

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA, MANCOMUNIDAD NARANJO DE BULNES, CELEBRADA EL DIA 11 DE ABRIL DE 2005

En Rivas Vaciamadrid, a Once de abril de 2005, a las 19:30 horas, en 2º convocatoria, y en el local de la Mancomunidad se reúnen los siguientes Propietarios:

Portal 1:

Pilar Julia González González
Alfonso Navarro Rodríguez

Ángel González Saez

Portal 6:

Pablo Ordóñez Vellisco

Portal 8:

Lorenzo Revuelta Alcívar ®
Agustín Sánchez Espinosa ®
Luis Miguel Frías Rivera ®
Jose Miguel Iñiguez Heredia

Jose Miguel Garcia Legidos ®
Eva Maria González Belinchón
Pedro Madrid Jesús ®

Portal 9:

Fernando Verdejo Cesteros
Ángel Fernández cano

Jose Luis Núñez Seguido ®
Begoña González Salas

Portal 10:

Francisco Casado Salmerón ®
Roberto Ruano Martínez ®

Héctor de la Calle Asensio ®

Portal 12:

Jose Luis Martín Palacios
Rafael Canseco Martín

Carlos Durán

Portal 13:

Rafael Blas Prieto Puente®
Miguel Ángel Lanchas Rodríguez

Encarnación Cantón Peral
Juan Carlos Llorente Fernández

Portal 14:

Celia Criado Garrido®
Francisco Saez Domingo ®
Antonio Quintana Espada ®

Jesús Elías Gomez Tornero
Santos Civantos Ruiz®

Portal 15:

Jose Pozo Fernández
Tomás González Gomez

Alfredo Lagar Romero
Cristina Toledo Martínez ®

Portal 16:

Ángel Fernández Blázquez ®

Para tratar el siguiente Orden del Día:

Aprobación del acta anterior.
Aprobación de Ingresos y Gastos de 01/01/04 a 31/03/05
Renovación de cargos
Renovación del contrato de administración
Presentación del presupuesto 2005-2006.
Ruegos y preguntas.

En primer lugar, se entrega a todos los Propietarios de la Mancomunidad el borrador del Presupuesto del Ejercicio 2005-2006 para su evaluación y estudio.

En segundo lugar, la Administradora de la Mancomunidad, procede a realizar la lectura del Acta de la sesión anterior, preguntando con anterioridad si todos los Propietarios asistentes la recibieron en su domicilio. Tras esto, se acuerda por los asistentes que no se lea, **quedando aprobado este punto por la unanimidad de los asistentes a la Junta de Propietarios.**

En tercer lugar, se presenta el balance de Ingresos y Gastos del ejercicio 2004-2005, realizando el Presidente de la Mancomunidad un desglose detallado de todas las partidas pertenecientes al mismo, actuaciones ejecutadas que han significado un nivel alto de gastos, así como, de las partidas mas significativas de gastos corrientes. En este punto, se indica a los Propietarios de la Mancomunidad, que la mayoría de las partidas de gastos corrientes que se han desviado significativamente al alza, han sido por el cálculo Presupuestario a 12 meses y el cierre del ejercicio a 15. También se expone en la Junta de Propietarios, el importante ahorro de agua que se ha producido tras la instalación de los nuevos riegos automatizados, realizados durante la renovación de las zonas ajardinadas.

Dentro de la explicación del balance de Gastos, se da debida información sobre la renovación del mobiliario de la plaza e instalación de papeleras y jardineras, renovación de los ajardinados centrales de la Mancomunidad y la renovación de los ajardinados situados frente a la Comunidad nº 12 de la Mancomunidad, situación actual de las nuevas plantaciones en la plaza y detalle de los destrozos por actos de vandalismo que han sufrido los ajardinados. En este mismo punto, se indica a los asistentes los frecuentes actos de vandalismo que se han sufrido, y en especial a las roturas de globos de soportales y farolas, lo cual ha motivado un elevado nivel de gastos en esta partida.

En relación a las partidas presupuestadas y no realizadas, se explica a los Propietarios asistentes que no se han cumplido por varias razones. En primer lugar, la falta de pago, por parte del Ayuntamiento, de las subvenciones comprometidas, tanto para el pago de los servicios de limpieza y Jardinería, como las compensaciones por gastos eléctricos. En segundo lugar, los frecuentes impagos que se han venido sufriendo por diferentes Comunidades pertenecientes a la Mancomunidad, han motivado importantes faltas de ingresos en meses cruciales de alto nivel de gastos, lo que ha comprometido las obras en ejecución. Todo ello, ha motivado que el Presidente de la Mancomunidad haga una valoración negativa del presente año, en relación al cumplimiento de objetivos del Ejercicio.

