el uso de la palabra, con el objeto de poner en conocimiento de los vecinos asistentes a la reunión, las gestiones más significativas llevadas a cabo por la Comisión Delegada, desde la celebración de la anterior Asamblea en el mes de abril pasado.

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

- Se recordó a los vecinos que tienen a su disposición una página web con toda la información de la Entidad Urbanística (www.urbanizacionelparaisoweb.es), así como una dirección de correo electrónico (elparaisonline@gmail.com), a través del cual pueden realizarse sugerencias y solicitudes.
- Se insistió en la conveniencia de que los vecinos autoricen las notificaciones por correo electrónico, teniendo en cuenta para ello tanto el ahorro de costes de envío de correo postal, como el hecho de ser un medio que facilita y agiliza las comunicaciones.
- Se informó a cerca de las acciones llevadas a cabo con relación a los propietarios cuyas parcelas carecen de cerramiento y se encuentran en un deficiente estado de limpieza.

- Con relación a la parcela 269, se dio cuenta de la reclamación judicial interpuesta para reclamar el pago de las cuotas adeudadas.
- Se insistió en la necesidad de llevar a cabo un correcto tratamiento y reciclado de las basuras generadas por los propietarios.
- Se informó de los atascos e incidencias que se estaban produciendo en la red de alcantarillado de la Urbanización, debido al mal estado de la misma.
- Se informó a cerca de la decisión tomada por la Comisión Delegada, en orden a la construcción de dos mesas de ping-pong de hormigón pulido, de una pista de petanca y de otra de voley-playa, con cargo al presupuesto de como medio para ahorrar costes a la Entidad, así como por e informó a los vecinos asistentes que este punto, igual.
- Se dio cuenta de la plantación de árboles y plantas en las zonas verdes.
- Se hizo una referencia a cerca de la reducción del número de vecinos con cuotas impagadas, y de las acciones que lleva a cabo la Administración para la reclamación de cuotas.
- Finalmente se facilitó a los vecinos, la información existente con relación a la carretera de acceso a la Urbanización.

Con motivo de la información facilitada por el Presidente, se pusieron de manifiesto diversas sugerencias para hacer más efectivo y seguro, el sistema de comunicación a los vecinos por medio del correo electrónico.

Así mismo tuvo lugar un breve debate, en relación a las actuaciones que se podrían llevar a cabo en la zona de "El Valle", con ocasión del Plan General de Ordenación Urbana que está redactando el Ayuntamiento de Valdemorillo. En dicho debate de manera unánime, se recordó el acuerdo adoptado en su día, en orden a la no recepción de la Urbanización por parte del Ayuntamiento.

PUNTO TERCERO.- Estudio y aprobación en su caso de la propuesta de presupuesto ordinario de ingresos y gastos para el año 2.012. Nombramiento de una empresa para auditar las cuentas del ejercicio de 2.012.

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 2.012, el cual había sido previamente enviado junto con la convocatoria de la Asamblea.

Habida cuenta de que según el presupuesto elaborado, la subida sería del 0,01 %, la Comisión Delegada proponía el mantenimiento de las cuotas. No obstante lo anterior se quiso dejar constancia que durante 2.012, se puede producir un importante incremento en los costes de suministro de energía eléctrica, los cuales podrían ser absorbidos por las cuotas actuales.

Así mismo y por otro lado, también se propuso que en caso de que se acordase el incremento del IVA durante 2.012, el mismo se trasladaría de manera inmediata y en la proporción en que se incrementasen los gastos de las empresas de mantenimiento y gestión, a las cuotas de los vecinos.

Finalizada la explicación del Presidente, el propietario de las parcelas 212-A y 212-B, tomó el uso de la palabra para manifestar que estaba en contra del nombramiento de una empresa auditora, teniendo en cuenta que es un gasto del que se puede prescindir. En tal sentido indicó que se da por supuesto que la Administración lleva de manera correcta la contabilidad de la Entidad, y que el importe del gasto de Auditoría, se puede destinar a cualquier otra cosa.

Esta intervención por secundada en el mismo sentido por el propietario de la parcela 142. Por su parte la Comisión Delegada defendió el mantenimiento de la Auditoría, como medio de garantía y seguridad. La propietaria de la parcela 193, estuvo conforme con las explicaciones de la Comisión Delegada.

