

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 28 DE ENERO DE 2.005



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

CONVOCATORIA Y ASISTENCIA:

Convocada esta Asamblea Ordinaria mediante carta certificada, remitida a todos los propietarios.

Conforme al listado cumplimentado a la entrada que quedara unido a la presente acta, asisten, presentes y representados, 50 propietarios que totalizan 293 cuotas de participación (el 41.98 %).

Preside la Asamblea D. Fernando Soro Gosálvez, actuando como Secretario D. Antonio Joaquín García García.

Por tanto, queda constituida formalmente la Asamblea General Ordinaria del 2.005, en segunda convocatoria, a las 18'30 horas del día citado, conforme a los artículos 16 y 17 de los Estatutos, para tratar el siguiente Orden del Día:

- 1º. *Informe de gestión, rendición de cuentas, aprobación, si procede, del ejercicio 2004.*
- 2º. *Exposición y aprobación, si procede, del proyecto de actuación y presupuestos para el ejercicio 2.005.*
- 3º. *Aprobación del calendario de elecciones por la renovación de cargos del Presidente y vocales de la Junta Directiva.*
- 4º. *Ruegos y preguntas.*

PUNTO 1º Informe de gestión, rendición de cuentas, aprobación, si procede, del ejercicio 2004:

Toma la palabra el Sr. Presidente y manifiesta que enumerar todas las gestiones y actuaciones que se han realizado en el ejercicio sería dar un discurso que no resolvería las aclaraciones o dudas concretas que algunos de los vecinos pudieran tener, por lo que pospone al punto de ruegos y preguntas cualquier información que se desee sobre las gestiones y actuaciones que se han realizado y se vienen realizando.

Seguidamente explica las cuentas anuales y sus resultados que, junto con el proyecto de presupuesto para el ejercicio 2004, se remitió con anterioridad a todos los asociados, quedando, a su vez, expuestos y a disposición de quien los solicitara en las oficinas de la Entidad, así como un resumen de las gestiones realizadas.

En relación con los INGRESOS, informa de que se ha ingresado un total contable de 247.618'61 € que, unidos al remanente del ejercicio anterior (12.652'00 €) y a la disposición acordada a cargo del fondo de reserva (6.884'00 €) daban un total disponible para el ejercicio de 267.154'61 €. Así mismo indica que los 1.590'00 € que aparecen como ingresos en este capítulo corresponden a la indemnización de los daños producidos por un camión que rompió el arco de entrada a la Urbanización.





COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

Referente al capítulo de GASTOS, informa de que los mismos han ascendido a un total de 270.679'93 €, resultando un déficit de 3.525'32 €; déficit que se produce como consecuencia, principalmente, de las obras de mantenimiento y mejoras, en principio, no previstas, como es el arreglo del camino de la Rosaleda II (5.892'08 €) y la reparación de vallas de la pista de tenis (2.275'00 €); la realización de los muros de piedra era una obra comprometida en el 2003, como ya se informo en la anterior Asamblea, prevista inicialmente en el presupuesto del ejercicio. Se aumentó el vaciado de contenedores debido al incremento de viviendas habitadas. También se reforzó la seguridad en los días claves de afluencia de excursionistas.

Confirma que, en los próximos días, Hacienda nos devolverá los 24.638'09 € de IVA que nos adeuda; que Hansa ha abonado las cuotas atrasadas y, en el capítulo de deudores por cuotas impagadas, este año es preocupante, solo tres promotoras adeudan la suma de 10.698'51 €. Ya se han hecho las gestiones oportunas para iniciar en breve la vía de apremio administrativa contra las mismas.

Se abre, previamente a la votación del punto primero, un turno de aclaraciones y objeciones; D. Carmelo Iborra, parcela A-104, pregunta si la empresa de autobuses ha presentado la liquidación del año 2004, contestándosele que todavía no.

D. Antonio Conesa, parcela B-269, propone que tanto las cuentas del ejercicio como el presupuesto se deberían presentar con el IVA, con el fin de poder compararlas. También pide una aclaración sobre el capítulo de Obras de Reparación y Mejora y sobre la reparación del camino de la Rosaleda.

Se toma nota de su propuesta y se le da cumplida información.