Una vez finalizada la explicación del balance de ingresos y gastos del Ejercicio 2004-2005, se propone a los Propietarios de la Mancomunidad, la votación en este punto, **dando un resultado de aprobación de las cuentas del ejercicio por unanimidad de los asistentes.**

En cuarto lugar, se procede a proponer la renovación de cargos de la Mancomunidad. En este

punto, se expone por parte de la Administradora de la Mancomunidad, que no se ha presentado ninguna propuesta, dentro del plazo previsto, para ningún cargo de la Mancomunidad, por lo que el actual Presidente, propone la continuidad de la presente Junta de Gobierno de la Mancomunidad, dada la elevada confianza que tiene en ellos, con la retirada de un miembro por motivos estrictamente personales. Asimismo, expone que estaría dispuesto a explicar detalladamente la Gestión a algún Propietario que esté dispuesto a presentarse al cargo de Presidente, y que incluso se podría valorar realizar inicialmente una Gestión conjunta durante algunos meses, dado que considera que debería existir una mayor participación de todos los Propietarios en la Gestión y problemática de la Mancomunidad. En este mismo punto, la Administradora de la Mancomunidad, indica si algún Propietario de los presentes, estaría dispuesto a suplir la baja de uno de los vocales, presentándose voluntaria la Propietaria del piso 3º D de la Comunidad de Naranjo de Bulnes nº 13, indicando expresamente, que le interesaría conocer como se gestiona la Mancomunidad, aceptándose su propuesta por la totalidad de los asistentes.

Tras esto, se propone la votación de la continuidad de la presente Junta de Gobierno de la Mancomunidad con la renovación del cargo de vocal propuesto, **quedando ratificada la actual Junta de Gobierno de la Mancomunidad por unanimidad de los asistentes, quedando nombrados los siguientes cargos:**

Presidente:	Juan Carlos Llorente
Vicepresidente:	Ángel González
Vocal:	José Pozo
Vocal:	Encarnación Cantón
Vocal Permanente:	Mª Remedios Moreno Sánchez

En el siguiente punto del orden del día, se procede a votación la renovación del cargo de Administración de la Mancomunidad, siendo ratificada la actual Administradora Dña Remedios Moreno Sánchez, **siendo aprobado este punto por la unanimidad de los asistentes.**

Tras la aprobación del anterior punto, se produce a proponer la aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos del ejercicio 2005-2006, en base al borrador que se les ha entregado a los Propietarios asistentes a la Junta al inicio de la misma. Este borrador comprende, que la Mancomunidad volverá a asumir por cuarto año consecutivo el incremento de los costes de los servicios y empresas contratadas sin repercutirlos a los Propietarios de la Mancomunidad, lo que conllevará que se abone en el presente Ejercicio la misma cuantía que en los años anteriores. También se indica a los asistentes, que si bien el presente presupuesto se incrementa de forma muy considerable, esto es únicamente debido, a los impagos de las subvenciones por parte del Ayuntamiento, lo cual motiva una acumulación de cantidades en las partidas referentes a subvenciones, no significando el incremento en las cuotas que se aportan.

En relación a los gastos corrientes, se han presupuestado con un incremento de IPC. Se mantendrá la actual limpieza general de la Mancomunidad, con las limpiezas periódicas de los soportales, limpieza de graffiti de fachadas, mantenimiento general de la Mancomunidad y mantenimiento de la pagina WEB, la cual ha sido valorada muy positivamente, tanto por el nivel de aceptación de los Propietarios, con un índice de visitas muy alto, como por las consultas realizadas a través de la propia pagina. En este punto, el Presidente de la Mancomunidad informa, que el conocimiento de las Gestiones y actuaciones que se realizan por parte de los representantes de la Mancomunidad y son debidamente publicadas en la Web, mejoran la transparencia de la Gestión, dando un mayor conocimiento a los Propietarios de la Mancomunidad, que pueden acceder a ella desde sus viviendas, recabar información y opinar al respecto de las mismas. Esto último es muy valorado por parte de alguno de los asistentes, que indican que la información expuesta en la página

WEB es buena, además de dar debida información a los Propietarios, que desconocen la Gestión de la misma, animando a su continuidad y ampliación.

En relación a las renovaciones de ajardinados, se continuará con las mismas completando las parcelas existentes, se volverá a replantar en las jardineras de la plaza afectadas por actos de vandalismo y se mantendrá el presupuesto de desratización y desinsectación, en base a los buenos resultados que ha venido dando en los últimos años. En referencia a los capítulos de obras, se iniciará la pintura de las zonas deterioradas, se renovará el pavimento en las zonas deterioradas de paso y se intentará implantar el sistema de señalización de comunidades, pospuesto desde el ejercicio 2004-2005. Se procederá a renovar el mobiliario junto al parque infantil, y se reforzará el perímetro de verja situado en esta zona, dado el excelente resultado que ha dado que se mantenga cerrado durante la noche. Se intentará implantar algún nuevo elemento infantil y se seguirá renovando las canalizaciones de riego.

