

Acta de la Junta General Ordinaria de la Mancomunidad de Naranjo de Bulnes celebrada el día 22 de Septiembre de 2008.

En Rivas Vaciamadrid a 22 de Septiembre de 2008, a las 19:30 horas en segunda convocatoria, y en el local de reuniones de la Mancomunidad se reúnen los siguientes Propietarios (firmas recogidas en listado de asistentes).

Eduardo de Mora	Portal nº 1	piso 4º C
Ángel González	Portal nº 1	piso 7º C
Alfonso Navarro	Portal nº 1	piso 7º D
Javier Rodríguez	Portal nº 1	piso 2º B
Francisco Serrano	Portal nº 2	piso 2º D
Paloma de la Fuente	Portal nº 5	piso 1º B
Mª Carmen González	Portal nº 5	piso 4º A
Rosa Mª López	Portal nº 5	piso 4º B
Arcadio Sánchez	Portal nº 7	piso 5º B
Emilio Suarez	Portal nº 7	piso 3º D
Mª Begoña González	Portal nº 9	piso 4º D
Jose Luis Martin	Portal nº 12	piso 4º A
Juan Carlos Llorente	Portal nº 13	piso 1º D
Miguel A. Lanchas	Portal nº 13	piso 2º B
Jesús Gómez	Portal nº 14	piso 1º D
Francisco Sáez	Portal nº 14	piso 2º B
Santos ¿?	Portal nº 14	piso 2º C
Tomas González	Portal nº 15	piso 4º A

REPRESENTADOS:

Felicidad de Benito	Portal nº 12	piso 2º D
Oscar Rubio	Portal nº 12	piso 1º B
Celia Criado	Portal nº 14	piso 1º B

Para tratar el siguiente orden del día:

- 1º Aprobación del Acta de la Sesión anterior.
- 2º Obras de cierre en soportales.
- 3º Resumen de Ingresos y Gastos del ejercicio 2007/2008.
- 4º Presupuesto para el ejercicio 2007-2008.
- 5º Renovación de cargos de la Junta de Gobierno de la Mancomunidad.
- 6º Renovación de cargo de Administración.
- 7º Ruegos y Preguntas.

En primer lugar, se procede a la lectura del Acta de la sesión anterior, siendo aprobada por la unanimidad de los asistentes. El Presidente de la Mancomunidad, indica a los Propietarios asistentes, que se tomó la decisión de no enviar el Acta a los Propietarios debido a los incidentes que ocurrieron en la anterior Junta y que provocaron que se rechazara un punto conflictivo del orden del día por un solo voto delegado (no asistente). Esta situación provocó que se tomase la decisión, por parte de los Propietarios asistentes, de indicar en el Acta el Propietario/a que voto en contra y que a su vez motivó la decisión del Presidente de la Mancomunidad de no entregar del acta para evitar cualquier

tipo de incidente. Esta decisión se pone en conocimiento de los Propietarios asistentes a la Junta no mostrando oposición alguna a la decisión tomada.

En segundo lugar, se procede a volver presentar a la Junta de Propietarios la petición de ampliación del portal nº 12 mediante una cesión de terreno Mancomunado. Se procede a contestar a un Propietario que pregunta de la legalidad de volver a presentar una petición que había sido rechazada en la Junta de Propietarios anterior, indicándole la Administradora que no existe inconveniente legal alguno que impida volver a solicitarlo. Tras esta aclaración, se procede a presentar la solicitud para su votación, siendo aprobada por 15 votos a favor, 0 votos en contra y 3 Abstenciones, con el condicionante obligatorio de que sea aprobada cualquier solicitud por una Comisión de Propietarios nombrada al efecto y que estudiara cada caso que sea solicitado. Esta comisión emitirá un dictamen en base a la documentación que se requiera o remita el solicitante, siendo trasladada la decisión final al Presidente de la Mancomunidad, que será el que definitivamente deberá de autorizar o rechazar la cesión de terrenos Mancomunados en base a la decisión tomada por la comisión. Esta comisión estará formada permanentemente por 3 Propietarios (Jesús Gómez, Tomás González y Francisco Sáez) y El Presidente y Vicepresidente de la Mancomunidad.