Dª. Ana, parcela A-57, pide que tanto los ingresos como los gastos se presenten con el correspondiente IVA, y pregunta si, al ingresar Hansa en su momento y no tener deuda de propietarios, tendríamos suficiente para hacer frente al presupuesto. D. Fernando Soro le responde que sí. También propone que antes de hacer frente a gastos desviando su importe de otras partidas se consulte a la Asamblea. Su esposo D. Jesús Martínez, destaca la ausencia del representante del Ayuntamiento en la asamblea, lo que denota la falta de interés que tienen por la Urbanización. Opina que no se deben financiar las obras que le correspondan al mismo; propone que todo lo que pertenezca al vial principal se haga responsable el propio Ayuntamiento y no nosotros: *"No podemos dejar de contar con el Ayuntamiento"*. También manifiesta su descontento con la Junta Directiva en relación con las gestiones con el Ayuntamiento. D. Fernando responde que, si hay que hacer una mejora en las zonas que les corresponde y no las hacen, no por ello nos vamos a quedar sin tenerlas. Referente a las gestiones de la Junta Directiva con el Ayuntamiento le informa de que se han hecho tanto telefónicas, personales y por escrito; unas han dado resultado y otras no.

D. Lucas Barrancos se queja de los vertidos de los camiones en el vial principal y de que el personal de mantenimiento esté limpiando un vial que le corresponde limpiar al Ayuntamiento y no limpie el que transcurre entre la Rosaleda I y la Rosaleda II. Se le responde que se ha cambiado varias veces a la persona encargada del mantenimiento y en la actualidad existe un planing de limpieza; veremos sus resultados en unos días.



A la pregunta de cuantos vecinos somos se le responde que, debido a un error, se ha hecho un nuevo recuento y somos 698 no 715 como constaba en un principio.

Se somete a votación el Informe de gestión y rendición de cuentas del ejercicio 2004.

Los resultados de la votación fueron:

- Votos en contra: 15 (A-57 y B-269).
- Abstenciones: 29 (Rosaleda II-4 y F6A y F6B).
- Votos a favor: 249 (resto de presentes y representados)

Se aprueba el informe de gestión y rendición de cuentas del ejercicio 2004 por mayoría.

PUNTO 2º Exposición y aprobación, si procede, del proyecto de actuación y presupuestos para el ejercicio 2.005:

Por el Sr. Presidente se presenta el Proyecto de Actuación y Presupuestos del Ejercicio 2.005 que, con anterioridad a este acto, ha sido proporcionado a todos los propietarios y que quedan unidos a la presente acta formando parte integrante de la misma. En primer lugar D. Fernando Soro pide disculpas por el error cometido en el proyecto de presupuestos que se remitió. Los ingresos por cuotas presupuestados son 335.040'00 €, ya que son en la actualidad 698 cuotas. La diferencia 960 € se adiciona al capítulo 3 de mantenimiento, previendo la posibilidad de instalar un contenedor permanente para podas.

En definitiva, el total presupuestado de gastos, según el nuevo proyecto que se presenta, es de 335.180'00 €.

Según el presupuesto que se presenta para su aprobación, la cuota mensual por vivienda edificada o susceptible de edificar sería, para este ejercicio 2005, de 34'48 mas IVA (5'52) total 40 € (el anterior 29'66 mas 4'74 de IVA = 34'40). Ello supone un incremento de 5'60 € sobre la cuota que veníamos pagando en el 2004 y un 6% sobre el gasto real de este ejercicio.

La subida está motivada por las causas siguientes:

- ✓ El incremento del I.P.C. en algunos contratos de servicios (3%).
- ✓ En el año anterior se contaba con un remanente del ejercicio inicial de 12.652'00 €, mientras que en el ejercicio actual se parte con un déficit de 3.525'00 € y una reducción del fondo de reserva de 6.884'00 €.
- ✓ Como ya se dijo, el presupuesto del pasado año era demasiado ajustado y se preveía el desfase.

D. Fernando Soro indica que ha informado el servicio de recogida de basuras de que algunos vecinos sacan como basura restos de poda, ocupando un volumen que evita que quepan los verdaderos restos orgánicos. Se está negociando el poder facilitar contenedores para las podas grandes con cargo a los interesados; para las pequeñas se pondrá un contenedor en el lugar donde



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS





COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

estaban los anteriores contenedores de basura, para que cada vecino arroje lo suyo.