Tras la exposición global de Presupuesto y de las acciones que se pretenden tomar durante el presente Ejercicio 2005-2006, el Presidente de la Mancomunidad, solicita a los Propietarios asistentes a la Junta de Propietarios de la Mancomunidad, la ratificación total del mismo, en base al borrador presentado. **Tras esto, se procede a la votación por parte de los propietarios asistentes, siendo aprobado por unanimidad de los asistentes.**

En el capítulo de ruegos y preguntas del punto 7º de la convocatoria, el Presidente de la Mancomunidad informa a los asistentes, que se ha procedido a habilitar el tercer cuarto cerrado de la Mancomunidad, situado en la trasera de la Comunidad nº 3 de la Mancomunidad. Se le ha dotado de una puerta de acceso y se va a proceder al saneamiento general del mismo, instalación de iluminación y pintura de las paredes, con el fin de poder dotarlo para su uso. Para ello, se informa que existen varias personas y empresas que estarían dispuestas a pagar una cesión de uso del mismo, para la guarda de material de trabajo y maquinaria, lo cual motivaría unos ingresos extras a la Mancomunidad. Para ello, se solicita a los Propietarios asistentes a la Junta, **la expresa autorización para la cesión de este cuarto en las condiciones descritas**, manteniendo la Junta de Gobierno de la Mancomunidad, la responsabilidad de control sobre la cesión y el correcto uso en los términos expuestos. Tras esto, se realiza un debate sobre las posibilidades de cesión y condiciones de la misma, solicitándose posteriormente la votación de este punto dando el siguiente resultado:

Votos a favor: 30 votos

Votos en contra: 2 votos

Abstenciones: 2 votos.

Quedando aprobado por mayoría de los asistentes.

En este mismo punto, un Propietario de la Mancomunidad realiza una pregunta en referencia a los árboles situados frente a sus ventanas, indicando la excesiva altura que actualmente tienen. Ante esto, el Presidente de la Mancomunidad le indica que trasladará la petición a la Empresa Municipal de Servicios y al Ayuntamiento para que se vea la posibilidad de recortar los árboles, pero que ve muy difícil el tratamiento de esta situación dada la magnitud de los mismos y la dificultad de efectuar este tipo de acciones por la reticencia del Ayuntamiento, ante el recorte o tala de árboles.

También se realiza una exposición sobre los frecuentes destrozos por vandalismo que se producen en el perímetro del Pub Insomnio, motivados por los propios clientes, los cuales, con estado de embriaguez golpean el mobiliario urbano y destrozan las plantas de las jardineras frente al local. Ante esto, el Presidente de la Mancomunidad informa, que en las diversas conversaciones

realizadas con el arrendatario del local, siempre se exime de cualquier culpa, alegando que todo sucede siempre fuera de su local, trasladando el problema a la Mancomunidad aunque lo produzca su local. Tras esto, se produce un debate, en el que los asistentes proponen elevar la cuota de la Mancomunidad al local para sufragar los gastos que nos producen en roturas de mobiliario urbano, plantas, microdifusores, y bases de papeleras. Esta propuesta se acepta por la unanimidad de los asistentes, quedando pendiente de su aplicación por parte de la Junta de Gobierno de la Mancomunidad. También se informa que se mantendrán reuniones con las distintas Concejalías para comunicarles la situación que se produce, así como, las elevadas molestias que producen a los vecinos de estas zonas. Se propondrá también que aumenten las rondas de policías por la zona los fines de semana, a petición de los asistentes.

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, representantes de la Mancomunidad o la pagina Web, intentando conseguir con ello, una optima conservación de los elementos comunes.

Sin mas asuntos que tratar, se cierra la reunión de la mancomunidad a las 21.00 horas

Firmado.:

El Presidente,

La Administradora,

Juan Carlos Llorente Fernández,

Mª Remedios Moreno Sánchez

CONCEPTOS	INGRESOS	GASTOS
Facturación Canal Isabel II		7.500,00
Facturación Unión Fenosa		9.893,85
Administración y Retenciones IRPF		5.613,70
Mantenimiento Eléctrico de Instalaciones		1.820,00
Mantenimiento y Limpieza de Fachadas		1.000,00
Desinsectación y Desratización		2.800,00
Gastos Financieros		180,00
Mantenimiento y Limpieza de Zonas Comunes		1.100,00
Comunicaciones		500,00
Señalizaciones e Indicativos de Comunidades		3.000,00
Seguro de Responsabilidad Civil		825,00
Mantenimiento, Pavimentación, Obras Menores y Acondicionamiento de Instalaciones		9.000,00
Renovación y Acondicionamiento de Mobiliario Urbano		3.000,00
Pintura y Acondicionamiento de Zonas Comunes		3.000,00
Ampliación de Zona Infantil		1.000,00
Renovaciones de Ajardinados, Nuevas Plantaciones, canalizaciones y sistemas de control de riego		12.000,00
Fondo de Maniobra		6.000,00
Gastos Varios		2.395,7
Subvención Ayuntamiento para Mantenimiento de Jardinería y Limpieza de Zonas Comunes	46.040,14	46.040,14
Subvención Ayuntamiento Alumbrado Exterior	21.377,42	
Cuotas Mancomunidad de Propietarios y Garaje	44.257,98	
Cuotas Mancomunidad Locales Comerciales	722,80	
Cuotas de Arrendamientos de Terrazas	942,12	
Ingresos Financieros	15,00	
Saldo Mancomunidad Ejercicio 2004	3.312,93	
Saldo Ingresos y Gastos Ejercicio 2004-2005	116.668,39	116.668,39