En tercer lugar, se procede a hacer una exposición del capítulo de Ingresos y Gastos del ejercicio 2007-2008 punto por punto. El Presidente de la Mancomunidad expone como dato de interés, el excesivo coste en la partida del Canal de Isabel II que se ha elevado a 20.533 € siendo muy superior a la reflejada el año anterior. Se indica que la instalación del riego programado por goteo se realizó durante los meses de septiembre y octubre, realizándose el mayor consumo en los meses de Mayo, Junio, Julio y Agosto, por lo que no podemos valorar su instalación y posible reducción de costes como estaba previsto. Se indica por algunos Propietarios que el riego de la Mancomunidad ha estado encendido en muchas ocasiones desde la mañana hasta altas horas de la tarde, debiendo apagarlo incluso alguno de ellos. Esta situación, que desconocían los representantes de la Mancomunidad, será debidamente comunicada a Rivamadrid para su conocimiento. También nos indican, que se ha detectado por parte de los Propietarios de la Mancomunidad, el llenado de cisternas en las bocas de riego de la Mancomunidad, por parte de los trabajadores de las obras realizadas en el acerado, situación que deberá de ser comunicada a la Concejalía de Mantenimiento Urbano.

En este mismo punto, se indica por parte del Presidente de la Mancomunidad, **que se ha dado orden de no atender las solicitudes de reparaciones que realizan individualmente los Propietarios a los servicios de Mantenimiento y obras de la Mancomunidad. Se han detectado llamadas fuera del horario habitual de trabajo y fines de semana que han provocado un serio malestar en el personal que nos presta estos servicios.** Cualquier solicitud de reparación sobre un elemento mancomunado deberá de ser trasladado por los cauces establecidos y que serán la Administración de la Mancomunidad o el Presidente de la Mancomunidad, bien a través de la página web o por teléfono, dentro de un horario normal.

Un Propietario de la Comunidad nº 2 (D. Francisco Serrano) indica al Presidente de la Mancomunidad que ha sido él el que ha realizado las llamadas debido a la falta de funcionamiento del foco que ilumina el aparcamiento situado delante del portal nº 2 y que en el mes de agosto el alumbrado de la zona ha estado apagado varios días, a lo que el Presidente de la Mancomunidad le contesta que no tiene constancia alguna de una avería en esta zona en las fechas que se indican y que tampoco existe constancia alguna de una reparación en esas fechas por parte del servicio de mantenimiento. **También se indica, que el servicio de mantenimiento está contratado para la revisión mensual de las instalaciones y para la actuación sobre averías que supongan el apagado de una zona general o línea de iluminación y no para la reparación de farolas o focos sueltos, incluido los focos de alumbrado de los aparcamientos instalados en farolas de siete metros.** El aviso a cualquier servicio de mantenimiento para la reparación de focos o farolas sueltas supondría un coste muy elevado para la Mancomunidad que sería descabellado mantener, en base al número de farolas o focos que se estropean mensualmente debido a simples averías o actos vandálicos. Se podría valorar un nivel de actuaciones mensuales entre 12 y 15 para toda la Mancomunidad aparte del mantenimiento mensual lo que elevaría muy considerablemente el coste de mantenimiento del alumbrado de la Mancomunidad. El Presidente indica a los Propietarios esta situación y se decide no cambiar las condiciones del contrato actual de mantenimiento eléctrico.

Un Propietario solicita una aclaración sobre la necesidad o no de mantener el alumbrado en las farolas de 7 metros en los aparcamientos de los vehículos en todas las zonas en las que están instalados. El Presidente de la Mancomunidad indica que el coste de mantenimiento de estas farolas no supone un sobrecoste excesivo en relación al coste general del alumbrado. También indica que la facturación de alumbrado es reembolsada por el Ayuntamiento en base a un parámetro de +/- un 80 % del total. También indica que se están realizando obras de mejora en la instalación eléctrica que intentaran reducir los cortes eléctricos en zonas o líneas, además de, cambiar las fotocedulas existentes con el fin de regularizar el encendido de las luminarias.

En este mismo punto, el Presidente de la Mancomunidad **se compromete a intentar realizar las reparaciones en alumbrado en un plazo máximo de 48 horas desde la comunicación de la avería en la línea o zona de alumbrado general (no farolas ni focos unitarios), por los cauces anteriormente señalados.**

Para finalizar este punto, el Presidente de la Mancomunidad indica a los Propietarios que cualquier sugerencia o pregunta se haga en el punto nº 7 y que en este punto se trate exclusivamente el apartado de Ingresos y Gastos del ejercicio 2007-2008. Al no haber más preguntas sobre este apartado, se procede a la votación, siendo aprobado el presupuesto por la unanimidad de los asistentes.