Finalizado el anterior debate, se decidió someter a votación las propuestas de presupuesto de ingresos y gastos para 2.012 presentado por la Comisión Delegada, así como la de contratación de una empresa de auditoría para dicho ejercicio, y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos de la Entidad Urbanística, las mismas quedaron APROBADAS, en el primer caso por unanimidad y en el segundo 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: 26 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 0 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0
3.2	Nombramiento de una empresa para auditar las cuentas del ejercicio de 2.011.	VOTOS A FAVOR: 21 VOTOS EN CONTRA: 4 ABSTENCIONES: 1 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO CUARTO.- Estudio y aprobación en su caso de los nuevos Estatutos, así como el Reglamento de Régimen Interior y el Reglamento Electoral de la Entidad Urbanística.

En este punto el Sr. Presidente tomó el uso de la palabra para informar a los vecinos asistentes a la reunión que, en el mes de Mayo se intentó crear un grupo de trabajo integrado por veintiocho propietarios, para la redacción de unos nuevos Estatutos, un nuevo Reglamento de Régimen Interior y un Reglamento Electoral.

Sin embargo en los referidos trabajos solo participaron cinco de esos propietarios, los cuales junto con los miembros de la Comisión Delegada, después de numerosas reuniones periódicas, en el mes de Octubre pasado dieron por terminados sus trabajos, con la redacción de forma provisional de los documentos que se someten a la aprobación de la Asamblea.

Así mismo el Sr. Presidente informó que con fecha de 24 de Octubre de 2011, se remitió una circular informativa a todos los vecinos, poniendo en su conocimiento que dichos documentos se sometían a información pública hasta el 25 de Noviembre de 2011, para que pudieran ser examinados y poder presentar cuantas sugerencias se estimaran oportunas. En la misma circular se informaba que existían ejemplares de estos documentos en la caseta de la Urbanización, para quien quisiera hacer uso de ellos. Además, los documentos fueron enviados por correo electrónico, a los propietarios que así lo tienen solicitado.

El sábado día 26 de Noviembre, se reunió la Comisión Delegada al objeto de estudiar las sugerencias presentadas e informar de ello a todos los propietarios en la citación para la Asamblea, y después de verificar que no se había presentado ninguna sugerencia o modificación, se dieron instrucciones a la Administración para que convocase una Asamblea General Extraordinaria, en cuyo orden del día se incluyese la aprobación de dichos textos.

En estas circunstancias con fecha 6 de Diciembre de 2011, se recibió en la Administración escrito del propietario de las parcelas 212-A y 212-B, realizando alegaciones a los textos redactados, las cuales fueron examinadas por la Comisión Delegada en la reunión expresamente convocada al efecto, el día 12 de diciembre pasado, adoptando los siguientes acuerdos:

a) Se propone a la Asamblea **aceptar** las alegaciones formuladas con relación a los siguientes artículos de los Estatutos, en los términos que se indican:

- Artículo 4: se acepta la inclusión del código postal 28210 y la expresión “*domicilio social*”.
- Artículo 9: se considera que lo indicado en los párrafos 4.-c) y 4.-e) se ajusta a la legalidad y guardan relación con la Ley de Propiedad Horizontal.
- Artículo 10: se acepta sustituir “*asociado*”, por “*miembro*”.
- Artículo 12, párrafo 3º: se acepta la redacción propuesta por el vecino, quedando de la siguiente manera: “*..y los beneficios, si existieran, los aprovecharan todos los miembros de la Entidad, sin obligación de satisfacer indemnización ó compensación alguna*”.
- Artículo 13 g) párrafo 2º: se acuerda incluir la expresión “*aún estando sin construir*”, quedando redactado de la siguiente manera: “*..efectuar el cerramiento de su finca, aún estando sin construir, según las Ordenanzas...*”

