

Acta de la Junta General Ordinaria de la Mancomunidad de Propietarios Naranjo de Bulnes celebrada el día 2 de Marzo de 2004

En Rivas Vaciamadrid, a dos de marzo de dos mil cuatro, a las 19.30 horas en segunda convocatoria y en la sala de reuniones de la Mancomunidad, ubicada en la zona trasera de la Comunidad de Naranjo de Bulnes nº 8, se celebra Junta General Ordinaria, con la asistencia de los siguientes Propietarios.

Pilar Julia González González	Ángel González Sáez
Alfonso Navarro Rodríguez	Luís Vos García
Paloma de la Fuente Casino ®	Juan Ángel Tarcero Orgaz ®
Carlos Tejedor Tejedor	Rosa Mª López
José María Terriza Terriza	Rafael Castillo Martínez ®
Fco José León Molero ®	Miguel Ángel López Otero ®
Ángel del Barrio Menéndez	Antonio Ruiz Herrero ®
Lorenzo Revuelta Alcívar	Cristóbal López
Ángel de los Santos Gomez ®	José Luís Núñez Seguido
Begoña González Salas	Fco García Martínez ®
Moisés Gomez Rubio	José Luís Martín Palacios
Mª Antonia Puente ®	Juan Carlos Llorente
Jesús Javier Álvarez ®	Luís Esteban de la Horra
Encarnación Cantón	Jesús Elías Gomez
José Pozo Fernández	CP. Garaje N.Bulnes ®
Gerardo Moreno Manibardos	Miguel Ángel Lanchas®
Antonio Belmonte Carmona®	Francisco Agulla Sánchez®

Para tratar el siguiente Orden del Día.:

- 1º Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la reunión anterior.
- 2º Resumen de Ingresos y Gastos ejercicio 2003.
- 3º Presentación del Presupuesto para el ejercicio 2004.
- 4º Renovación de cargos, Junta de Gobierno de la Mancomunidad.
- 5º Renovación o no del contrato de Administración de la Mancomunidad.
- 6º Ruegos y Preguntas.

En primer lugar, se entrega a todos los Propietarios asistentes, la Memoria anual de la Mancomunidad, en la cual vienen recogidas todas las actuaciones celebradas durante el Ejercicio 2003 en nombre de la Mancomunidad, así como, diversa documentación referente a los temas a tratar en la reunión, y una copia del Presupuesto presentado para su aprobación, por la actual Junta de Gobierno de la Mancomunidad para el ejercicio 2004. Tras esto, Remedios Moreno, en calidad de Administradora de la Mancomunidad, procede a realizar la lectura del Acta de la sesión anterior, preguntando con anterioridad si todos los presentes la habían recibido, tras esto, se procede a leer el acta siendo aprobada por la unanimidad de los Propietarios asistentes y representados asistentes a la Junta.

En segundo lugar, y como parte de la Memoria anual, se presenta el balance de ingresos y gastos del ejercicio 2003, realizando el Presidente de la Mancomunidad un desglose del mismo, explicando algunas de las partidas más significativas y algunas de las actuaciones ejecutadas que han significado partidas importantes de gastos de la Mancomunidad. Asimismo, el Presidente, realiza una exposición de diversas actuaciones realizadas durante el ejercicio 2003, en referencia a las obras realizadas en la cubierta del garaje de la Pza Naranjo de Bulnes, comunicaciones enviadas en referencia a las obras y trabajos realizados por parte de la Mancomunidad en la citada obra. En referencia a este asunto, se comunica a los Propietarios, que la Mancomunidad únicamente ha aportado a las obras la renovación del cableado de la iluminación de la Plaza, cambio de las luminarias de las farolas y posteriormente la pintura de las mismas, que queda pendiente de realizar.