En el punto nº 4 se trata el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2008-2009. El Presidente de la Mancomunidad indica que un año más se podrá asumir el Presupuesto sin incremento de la cuota de la Mancomunidad, independientemente de que todos los costes de servicios y mantenimientos ha ido subiendo gradualmente durante estos años, si bien, indica a los Propietarios asistentes que se podrá producir una derrama en el caso de necesidad urgente para sufragar un gasto no presupuestado y que sea necesario para la Mancomunidad. Se procede a la votación de Presupuesto de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2008-2009 siendo aprobado por la unanimidad de los asistentes. Se comunica a los asistentes, que por motivos de gestión, la Mancomunidad procederá a cambiar A Caja de Madrid la cuenta asociada a la misma, no mostrando ningún Propietario oposición a la medida.

En el punto nº 5, se comunica a los asistentes que no se han presentado candidaturas para los cargos de representación de la Mancomunidad dentro del plazo y forma estipulada en la convocatoria de Junta General ordinaria de Propietarios. Independientemente de esto, la Administradora de la Mancomunidad pregunta a los asistentes si alguno quiere presentarse a la Junta de Gobierno de la Mancomunidad en alguno de sus cargos, no realizándose petición alguna al respecto. Ante esta situación, se considera a la actual Junta de Gobierno de la Mancomunidad ratificada en su cargo por un año más.

En el punto nº 6, se propone la renovación de cargo de Administración de la Mancomunidad, siendo aprobado por la unanimidad de los asistentes.

En el punto nº 7, se tratan diversos temas de interés para los Propietarios. En primer lugar, el Presidente de la Mancomunidad indica la necesidad de tratar un tema que no se ha podido poner en el orden del día por habérsenos comunicado con posterioridad a la convocatoria. Este tema es la propuesta de cesión de la zona infantil al Ayuntamiento para su mantenimiento y conservación en base a un contrato de 15 años, como así nos ha ofertado. Esta cesión conllevaría el mantenimiento integral de la zona por parte del Ayuntamiento, así como, la renovación del mobiliario de juegos si fuese necesario. Tras un debate sobre esta propuesta, en la que se expresan opiniones en contra y a favor por diversos motivos, se acuerda autorizar a la Junta de Gobierno de la Mancomunidad para la negociación de la cesión, **siempre y cuando se acuerde el cierre de esta zona durante el horario nocturno, manteniéndose los parámetros de cierre actuales.** Se indica a los Propietarios, la necesidad de cerrar esta zona durante la noche para evitar el escándalo nocturno que se produce por las noches en esta zona. Se vota esta propuesta, aprobándose por 12 a favor, 5 en contra y 4 abstenciones.

Otro de los temas tratados en este punto, es la solicitud que se realiza a los Propietarios de la Mancomunidad para que no de de comida a los gatos en los soportales. Esta situación y el crecimiento exagerado de la población de gatos están produciendo serio malestar.

También se trata el tema del podado de los arboles, indicando que se va a procederá su solicitud a Rivamadrid. Un propietario solicita información al

respecto de la posibilidad de la tala o eliminación de árboles, indicándole que el Ayuntamiento es contrario a la misma y que solo en casos excepcionales permite esta situación, con el consiguiente coste económico que conlleva.

En relación a las obras que estaban previstas realizarse en Agosto en la cubierta del garaje cabe decir lo siguiente. En primer lugar aclarar a los Propietarios de la Mancomunidad, **que la plaza es una cubierta transitable perteneciente a la Comunidad del Garaje, la cual es la Propietaria legal de la misma, siendo la única con capacidad de decisión sobre las obras a realizar en cualquiera de sus zonas.** La Mancomunidad y la Comunidad del Garaje tienen un convenio entre las partes, que conlleva el mantenimiento por parte de la Mancomunidad del alumbrado público, mobiliario urbano y jardineras, pudiéndose hacer cambios en estos elementos previa comunicación a los representantes de la Comunidad del Garaje. Por ello, y debido a la situación de goteras que sufre el garaje, sus representantes han considerado necesario la eliminación de las jardineras situadas en las pirámides modificando la estructura de las mismas. A petición nuestra, se ha considerado la propuesta de instalar unos bancos de obra en la zona central de la plaza que den servicio a los vecinos que habitualmente la usan como zona de ocio, intentando eliminar el coste de mantenimiento y sustitución de los bancos actualmente instalados, todo ello en base al consenso previo entre las tres partes implicadas en las obras y mantenimiento posterior (Comunidad del Garaje, Covibar y Mancomunidad). En este mismo tema, se aclara la pregunta de un Propietario sobre los rodapiés de las columnas, describiéndole cuales pertenecen y mantiene la Mancomunidad y cuales debe mantener Moro Almanzor.