- Artículo 24, párrafo 3º: se acepta parcialmente la propuesta del vecino, de tal manera que la solicitud de la presencia de miembros de la policía local, lo será para que actúen como resulte procedente a los efectos de mantener el orden y dar continuidad a la Asamblea. De este modo quedará redactado de la siguiente manera “...de la policía local para que actúen como resulte procedente a los efectos de mantener el orden y dar continuidad a la Asamblea.”
- Artículo 29: se estiman parcialmente las alegaciones, en los siguientes términos:
 - Se suprime el párrafo segundo.
 - El párrafo 3º, queda redactado de la siguiente manera: “*Le corresponde convocar los órganos que preside, autorizar los escritos, informes y comunicaciones de la Entidad*”.
 - Al final del párrafo 4º, se añade la siguiente expresión “... *que aprobará o rechazará la acción emprendida por el Presidente*”.
- Artículo 32: se acepta numerar correctamente los apartados de este artículo. Y con relación al apartado a), se acepta la nueva redacción: Las cuotas ordinarias y extraordinarias que propuestas y presentadas por la Comisión Delegada, ya sean para cubrir el presupuesto anual, extraordinario ó para fines determinados, sean aprobadas por la Asamblea General.
- Disposición Derogatoria: se acepta incluir al final del párrafo la expresión “*y sus modificaciones posteriores, si las hubiere*”.

b) Se propone a la Asamblea **desestimar** por no considerarlas procedentes, las alegaciones realizadas con relación a los siguientes artículos:

- Artículo 19: Censores de cuentas.
- Artículo 21 párrafo 4º: no se considera oportuna la inclusión de la expresión “*acuse de recibo*”, debido a que no se tiene la certeza de que los medios informáticos lo garanticen.
- Artículo 23: se considera correcta la redacción propuesta sobre representaciones.
- Artículo 26: no se considera oportuna la propuesta realizada con relación a la presentación de candidaturas
- Artículo 27: no se considera necesaria la modificación propuesta sobre el domicilio de las oficinas administrativas, ya que a efectos de los propietarios, no altera para nada el domicilio social de la Entidad.

En lo referente a las Normas de Régimen Interior, se informó que las alegaciones efectuadas por el propietario de las parcelas 212-A y 212-B, hacen referencia a lo siguiente:

1º.- Posibles nuevos artículos, bien razonados, que podrían incluirse pero que requieren un estudio más pormenorizado y con el tiempo adecuado para su formulación.

2º.- Determinados y concretos derechos de todos los miembros, que suscitan dudas y que requieren a nuestro entender un análisis más pormenorizado.

3º.- Un nuevo replanteamiento de recogida de Residuos Urbanos y de restos de poda que supondría una modificación a los acuerdos tomados en las Asambleas Generales de 10 de Junio de 2007 y 14 de Diciembre de 2008, que actualmente están en vigor y con excelentes resultados en cuanto a limpieza de la Urbanización.

Por último se dejó constancia de que las alegaciones efectuadas por el propietario de las parcelas 212-A y 212-B, al Reglamento de Régimen Electoral, estaban relacionadas con también las efectuadas para los Estatutos, en lo relativo al sistema de elección de los miembros de la Comisión Delegada.

Finalizada la exposición del Sr. Presidente, se cedió el uso de la palabra al propietario de las parcelas 212-A y 212-B, para que pudiese defender su posición con relación a las alegaciones que a juicio de la Comisión Delegada, debían ser desestimadas, sin perjuicio de lo que finalmente decidiese la Asamblea.

Con todos estos precedentes, se produjo un amplio debate en relación con a las dos cuestiones que en definitiva resultaban controvertidas (nombramiento de censor y candidaturas a la Comisión Delgada), en el cual se sucedieron diversas intervenciones de los vecinos asistentes a la reunión, y en las que cada uno de ellos tuvo ocasión de expresar su opinión sobre los referidos asuntos.

Fruto de dicho debate, y por unanimidad de los asistentes, se tomaron los siguientes acuerdos:

a) Con relación a los censores

Se decidió que en los Estatutos, con carácter facultativo, estuviese prevista la existencia de censores de cuentas, cuyas funciones y sistema de elección quedase debidamente definido, a los efectos de evitar que la diferente interpretación de las mismas, pudiese ser fuente de conflicto.