Asimismo, y en este mismo capítulo, el Presidente de la Comunidad del Garaje, presenta una queja en relación a la limpieza que se está realizando en los sumideros de la plaza, contestándole el Presidente de la Mancomunidad que dicha limpieza se esta realizando de forma habitual, incluyendo la limpieza mediante maquinaria vial especializada, desde la supuesta finalización de las obras, la cual, actualmente no se nos ha comunicado, indicándose que aún se siguen haciendo reparaciones sobre la cubierta, punto en el que muestra su discrepancia el Presidente del Garaje, indicando que se debería haber procedido ya a realizar una limpieza de los sumideros con agua a presión, y que durante estos años no se ha realizado esta limpieza. Ante estas afirmaciones, se le indica por parte del Presidente y la Administradora, que la Mancomunidad ha realizado labores de limpieza cuando se ha detectado el atasco de un sumidero, procediéndose a instalar durante el año 2002 unas rejillas de protección que han evitado los atascos en el interior de los sumideros, produciéndose balsas en el exterior, lo cual evitaba que los elementos orgánicos y basuras entrasen y taponasen el interior de los sumideros. En este mismo punto, se le contesta, que durante las obras, se ha podido constatar por los miembros de la Junta de la Mancomunidad y diversos vecinos de la misma, que los sumideros han estado abiertos sin protección alguna, introduciéndose frecuentemente escombros en los mismos, además de diversos materiales orgánicos que seguramente produzcan atascos en los mismos, lo cual actualmente desaconseja cualquier manipulación por parte de la Mancomunidad. Esto es ratificado por el Presidente del Garaje, el cual agrega, que incluso él ha detectado botellas de sidra o cava introducidas en los sumideros. Tras esto, el Presidente de la Mancomunidad, expone que la formula de colocación de las mallas de protección en los sumideros impedirá su posterior limpieza con mangueras a presión, debiendo de romperse para poder realizar los trabajos, con los consiguientes riesgos de goteras que esto conllevará en las bocas de los sumideros.

En este mismo punto, algunos Propietarios muestran su discrepancia por la forma de realización de las obras, las cuales en su opinión no se han realizado debidamente. Ante estas afirmaciones, el Presidente del Garaje expone que lo importante no es la forma, si no que se han llevado a cabo. Tras esto, diversos Propietarios muestran su disconformidad ante tales afirmaciones, expresando la falta o nula información en referencia a las mismas, tanto en su ejecución como en el modo de realización, suministrada por los responsables de la Comunidad del Garaje a los Propietarios. Ante esta situación, y dada la elevada crispación que este tema estaba causando, el Presidente de la Mancomunidad remite a los Propietarios a un informe realizado por un perito, previo encargo de la Comunidad del Garaje, en el cual se

informa que teóricamente y en base a las apreciaciones realizadas las obras se están realizando debidamente. Asimismo, también comunica a los Propietarios asistentes a la Junta, que según una notificación efectuada por el Ayuntamiento tras la visita de un técnico, se expone, que si bien los materiales en principio pueden ser factibles para la impermeabilización de la plaza, la utilización de los mismos no se está realizando debidamente. También comunica el Presidente de la Mancomunidad, que estas afirmaciones se trasladaron a la Junta Rectora de Covibar y a los representantes del Garaje tras su conocimiento. Tras esto, se expone que técnicos que visitaron las obras a petición de la Mancomunidad, desestimaron este tipo de impermeabilización recomendando otro tipo de impermeabilización, pudiendo garantizarse las obras en un mínimo de diez años. **Dado que la Mancomunidad carecía de cualquier tipo de decisión en la realización de las obras, solo se quedaron en testimonios consultivos sin vinculación alguna, además de, nuestra recomendación de que se contratara un aparejador ajeno a la empresa adjudicataria, que actuase como Director de Obra.**

Tras un debate sobre diversos temas referentes a las obras, el Presidente del Garaje, comunica a los asistentes que a finales del mes de marzo, se producirá la reunión de la Comunidad del Garaje, indicando el presidente de la Mancomunidad, que cualquier duda o aclaración sobre la tramitación y ejecución de las obras debería tratarse y tramitarse en la reunión de la Comunidad del Garaje, dado que, las reclamaciones o reproches de los vecinos a la Junta de Gobierno de la Comunidad del Garaje, es ajena a los temas a tratar en la Junta de Propietarios de la Mancomunidad, dándose por finalizado el tratamiento de este asunto.