Otro tema tratado es la situación de malos olores que sufren los vecinos de la Comunidad nº 5, debido al alcantarillado de la avd. Gabriel Garcia Márquez. Se informa a los asistentes que esta situación ha sido comunicada a la Concejalía de Mantenimiento Urbano en varias ocasiones para su subsanación. En base a la pregunta de un Propietario, informar que la Mancomunidad solo mantiene las arquetas situadas dentro de los límites de la Mancomunidad y que las arquetas de desagüe de las Comunidades deben ser mantenidas por las mismas.

En referencia a las farolas apagadas en la Avd. Gabriel Garcia Márquez, se informa que son alumbrado público y que el mantenimiento es competencia del ayuntamiento, pero que se ha comunicado en reiteradas ocasiones la situación de apagado de las mismas.

En referencia a las medidas de las plazas de aparcamiento pintadas en las zonas asfaltadas, un Propietario se queja de las mismas, indicando que se ha perdido cabida de aparcamiento. Se le informa, que las plazas han sido pintadas por la Concejalía de Mantenimiento Urbano en base a las medidas que estipula la ordenanza municipal al respecto, en esas zonas y en todas las asfaltadas en fechas anteriores o próximas. Este mismo problema se sufrirá en la calle Pablo Lima Pro, que en fechas próximas será asfaltada. Además de esto, en esta calle se construirá un rebaje que permita el uso de la acera impedida actualmente por los vehículos aparcados en la misma. Poste-

riormente se barajará la posibilidad de impedir el aparcamiento a vehículos que sobrepasen peso o medidas, con el fin de no impedir el paso por el vial o la acera.

En relación al mobiliario urbano quitado por las obras, cabe decir que ya ha sido comunicado al Ayuntamiento, el cual deberá de reponer todas las horquillas y demás mobiliario que ha sido quitado o deteriorado tras la finalización de las obras.

En este mismo capítulo, el Presidente de la Mancomunidad solicita a los asistentes una valoración de la limpieza de suelos realizada en fechas pasadas y de la necesidad o no de seguir con la limpieza de fachadas interiores de la Mancomunidad. En relación a las fachadas exteriores, comunica que se está realizando la limpieza por parte de Rivamadrid, pero solo y exclusivamente en fachadas exteriores. Tras un debate sobre las condiciones y motivos por los que se encuentran los suelos de la Mancomunidad en este estado, un Propietario propone la realización de limpiezas mas periódicas que las semestrales, al menos en los suelos y mantener la de fachadas. Tras esto se propone a votación y se acuerda por la unanimidad de los asistentes la realización al menos bimestral de la limpieza de suelos y semestral la de fachadas.

En este mismo apartado, se trata el tema de la prohibición de jugar al balón en las zonas de paso, punto propuesto por un Propietario. En este punto se indica, que la Mancomunidad solo tiene potestad de prohibir en las zonas de paso o viales interiores, la plaza al ser propiedad de la Comunidad del Garaje, la Mancomunidad no tiene potestad de prohibición alguna. Ante esta situación se rechaza por los asistentes la solicitud de prohibición de jugar al balón en los viales o aceras interiores de la Mancomunidad, por 4 votos en contra 1 a favor y el resto de abstenciones. **Tras esta votación, se propone, que si bien no se prohíbe jugar al balón en las zonas de paso de la Mancomunidad si se efectúe el cargo sobre los desperfectos que se realicen por roturas intencionadas por parte de propietarios (o alquilados) de elementos comunes.** Estos cargos se tramitaran contra los Propietarios (o alquilados) que realicen roturas o averías intencionadas en elementos propiedad de la Mancomunidad, efectuando el cargo contra la Comunidad de Propietarios en la que viva por separado de la cuota de la Mancomunidad, indicando al Propietario que se le efectúa el cargo, dado que, la Mancomunidad carga los recibos contra la comunidad y no contra un Propietario individual. Se explica que esta petición viene motivada por haber visto a niños que viven en la Mancomunidad realizando roturas intencionadas de globos, focos y elementos comunes con balones, además de pegar patadas a farolas. **Esta propuesta es aprobada por la unanimidad de los asistentes a la Junta de Propietarios de la Mancomunidad.**

Se da por concluida la Junta Ordinaria de propietarios de la Mancomunidad a las 21:30 horas de la fecha.