Como mejora para este ejercicio se prevé la instalación de luz en las pistas de fútbol y en la de tenis, que funcionaría con la introducción de monedas para marcar el tiempo de encendido y apagado. A la pregunta que cuanto costaría se le responde que existen dos presupuestos y que, por supuesto, se contará con el más beneficioso para la Entidad.

En relación con la partida de vigilancia, un asistente considera que es desorbitada, al mismo tiempo que solicita que se le pida a la empresa responsable que lo refuerce con otras personas con el fin de que no estén siempre los mismos, ya que algunos hacen más de las ocho horas reglamentarias. Se le contesta que está muy pendiente el vocal responsable de la vigilancia; se han cambiado vigilantes que se han dormido; no obstante se trasladará la sugerencia.

D. Ramón Sánchez pregunta si en el contrato de vigilancia consta la vigilancia de las parcelas, puesto que en la B-126 y 127 han vertido toneladas de tierra: manifiesta haber consultado a la gestoría, pero que aún no se le ha contestado. Pide que la pregunta la responda la Junta Directiva y solicita la copia del contrato de vigilancia.

Una vecina manifiesta que una noche, cuando llegaron a la Urbanización, encontraron al vigilante durmiendo dentro de la caseta y ellos mismos levantaron la barrera, pasaron y el vigilante continuó durmiendo.

D. Dionisio Roda, parcela A-101, indica que si no sería más conveniente que los presupuestos los presentara la nueva junta, ya que hay renovación de cargos este año. D. Fernando Soro le contesta que los estatutos establecen que se deben presentar en la Asamblea General Ordinaria a celebrar siempre dentro del mes de Enero. No obstante la Junta Directiva tiene facultad para cambiar las partidas según la autorización reflejada al final de los presupuestos.

También D. Dionisio Roda, manifiesta que los camiones que circulan por la Urbanización causan pequeños desperfectos y pide a la Junta Directiva que se exija la reparación a las empresas causantes; y si no se conoce y es en el vial principal, que se le exija al Ayuntamiento; por último, si no hacen caso, pues tendrá que ser la Entidad quien repare todo eso. D. Fernando Soro contesta que, dado el gran volumen de obras que existen actualmente, no es conveniente hacer esas reparaciones, porque en breve espacio de tiempo volverían a producirse. Habría que esperar a que se reduzca considerablemente el volumen de obras dentro de la Urbanización.

D. Antonio Conesa, parcela B-269, pregunta si se ha visto algún otro presupuesto de vigilancia. D. Fernando Soro le responde que, antes de renovar el contrato para este año, se han recibido varios presupuestos, pero que todos sobrepasaban el precio del actual en más de un 20%. Y, puesto que hasta el día de hoy no ha habido ninguna incidencia digna de consideración, la Junta Directiva optó por mantener el actual servicio.

D. Carmelo Iborra, parcela A-104, pregunta si se ha previsto la devolución del IVA. Se le responde que sí y que son los que figuran en el Fondo de Reserva.



Finalizado el turno de palabra, se pasa a la votación para aprobar el Proyecto de Actuación y Presupuestos para el Ejercicio 2.005:

Los resultados de la votación fueron:

- Votos en contra: 16 (A-57, B-269 y Rosaleda I-13).
- Abstenciones: 1 (Rosaleda II-4).
- Votos a favor: 276 (resto de presentes y representados)

Queda aprobado el Proyecto de Actuación y Presupuestos del Ejercicio 2.005 presentados.

PUNTO 3º Aprobación del calendario de elecciones por la renovación de cargos del Presidente y vocales de la Junta Directiva:

Informa D. Fernando Soro que el próximo mes de marzo se cumple el mandato de la Junta Directiva que tiene el honor de presidir y, como quiera que en los estatutos no se prevé ningún proceso para la elección de Presidente y Vocales de la Junta Directiva, es por lo que se ha considerado la conveniencia de proponer, para su aprobación por la Asamblea, un proyecto de proceso electoral sencillo, pero suficiente, para que se presenten candidaturas, bien individualmente o formando equipo, para su votación por los miembros de la entidad en una Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto.