En este mismo punto, se traslada a los Propietarios asistentes las gestiones realizadas por la Mancomunidad en referencia a la cancelación y contratación de la Empresa Municipal de Servicios Rivamadrid, para el mantenimiento de los ajardinados y la limpieza de las zonas comunes, lo cual ha motivado serios trastornos durante el presente ejercicio para la Mancomunidad, debiendo de tramitar frecuentes quejas a la Concejalía de Servicios Generales sobre la calidad del servicio. Se comunica que a fecha de hoy, las prestaciones de los servicios han conseguido unas calidades aceptables pero se espera una mejora de los mismos durante el Ejercicio 2004, dado el elevado interés de la Concejalía de Servicios Generales en la mejora de los mismos. No obstante, esta Junta de Gobierno, ha firmado un contrato de servicios que en caso de desavenencias o mala prestación del servicio, se puede resolver en cualquier momento. En este mismo punto, expone, que tras la cancelación del contrato de mantenimiento integral con la anterior empresa de Jardinería y Limpieza, se tuvieron serios problemas para efectuar reparaciones comunes en la Mancomunidad, debido a que las reparaciones ocasionales nos eran presupuestadas por otras empresas, en cantidades mucho mas elevadas que las que se venían pagando habitualmente. Ante esta situación, se opto por adjudicar estos trabajos a una empresa que se comprometió a la realización de los mismos en iguales condiciones y precios. Esta medida ha conseguido que reparaciones comunes (pequeñas pavimentaciones, instalación de horquillas, reparaciones de chapas de falsos techos, reparaciones en zona infantil, reparación de alambradas etc.) se realizasen con un precio ajustado, no pagando las elevadas cantidades que nos pedían algunas empresas por estas pequeñas reparaciones o mantenimientos generales de la Mancomunidad. Esta situación es debidamente expuesta por el Presidente de la Mancomunidad a los asistentes a la Junta de Propietarios, la cual no muestra objeción alguna ante la decisión tomada al respecto

Tras esto, el Presidente de la Mancomunidad, realiza diversas exposiciones contenidas en la memoria anual, en referencia a actuaciones del ejercicio 2003, **siendo aprobado con posterioridad el Resumen de Ingresos y Gastos del ejercicio 2003 por 25 votos a favor, 0 votos en contra y 4 abstenciones.**

En tercer lugar, se presenta el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el Ejercicio 2004. Para ello, el Presidente de la Mancomunidad realiza una exposición sobre los ingresos y gastos previstos para el año 2004 y la cuantía adjudicada a las distintas partidas. Se realiza una exposición de los gastos que se pretenden acometer y los ingresos previstos para ello. Se comunica a los asistentes, que la Mancomunidad en base a los presupuestos presentados, mantendrá la cuantía del recibo mensual igual a la del ejercicio 2003, tanto a los Propietarios como a los locales comerciales, asumiendo los incrementos de las diversas partidas y servicios que pudieran producirse.

En este punto, se indica la renovación de las zonas ajardinadas que se van a realizar frente al número 12, 5 y 6 y el ajardinado central de la Mancomunidad, lo cual va a suponer una renovación importante de la estructura del ajardinado, con la supresión de las plantas viejas y las dañadas por jóvenes y acordes a la zona a tratar. En este mismo punto, se indica que cuando se proceda a la replantación, se prohibirá jugar al balón en estas zonas, queriendo impedir la rotura de las plantas y los elementos de riego.

En esta misma exposición, se comunica a los asistentes, la nueva modalidad de cómputo de las subvenciones recibidas y los pagos realizados a la Empresa Municipal de Servicios (jardinería y Limpieza) y los referentes al alumbrado público. Estas partidas, han sido incluidas en el presupuesto para adaptarse a la normativa reguladora de subvenciones del Ayuntamiento, el cual obliga su comunicación y aprobación por los Propietarios.

