

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA MANCOMUNIDAD NARANJO DE BULNES, CELEBRADA EL DIA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2009

En Rivas Vaciamadrid, a veintidós de septiembre de 2009, a las 19:00 horas, en 2º convocatoria, y en el local de la Mancomunidad se reúnen los siguientes vecinos:

**Portal 1:**

Pilar Julia González González

Ángel González Sáez

J. Carlos Moreno

Eduardo de Mesa Medina

Alfonso Navarro Rodríguez

Antonio Ramos Barba

**Portal 9:**

Jose Núñez Seguido

**Portal 13:**

Juan Carlos Llorente

**Portal 14 :**

Celia Criado Garrido ®

Jesús Elías Gómez Tornero

**Portal 15 :**

José Pozo Fernández®

Tomás González Gómez ®

**Garaje Naranjo de Bulnes ®:**

Ángel González Sáez (Vicepresidente)

Para tratar el siguiente Orden del Día:

1. Aprobación del acta de la sesión anterior.
2. Aprobación de Ingresos y Gastos de 2008/2009
3. Presupuesto para el ejercicio 2009/2010
4. Negociación con Ayuntamiento de Rivas
5. Renovación de cargos de la Junta de Gobierno de la Mancomunidad
6. Renovación del contrato de administración
7. Ruegos y preguntas.

En primer lugar, los asistentes acordaron aprobar el acta de la reunión anterior por unanimidad, la cual recibieron todos en sus domicilios el pasado año.

En segundo lugar, se presenta el balance de Ingresos y Gastos del ejercicio 2008-2009. Para ello, el Presidente de la Mancomunidad hace una exposición detallada de las diferentes partidas de gastos e ingresos del Ejercicio; de las cuales se insertará una copia detallada en la Web de la Mancomunidad, como en otras ocasiones. ([www.naranjodebulnes.org](http://www.naranjodebulnes.org)). Las cuentas fueron aprobadas por unanimidad de los asistentes. No obstante procede a realizar el siguiente **informe de gestión**:

En primer lugar se indica a los asistentes los motivos que provocaron la emisión de un recibo extra en el mes de Diciembre de 2008. Esta situación vino motivada por la emisión de una factura, por parte del Canal de Isabel II, de un importe de 35.000 €. Esta elevada facturación se produjo tras detectarse una fuga de agua frente a la comunidad nº 1 de la Mancomunidad. Tras detectarse la avería, y proceder a su reparación, se pudo comprobar que se había producido un socavón bajo el pavimento del portal que motivó la necesidad de rellenado con arena y instalación de unas vigas de sustentación con el fin de dar la seguridad necesaria a la estructura. Se aprovechó para poder adaptar los codos del contador y poder acceder a ellos con mayor facilidad en caso de rotura. Tras la reparación de la avería, se decidió la contratación de una empresa especializada en detección de fugas bajo el pavimento, con el fin de verificar toda la instalación de riego de la Mancomunidad situada bajo el mismo. En el informe emitido por esta empresa (colgado en la web de la Mancomunidad) cuya contratación se elevó a 4257 €, se nos informó la detección de dos averías de tamaño medio, pero que suponían una pérdida de agua elevada en caso de tener los contadores abiertos, que nos provocaron unos costes de reparación de 1200 € en descubrir la canalización, reparar la instalación y pavimentar de nuevo. Dado que, esta situación podría repetirse en un futuro, se comunicó a los asistentes a la Junta, que se estaba valorando la posibilidad de re canalizar las instalaciones de riego e instalarlas nuevas con tubos de protección con el fin de evitar roturas

en un futuro que nos puedan suponer unos elevados costes de agua. Tras las gestiones realizadas por la Administración de la Mancomunidad con el Canal de Isabel II, se pudo reducir la factura emitida por el mismo a 9.000 € incluida la facturación del consumo de verano, siempre aportando los informes y facturas de gastos con el fin de justificar la avería y no el gasto por consumo ordinario.