Se propone la apertura de un periodo para la presentación de candidaturas, en el que los interesados podrán presentarse, bien individualmente o formando equipos, que concluiría a las 14 horas del día 14 de Febrero; se publicarían en el tablón de anuncios el 17 del mismo mes y se convocaría Asamblea General Extraordinaria para el 11 de Marzo.

En el periodo de presentación de candidaturas, los propietarios, bien individualmente o en grupo, que constituyan un porcentaje de participación igual o superior a 87 cuotas, podrán ejercer su derecho de sindicación (art.25 de los estatutos) y presentar su candidato que necesariamente será miembro de la Junta, no interviniendo posteriormente en la elección de los demás.

Las candidaturas de equipo se presentarán encabezadas por el Presidente y con los vocales numerados por orden de prelación.

La elección de un Presidente en una candidatura de equipo conlleva la de todos los miembros de su lista. En el supuesto que concurrieran nombramientos sindicados, o resulten elegidos candidatos individuales, entrarían en sustitución de los últimos de la lista más votada.

De resultar elegido un candidato individual a Presidente, se haría otra votación, siendo candidatos todos los vocales presentados en las diferentes candidaturas que no hayan renunciado o retirado la misma.

En definitiva el calendario que se propone es el siguiente:

- **Presentación de candidaturas:** Del 28/01/2005 hasta el 14/02/2005 a las 14:00 horas
- **Publicación de candidaturas:** El 17 de Febrero de 2005
- **Asamblea extraordinaria y votación:** El 11 de Marzo de 2005



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS



Se aprueba el calendario por unanimidad.

PUNTO 4 Ruegos y preguntas:

El propietario de la parcela 57 dice que no se ha hablado del Acta anterior y que el personal de Mantenimiento dedica mucho tiempo a la limpieza del vial principal, limpieza que debería de efectuar el Ayuntamiento: insiste en que se reclame esa limpieza al Ayuntamiento. También solicita que se contesten los escritos que se presentan. Se le contesta por parte del Sr. Presidente que, como ya se ha dicho, se han cambiado varias veces los sistemas de mantenimiento; al principio funciona, pero poco a poco se deterioran. No obstante, se suele hacer un seguimiento a los camiones y a las empresas constructoras se les advierte que está prohibido arrojar tierra en la calzada. En cuanto a la limpieza del vial principal, se le exigirá, nuevamente, al Ayuntamiento su limpieza.

El propietario de la Rosaleda II-12 pregunta si existe un seguro de Responsabilidad Civil que cubra las incidencias que pudieran ocurrir en los viales secundarios. También se queja del servicio de vigilancia, indicando que por la noche levantan la barrera a cualquiera, sin preguntar ni mirar siquiera si es propietario o no; por la mañana, ni siquiera te saludan. En relación con el mantenimiento, dice que sería conveniente que los vecinos conociesen el plan de trabajo, porque así podrían comprobar que se hace y dónde debería de estar en cada momento el personal. Sugiere poner una penalización en los contratos de mantenimiento y vigilancia para el caso de que no cumplan con su cometido. El Sr. Presidente le responde que disponemos de un seguro que cubre cualquier incidencia que ocurra en la Urbanización. En cuanto a la vigilancia, tiene orden de bajar la barrera a las 12'30 de la noche y preguntar, aunque moleste, a dónde se dirigen.

D. José M^a. Mariñoso, parcela A-111, manifiesta que a veces ha habido fuegos artificiales en fiestas particulares dentro de la Urbanización, lo que demuestra una irresponsabilidad; lo ha comunicado al servicio de vigilancia que se presenta en el lugar, pero no consigue que detengan los lanzamientos. Quiere dejar constancia del riesgo de incendio que existe al tirar fuegos en una zona como esta. D. Fernando Soro responde que se tiene constancia de su manifestación, pero que, al no estar prohibido, el servicio de vigilancia solo puede llamarles la atención y advertir del peligro.