Como punto discrepante, el Presidente de la Mancomunidad, somete a votación de los Propietarios asistentes, la instalación de bancos en la zona frente al número 12 y 6 de la Mancomunidad y en la plaza situada sobre la cubierta del garaje. En este punto, se expone que la retirada de los bancos situados frente a la Comunidad nº 12, vino motivado por la inseguridad, que llegó incluso a amenazas personales, de pandas de jóvenes que situaron este punto como centro de reunión. Esta situación se agravó, al comprobarse que estas pandillas consumían drogas blandas de forma habitual (jóvenes de 14 y 15 años fumando porros), lo cual motivó que el Presidente tomará la decisión, apoyado por la Junta de Gobierno de la Mancomunidad, de la retirada de estos bancos. Desde la Junta de Gobierno de la Mancomunidad se consideró, que dado la gran cantidad de niños (vecinos de la Mancomunidad) que juegan en esta zona, no se debería permitir que los niños vieran y se pudiesen sentir influenciados, por la conducta de estos jóvenes que utilizaban estas zonas para fumar porros. Asimismo, también se informa, que con la reunión de estos jóvenes en estas zonas, aumentó en nivel de destrozos y pintadas en las fachadas y portales. Tras un debate sobre la conveniencia de instalación o no de los bancos en ambas zonas, **se procede a la votación arrojando un resultado de 13 votos a favor, 3 en contra y 11 abstenciones**, en referencia a las zona situada frente al 12 y el 6, comprometiéndose al estudio de implantación de un pequeño arenero para los niños pequeños, en base a las recomendaciones de la empresa adjudicataria de las obras de ajardinamiento.

En relación a los bancos de la Plaza, se comunica, que para su colocación, deberá existir el previo consentimiento de la Comunidad del Garaje, transmitiendo este hecho al Presidente del Garaje asistente a la Junta. Asimismo, se valorará primordialmente la formulas existentes de colocación y los riesgos que deberá de asumir la Mancomunidad en su instalación, en una cubierta que actualmente desconocemos si está bien impermeabilizada, y que se podría achacar a la instalación futuras goteras que pudieran surgir. **Tras esto se aprueba la instalación de los bancos en la plaza por 15 votos a favor, 1 en contra y 13 abstenciones.**

Posteriormente, se somete a la Junta de Propietarios de la Mancomunidad la aprobación global del Presupuesto del ejercicio 2004, siendo aprobado por la unanimidad de los asistentes a la Junta de Propietarios.

En el punto cuarto, se procede a la renovación de cargos de la Mancomunidad, comunicando la administradora de la Mancomunidad, que en las fechas previstas, no se ha presentado candidatura alguna para desempeñar cargos de la Mancomunidad, con la excepción de la presentación para su reelección del Presidente y el Vicepresidente de la Mancomunidad. Tras esto, el Presidente de la Mancomunidad propone la modificación de los acuerdos de la Junta de Propietarios del Ejercicio 2003 para poder incluir a dos vocales, además del vocal permanente, en lugar de uno como era preceptivo. Aprobada esta medida, propone a José Pozo y a José Luís Núñez como vocales de la Mancomunidad, sometiéndose a votación, la nueva **Junta de Gobierno de la Mancomunidades aprobada por la unanimidad de los asistentes.**

En quinto lugar, se procede a votación la renovación del cargo de Administración de la Mancomunidad, siendo ratificada la actual Administradora Dña Remedios Moreno Sánchez por un año más, por la unanimidad de los asistentes.

En el capítulo de ruegos y preguntas, se interponen varias preguntas en relación al paso cebra que estaba previsto realizar frente a la Mancomunidad, siendo contestados por el Presidente, el cual expone que la instalación definitiva se va a realizar frente al paso natural de la plaza a los campos de fútbol, quedando pendiente un estudio, el cual remitirá la posibilidad de instalación de uno supletorio frente al numero 15 de la Mancomunidad, indicándose que este paso se encuentra presupuestado y aprobado en los presupuestos presentados.

En relación al vandalismo, se indica por varios Propietarios la pasividad con la que actúa la policía local ante los requerimientos y llamadas, así como se indica, que se ha detectado supuesta venta de drogas en diversas zonas de la Mancomunidad. Tras entablarse un debate sobre estas cuestiones, el Presidente de la Mancomunidad, se compromete a comunicar debidamente a las autoridades estos puntos comunicados por los Propietarios y que son de suma importancia..