En segundo lugar, se comunica a los asistentes a la Junta las diversas gestiones y peticiones realizadas durante el Ejercicio pasado. Dentro de las solicitudes recibidas, se comenta la realizada por la Comunidad nº 3 en referencia a la retirada de la morera que tienen frente a su Comunidad. En primer lugar, y en referencia a este tema, se informa a los asistentes y así se hará constar en Acta para información de todos los Propietarios, que todas las peticiones en referencia a la jardinería, limpieza y mantenimiento de la Mancomunidad deben de dirigirse únicamente a la Mancomunidad y sus representantes y no a Rivamadrid o a los servicios de mantenimiento de la Mancomunidad, como se ha realizado en este caso por parte del Administrador de la finca nº 3. Rivamadrid, solamente tiene relación contractual con la Mancomunidad, y por ello remite cualquier petición que reciba de un Propietario o una Comunidad directamente a la Mancomunidad, no realizando ningún trabajo sin autorización de la misma. Ante esto, se recomienda a las Comunidades o Propietarios de forma individual que la canalización de peticiones o sugerencias se realice únicamente a través de los servicios que se ponen a su disposición por parte de la Mancomunidad, bien sean a través de la Administración, la Web de la Mancomunidad o directamente por teléfono al Presidente, consiguiendo con ello una resolución más eficaz. **Con referencia a la solicitud de retirada de la Morera, se nos ha informado por Rivamadrid la inviabilidad de su realización debido a imposibilidad de la correcta extracción debido a situación en que se encuentra (se puede acceder al informe en la web de la Mancomunidad).**

Otra de las solicitudes realizadas viene de la Comunidad nº 8 y la poda del árbol que tiene frente a su Comunidad. Comunicar a los asistentes que esta petición ha sido realizada a Rivamadrid y será la encargada de valorar la forma y modo de la poda.

En referencia a la jardinería de la Mancomunidad, y en especial a las solicitudes de podas o extracciones, se informa a los asistentes que tras la regulación de la Comunidad de Madrid y la publicación de la Ley 8/2005 de 26 de Diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, se ha limitado de forma estricta cualquier posibilidad de extracciones de árboles y podas drásticas, debiendo acogernos a la Ley en forma y modo. Cualquier desvío de la misma supone unas fuertes sanciones económicas que no se pueden asumir por parte de la Mancomunidad. De este punto se dio especial información a los asistentes, en referencia a las cuantías de las sanciones por estos motivos.

Otras de las solicitudes formuladas durante el ejercicio 2009 han sido en referencia a la zona infantil. Una de ellas nos ha solicitado la instalación de algún elemento que impida la salida de arena por la puerta de entrada, dado que esto provoca que los niños puedan escurrirse y la segunda la instalación de una barrera anti animales también en la entrada. Se expone a los asistentes que en la puerta de entrada está totalmente prohibido la instalación de cualquier barrera que pueda suponer o provocar un incidente o accidente (tropezos, caídas etc.) durante la entrada o salida de la zona infantil por lo que se ha desechado tal propuesta y con referencia a la segunda se indica la inviabilidad de instalación de una barrera anti animales, máxime cuando en las zonas infantiles de juegos está prohibida su entrada, siendo responsabilidad de los titulares de los animales de que no entren a las zonas infantiles.

Se comunica a los asistentes que se han comprado 60 chapas de techo para la reposición de las deterioradas o la instalación en las zonas que actualmente faltan. Se les indica que se han tenido que hacer a medida, dado que, ya no se fabrican y es imposible poder comprarlas para reponerlas. Estas chapas tienen un coste unitario de 25 € y se procederá a su instalación en breve. Se indica en la Junta la posibilidad de sustituir los techos por otro tipo de material por fases, comunicando el Presidente que ya se ha valorado, pero la imposibilidad económica de esto ha producido que se desestime (más de 50.000 €). Un Propietario indica que se podría valorar la sustitución de algún techo que este bajo los soportales cerrados y utilizar las chapas para reponer las que faltan. El Presidente comunica que toma nota de su comentario y le indica que se valorará cuando se agoten las chapas que se han comprado,

pero por el momento se irán gastando estas últimas.

Se indica a los asistentes las quejas recibidas por la comida que se deja en soportal de la Comunidad nº 4 para alimentar a los gatos. Se informa, que esta situación aparte de las quejas, ha provocado que se detecten plagas de insectos que acuden a la comida que se deposita y que no consumen o dejan los gatos. Si no se controla esta situación por parte de los Propietarios que acceden al soportal y dejan la comida, volveremos a tener como antaño esta zona infectada de insectos llegando incluso a los primeros pisos de la Comunidad. **Por ello, en un primer paso solicitamos que no se deje comida en los soportales, de seguir persistiendo esta situación, y recibamos alguna queja por plagas de insectos se procederá a denunciar esta situación a Sanidad.**