D. Dionisio Roda, parcela A-101, pregunta en qué situación se encuentra el Club Social y por qué no está en funcionamiento; solicita que esta Junta o la que venga solucione los problemas que puedan existir para que todos los vecinos podamos disfrutar de un centro cívico y social en la Urbanización. También pregunta por la zona de equipamiento que la promotora tiene que hacer y ceder a la Entidad, cuándo las va a construir. Acto seguido, se inician una serie de intervenciones explicando diversas posturas sobre el tema. El Sr. Presidente toma la palabra e indica que la Junta Directiva actual, no va a aceptar la entrega de dicho centro en las condiciones jurídicas en las que se encuentra, ya que podría tener que enfrentarse a alguna reclamación judicial por parte de alguno de los propietarios del centro, y no estamos dispuestos a asumir tal riesgo.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS





COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

D^a. Teresa Ruíz, en representación de la promotora Hansa Urbana, toma la palabra para poner de manifiesto que su empresa está dispuesta a arreglar el club cívico-social y entregarlo a la Entidad siempre y cuando aquellos vecinos que tienen una participación lo hagan también. Lo que no está dispuesta, ni ahora ni nunca, es al abono de cantidad alguna de dinero en compensación a los propietarios de participaciones, ya que tampoco se les cobró por ello, puesto que fue una donación.

D. Fernando Soro toma la palabra manifestando que es un conflicto entre los aproximadamente 35 propietarios del centro cívico y la promotora, por lo que no es un tema que se deba debatir en esta Asamblea. En cuanto a la pregunta sobre las zonas de equipamiento, le cede la palabra a D^a. Teresa Ruíz, representante de Hansa Urbana en la Junta Directiva, la que contesta que se construirá cuando se consolide más la Urbanización; no obstante consultará el planing de construcción y verá cuándo es el momento más adecuado.

Una vecina se queja de las roturas de la valla perimetral que existen tras la Rosaleda II y pide que se arreglen. También solicita que no se dejen los perros sueltos y que sus dueños retiren los excrementos de las aceras. Y por último, indica que, en el camino que accede desde las pistas de jogin hasta el campo de fútbol, existen piedras que han caído de las parcelas que hay arriba, solicita que se retiren. D. Fernando Soro le contesta que se toma nota para solucionarlo.

D^a. Ana, parcela A-57, solicita la modificación del acta anterior y en relación con el teléfono manifiesta la inexistencia en algunas aceras de la conducción y la falta de arquetas para algunas parcelas. El año anterior se dijo que la Junta iba a poner los medios para su reparación. También pregunta por las actuaciones de la Junta frente a los vertidos que han efectuado diversos propietarios sobre la rambla. D. Fernando Soro responde que se comprobará en que viales no hay canalización para la línea telefónica y se le reclamará al Ayuntamiento. En cuanto a los vertidos de tierra, indica que se han denunciado por escrito al Ayuntamiento y nos han contestado que se había abierto expediente sancionador.

El propietario de la Rosaleda III-1 propone que todos los vecinos dispongamos de una tarjeta para abrir la valla y al que no sea propietario que el vigilante, antes de abrir, le pregunte dónde se dirige. El presidente le responde que la valla es una medida disuasoria, ya que, al no ser una Urbanización privada, no se puede tener cerrada.

D. Antonio Conesa, parcela B-269, incide sobre la posibilidad de tener los contratos, a lo que se le responde que los contratos son anuales y siempre, antes de contratar, se piden varios. También dice que cree que el pago de la recogida de basura no es el más adecuado, ya que, a los que no viven les sale más caro que a los que viven. D. Fernando Soro le contesta que el Ayuntamiento recogería la basura cada tres días y pondría un contenedor cada 300 metros, por lo que la Entidad tomó el acuerdo de implantar el sistema actual.

D. Marcial, parcela A-86, indica el exceso de velocidad al bajar los vehículos y tiene miedo de que un día se incrusten en su casa, por lo que le



pide a la Junta que intente solucionarlo. D. Fernando Soro le responde que ya se han hecho varios escritos al Ayuntamiento.

Por último, D. Jesús Martínez, parcela A-57, le pide a la Junta Directiva que se interesen más por los temas que la asamblea propone, aunque no sean temas de la Entidad, que se vigilen los gastos que no nos correspondan y se involucre más al Ayuntamiento.

Y sin más temas a tratar se da por terminada la asamblea siendo las 21'20 horas.



COLEGIO OFICIAL
DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS

EL PRESIDENTE

Fernando Soro Gosálvez

EL SECRETARIO

Antonio Joaquín García García