También se indica, por parte de un Propietario, la necesidad de mejora de la iluminación en la zona lateral de la Comunidad nº 1 situada junto al instituto, debido a intentos de robo en vehículos, comprometiéndose la junta a su estudio e instalación

Se expone la necesidad de modificar el cierre situado frente al portal nº 2 de la Mancomunidad, a causa de reuniones de personas posiblemente relacionadas con la venta de drogas menores en esta zona. El Presidente de la Mancomunidad, se compromete a trasladar este tema al Concejal de Seguridad Ciudadana

Asimismo, se indica a todos los Propietarios la necesidad de suprimirse el juego con balones en las zonas de paso de la Mancomunidad, dado que, y como ejemplo significativo, en una sola luminaria de la Mancomunidad se ha cambiado 16 veces el cristal de una y se han sustituido 20 bombillas durante el presente año, concretamente en la situada entre el portal numero 12 y 13. Asimismo, se indica que se han tenido que cambiar en esta misma zona reiteradamente las bombillas de las farolas, las cuales habrían sufrido fuertes balonazos. Tras esto, indica el Presidente, que se comunicará debidamente a los Propietarios implicados, los costes de reparación de estas zonas según se vayan realizando, intentando con ello concienciar sobre la conservación de los elementos comunes. En este mismo punto, se indica que la valla situada frente a la churrería, se tuvo que soldar tres veces en un mismo mes, debido a los fuertes balonazos que sufre al ser utilizada como portería.

También, se comunica a los Propietarios, que cualquier deficiencia o rotura en los elementos comunes sea debidamente comunicada a los representantes de la Mancomunidad, a través de la Administradora de la misma, intentando conseguir con ello, una optima conservación de los elementos comunes.

Sin más asuntos que tratar, se cierra la reunión de la Mancomunidad a las 21.45 horas.

Firmado.:

Remedios Moreno Sánchez

Juan Carlos Llorente Fernández

Administradora Mancomunidad

Presidente Mancomunidad

Acta de la Junta General Ordinaria. Presupuesto Ejercicio 2004

CONCEPTOS	INGRESOS	GASTOS
Facturación Canal Isabel II		7.489 €
Facturación Unión Fenosa		9.244 €
Administración y Retenciones IRPF		4.200 €
Mantenimiento Eléctrico de Instalaciones		1.600 €
Mantenimiento y Limpieza de Fachadas		1.200 €
Desinsectación y Desratización		2.620 €
Gastos financieros		100 €
Mantenimiento y Limpieza de Zonas Comunes		1.200 €
Comunicaciones		500 €
Señalizaciones e Indicativos de Comunidades		3.100 €
Renovación de bases de Luminarias		2.500 €
Seguro de Responsabilidad Civil		825 €
Gastos Jurídicos y Asesoramiento Legal		800 €
Mantenimiento, Pavimentación, obras menores y Acondicionamiento de Instalaciones		6.000 €
Renovación y Acondicionamiento de mobiliario Urbano		5.000 €
Pintura y Acondicionamiento de Zonas Comunes		5.000 €
Ampliación zona Infantil		1.500 €
Renovación de Ajardinados y nuevas plantaciones		12.000 €
Fondo de Maniobra		8.258 €
Provisión de Fondos Ejercicio 2005		6.000 €
Gastos Varios		1.000 €
Subvención Ayuntamiento Mantenimiento de Jardinería y Limpieza de Zonas Comunes	14.512 €	14.512 €
Subvención Ayuntamiento Alumbrado Exterior	8.780 €	
Saldo Mancomunidad Ejercicio 2003	11.777,68 €	
Cuotas Mancomunidad Propietarios y Garaje	44.257,98 €	
Cuotas Mancomunidad Locales Comerciales	595 €	
Cuotas Arrendamiento de Terrazas	1.500 €	
Ingresos Financieros	15 €	
Devoluciones Cuotas Canal Isabel II	2.644 €	
Saldo Final de Ingresos y Gastos ejercicio 2004	84.081 €	84.081 €