Tras finalizar esta primera exposición, un Propietario asistente, que se identifica como el Presidente de la Comunidad de Propietarios del nº 1, hace una serie de peticiones en nombre de su Comunidad, según indica en la reunión. El Presidente de la Mancomunidad le indica, que si bien atiende y escucha las mismas, nos encontramos en una reunión Ordinaria de la Junta de Propietarios de la Mancomunidad, en donde la representación se hace de forma unipersonal como Propietario y no como representación de Comunidades de Propietarios, por lo que debe indicarnos como tal y no en representación de Comunidad alguna, máxime cuando de su Comunidad están asistiendo 6 Propietarios y no le han cedido representatividad alguna para la reunión. Esta misma afirmación es ratificada por la Administradora de la Mancomunidad que le explica el carácter legal de la situación. Tras esta explicación, indica su desconocimiento de tal situación y expone los siguientes temas como Propietario de la Mancomunidad:

1º) Explica la existencia de un problema de excrementos de perros en los jardines situados en frente al nº 1 originados por vecinos de la Mancomunidad del propio bloque afectado, solicitando el vallado de la zona afectada, como única forma de poder solucionar el problema.

2º) Se indica que las chapas situadas sobre el portal se encuentran a su parecer en muy mal estado y tienen riesgo de caída.

3º) Indica, junto con otro Propietario de esta misma Comunidad, que a su parecer no se está realizando de forma adecuada la limpieza por parte de Rivamadrid, además se indica que este mismo problema se sucede en el interior de un soportal y un patio interior.

Tras estas solicitudes, el Presidente de la Mancomunidad expone lo siguiente:

1º) En este primer punto le indica que no cree que la solución de un vallado en la parte alta del talud del jardín impida que se sigan depositando excrementos en los jardines, pero como petición realizada la traslada a los asistentes para su valoración y aprobación, si procede. Tras un debate es aprobada esta solicitud de vallado, aprobándose también por la unanimidad de los asistentes, que sea la propia Mancomunidad quien denuncie a los Propietarios de la misma o ajenos que no recojan los excrementos de sus perros, en base al incumplimiento de la Ordenanza Municipal, siempre y cuando las denuncias sean ratificadas por parte de los afectados (Propietarios Comunidad nº 1) y se apoyen con las pruebas necesarias.

2º) En el segundo punto se le indica que se procederá a revisar estas chapas y serán sustituidas si efectivamente se corre riesgo de caída como él indica.

3º) En este punto, se le indica que es la primera comunicación que se recibe en la Mancomunidad en referencia a este asunto y esta zona, por lo que se procederá a su estudio y se hará el correspondiente seguimiento, tanto por la Mancomunidad como por Rivamadrid. En relación al soportal, se le indica que los soportales se limpian de forma periódica en rotaciones trimestrales mediante agua a presión y los suelos se limpian con producto específico (detergente con anti bacterias) trimestralmente por parte del servicio contratado al efecto, siendo ratificada esta afirmación por algunos de los Propietarios asistentes y otros indican que desconocen tal medida. Se indica que esta limpieza se seguirá realizando durante el año en los mismos periodos planificados junto con la limpieza de fachadas. Con relación al patio interior se le informa que es cuestión de la Comunidad y no de la Mancomunidad. Se indica por parte

de un Propietario asistente que si es necesario se contrate una empresa paralela para la mejora de los servicios, situación que se podría valorar si Rivamadrid no cumple con lo acordado en el contrato de limpieza

Aprovechando que se está hablando de la Comunidad nº 1, el Presidente indica que se ha transmitido al Ayuntamiento, de nuevo y tras varias conversaciones, la necesidad de que se instalen los topes de aparcamiento que fueron retirados por las obras de pavimentación realizadas en este año, y que se ha comprometido a su reposición en breve. También se indica que se ha solicitado la instalación de un paso cebra elevado en el paso de la curva y que el Ayuntamiento nos lo ha vuelto a denegar. Con relación a las bolas, los asistentes muestran su acierto en la instalación, comunicándoles que se irán sustituyendo las horquillas por bolas en el resto de la Mancomunidad, en base a la efectividad comprobada que ha tenido.

Tras esto, el Presidente de la Mancomunidad sigue con la exposición de las negociaciones que se han llevado a cabo con el Ayuntamiento, en base al acuerdo tomado en la pasada Junta de Propietarios.