En tal sentido se acordó que la censura de cuentas tendrá acceso a la documentación contable y financiera de la Entidad, a los efectos de poder verificar que los gastos del ejercicio para el que fuese nombrada, guardan relación con las partidas presupuestarias previamente aprobadas por la Asamblea, y que dichos gastos ha sido realizados conforme a lo contratado o presupuestado al efecto. La censura de cuentas

podrá emitir un informe a cerca de la labor de verificación llevada a cabo, el cual será puesto en conocimiento de los vecinos, en la Asamblea en la que se sometan a aprobación, los gastos del ejercicio objeto de censura. Los censores de cuentas serán un máximo de dos vecinos, que deberán encontrarse en pleno uso de sus derechos como miembro de la Entidad y al corriente de sus obligaciones con la misma. El nombramiento de censores quedará a criterio de la Asamblea General Ordinaria en la que se apruebe el presupuesto de ingresos y gastos para el ejercicio siguiente.

b) Con relación a las candidaturas para la elección de la Comisión Delegada:

Se dará una nueva redacción del artículo 26 de los Estatutos, en el que se hará constar la admisión de candidaturas que no reúnan el número de miembros que se consideran recomendables.

Concretamente se acordó que dicho artículo quedase redactado haciendo constar que la Comisión Delegada estará compuesta por un máximo de diez miembros, más el representante designado por el Ayuntamiento. Las candidaturas serán completas y abiertas, y su composición será la de Presidente, Vicepresidente y entre cuatro y ocho vocales.

En caso de que se presentase una candidatura que no reuniese el número de miembros indicados, la misma será admitida con el objeto de no privar a ningún propietario de su derecho, a formar parte de los órganos de representación de la Entidad Urbanística.

c) Con relación a los Reglamentos de Régimen Interior y Electoral:

Se decidió trasladar tanto al Reglamento de Régimen Interior como al Reglamento Electoral, las modificaciones aprobadas para los Estatutos, con el objeto de que las tres normas guarden la debida concordancia, y en el resto, que se aprobasen los textos en los términos que habían sido redactados, sin perjuicio de someter a debate y votación en Asambleas posteriores, las modificaciones que se considerasen oportunas, teniendo en cuenta que las mismas pueden llevarse a cabo por mayoría de dos tercios, según Artículo 24, p.5, de los Estatutos, y que no precisan ni la aprobación del Ayuntamiento, ni la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas.

En todo caso y de manera expresa, la Comisión Delegada se comprometió a estudiar medidas que complementasen y en su caso mejorasen el sistema de recogida de basuras, incluyendo las mismas en el orden del día de una Asamblea, para su debate y aprobación, si fuese necesario.

Finalizado el anterior debate, se decidió someter a votación las propuestas contenidas en el punto cuarto del orden del día de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del los Estatutos de la Entidad Urbanística, las mismas quedaron APROBADAS POR MAYORÍA de presentes y representados, con el resultado que a continuación se detalla, haciéndose constar respecto de los Estatutos, que dicha mayoría es superior a las dos terceras partes.

<u>PUNTO</u>	<u>ASUNTO</u>	<u>RESULTADO</u>
4.1	Aprobación de los nuevos Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación El Paraíso, según redacción aprobada por el grupo de trabajo constituido al efecto, con las consideraciones que expresamente se harán constar en acta, según se acuerde.	VOTOS A FAVOR: 25 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 1 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0
4.2	Aprobación de las nuevas Normas de Régimen Interior de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación El Paraíso, según redacción aprobada por el grupo de trabajo constituido al efecto, con las consideraciones que expresamente se harán constar en acta, según se acuerde.	VOTOS A FAVOR: 25 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 1 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0
4.3	Aprobación del Reglamento Electoral de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación El Paraíso, según redacción aprobada por el grupo de trabajo constituido al efecto, con las consideraciones que expresamente se harán constar en acta, según se acuerde.	VOTOS A FAVOR: 25 VOTOS EN CONTRA: 0 ABSTENCIONES: 1 VOTOS NULOS: 0 VOTOS EN BLANCO: 0

PUNTO QUINTO.- Ruegos y preguntas.

Debido a lo avanzado de la hora, en este punto no se produjeron intervenciones.

No habiendo más asuntos que tratar, y después de hacer público el recuento de las votaciones, se dio por finalizada la reunión a las 13:55 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