En referencia al convenio de jardinería propuesto por el Ayuntamiento, actualmente sin firmar, se está negociando la modificación del mismo en referencia a la gestión de los servicios y la potestad de la Mancomunidad en la gestión de sus espacios Mancomunados. Se indica a los asistentes, que mientras la gestión de los espacios no pase por una autorización expresa de la Mancomunidad para la realización de cualquier trabajo no se procederá a su firma. **A fecha de confección de la presente acta, se puede informar a los Propietarios que se ha firmado el Convenio en negociación, en base a la necesidad de autorización previa de la Mancomunidad para la realización de cualquier trabajo en terreno mancomunado, como así indicó el Presidente en la Junta. El convenio será debidamente publicado en la web cuando dispongamos de copia al efecto.**

En relación al convenio de alumbrado, se informa que se sigue negociando y que podrá ratificarse en breve. Se incluirá una clausula que permita que se realicen mantenimientos por parte de la Mancomunidad en las zonas trasferidas al Ayuntamiento. Se reconoce, por parte de los asistentes a la Junta, la imposibilidad de mantener las zonas como actualmente se realiza, por lo que se acuerda y aprueba seguir la contratación del servicio actual como mantenimiento paralelo, máxime cuando las zonas comunes cerradas no entran dentro del convenio que se pretende firmar. El presidente comunica a los asistentes que esta misma opinión tiene la Mancomunidad Moro Almanzor y que se pretende negociar un mantenimiento conjunto en base a que la actual empresa que lo presta es común en ambas Mancomunidades. El convenio será debidamente publicado en la web cuando se disponga de copia al efecto.

En relación a la zona infantil, se sigue negociando el convenio en base a la única petición nuestra de cierre de las zonas comunes con horario, como así se acordó en la anterior Junta de Propietarios. La negociación hace suponer que no existirá ningún problema al efecto con esta medida. El convenio será debidamente publicado en la web cuando se tenga copia al efecto.

En relación al contrato con Rivamadrid de limpieza y jardinería, se ha solicitado la inclusión de un anexo que permita la realización de la limpieza de los sumideros de la plaza de Naranjo de Bulnes por parte de esta empresa. Si bien se dejó de realizar esta limpieza, las necesidades actuales de mantenimiento sugieren volver a incluirlo. Estamos a la espera de que se nos comunique la posibilidad y el coste, si lo hubiera, de tal medida.

Se indica a los asistentes que a fecha de la Junta, el Ayuntamiento nos adeuda las subvenciones de alumbrado de 2007 y 2008, que ascienden a +/- 16.000 €, estando actualmente volviendo a realizar las gestiones para su cobro. Se informa a los asistentes que se ha emitido por registro tres veces la documentación y que achacamos el impago a la falta de comunicación entre las Concejalías, situación que creemos que se resolverá en breve por las gestiones que se están realizando.

Para finalizar estos puntos, el Presidente de la Mancomunidad solicita la ratificación de la Junta de Propietarios de la Mancomunidad para poder firmar los convenios que se están

negociando, en base a la renovación de cargos que queda pendiente de hacer, siendo aprobada la ratificación por la mayoría de los asistentes, con un voto en contra de un Propietario que indica su negativa a la firma de cualquier convenio con el Ayuntamiento.

En relación al Presupuesto de la Mancomunidad, el Presidente indica que no es necesaria la modificación de las cuotas y propone el ajuste de las partidas presupuestarias a las necesidades de la Mancomunidad, siendo aprobada esta proposición por la unanimidad de los asistentes, quedando pendiente de mandar los presupuestos modificados con la presente Acta. Se acuerda expresamente el aumento de gastos de telefonía del Presidente de la Mancomunidad por la unanimidad de los asistentes

El siguiente punto del orden del día implica la renovación de cargos de la Mancomunidad. La administradora indica que no se ha presentado ninguna candidatura dentro de los plazos habilitados al efecto, por lo que la Junta de Propietarios de la Mancomunidad ratifica un año más a la actual Junta de Gobierno de la Mancomunidad a petición del Presidente de la Mancomunidad.

En el siguiente punto del orden del día se ratifica a la Administradora de la Mancomunidad un año más, teniendo firma mancomunada junto con cualquier otro miembro de la Junta de Gobierno de la Mancomunidad.

En el capítulo de ruegos y preguntas se comprobaba la normativa que indica la posición de la iluminación que un propietario indica que no se está cumpliendo en el foco situado en el parking frente al instituto las lagunas. El Presidente se compromete a realizar tal verificación y dar contestación escrita al Propietario.

Sin más asuntos que tratar, se cierra la reunión de la mancomunidad a las 21:15 horas del mismo día de comienzo.

Firmado:

Juan Carlos Llorente Fernández  
Presidente

Remedios Moreno Sánchez  
Administradora