

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA E.U.C. COTORREDONDO

En Batres, siendo las 19:00 horas del día 2 de octubre de 2024, y en el Centro polifuncional del Monte de Batres, sito en entrada urbanizaciones Cotorredondo y Montebatres, debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de D. IGNACIO ESTAÑ BISTUER, y actuando como Administrador D. JOSE NAVARRO ESPAÑOL, a fin de celebrar la Junta General Extraordinaria de la Entidad Urbanística de COTORREDONDO, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

- 1.- Exposición nuestros servicios jurídicos y puesta en común de la posibilidad/conveniencia o no de extinguir la Entidad Urbanística. Aprobación, si procede, de las medidas a adoptar en caso de aprobarse la extinción de la Entidad Urbanística
- 2.- Información sobre la administracion de fincas de la entidad y nombramiento administrador
- 3.- Ruegos y preguntas

Asistentes:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %
MARIA LUZ JIMENEZ BUSTOS	A.REAL 6	175,00000
JAVIER ANDREU SANZ	A.REAL 10	186,00000
EVA MARIA DOMINGUEZ CHAVEZ	A.REAL 23 A	212,00000
CARLOS GONZALEZ	A.REAL 24	250,00000
JULIO CESAR CASAL MACIAS	A.REAL 52	164,00000
JULIAN MORALES ALONSO	ANADE 2	164,00000
RAFAEL RUBIO DOMINGO	AZOR 4	415,00000
M. CRISTINA VELASCO GONZALEZ	AZOR 6	419,00000
JOSE RAMON PEREZ VALLEJO	AZOR 10BIS	170,00000
JOSE ADANEZ GOMEZ AGUERO	CANARIO 4	206,00000
Mª DIONISIA CANELO TEJADA	CANARIO 5	172,00000
MARIA ELENA JIMENEZ HUMANES	CANARIO 8	168,00000
RITA CRESPO SANCHEZ	CORZO 9 A	228,00000
Mª ANTONIA ALCALA JIMENEZ	CORZO 15	492,00000
ANTONIO TRABA VALLEJO	CORZO 16	286,00000
MATILDE VICENTE ILLESCAS	A.CUMBRE 9	176,00000
GERARDO MARIN SANTOS	A.CUMBRE 17	169,00000
VICTOR MANUEL LOPEZ RODRIGUEZ	A.CUMBRE 23A	244,00000
IVAN PERALES GOMEZ	A.CUMBRE 31	182,00000
JOSE CORTIZO RUBIO	A.DEPOR 14	509,00000
PEDRO MONJE RUANO	A.DEPOR 20	242,00000
CARLOS MILAN IBAÑEZ	GACELA 25	238,00000
LUCIANA BEDMAR VALENCIA	GACELA 24	150,00000
CARLOS PARRO BARRIO	GACELA 28	161,00000
Mª TERESA SANTAMARIA PEREZ	GACELA 34	164,00000
ENRIQUE MUÑOZ GOMEZ	GAMO 5	417,00000
RAFAEL ABENZA ALVAREZ	GAMO 6A	325,00000
MATILDE NUÑEZ LOPEZ	GAMO 8A	205,31000
ISABEL PALOMARES ZUMAJO	GAMO 11A	204,00000
BEGOÑA GONZALEZ RODRIGUEZ	GAVILAN 9	200,00000
MIGUEL ANGEL DUQUE DE BLAS	GAVILAN-10	189,00000
JUAN MAROCO BERNAL	GAVILAN 13	165,00000
JOSE CARLOS DOMINGUEZ PARDO	GAVILAN 16	163,00000
ANA VALENZUELA AGUAYO	GAVILAN 29	180,00000
ANA VALENZUELA AGUAYO	GAVILAN 31	182,00000
MIGUEL TORRES GARCIA	GAVILAN 36	289,00000
LUIS MIGUEL MONJA GOMEZ	HALCON 4	172,00000
CARLOS JAVIER COZAR GUTIERREZ	HALCON 19	166,00000
ALEJANDRO MOYA NAJERA	HALCON 21	175,00000
RAMIRO DIAZ GARCIA	HALCON 31	182,00000
CARLOS MATE HERNANDO	HALCON 43	167,00000
INMACULADA GONZALEZ HUERTA	JABALI 1	172,00000
CARLOS CASTAN BONILLA	LIEBRE 4	408,00000
EXTREMA GESTION, S.L.	LIEBRE 8	407,00000
MIGUEL ANGEL ALVAREZ MUÑOZ	LINCE 1	165,00000
JOSE ANTONIO SARRIAS IBAÑEZ	LINCE 17	254,00000
MANUEL CUBERO ARMERO	LINCE 21	353,00000
IGNACIO ESTAÑ BISTUER	PERDIZ 3	115,00000
MARIA GARCIA LOPEZ	PERDIZ 15	188,00000
FRANCISCO PUERTO FERNANDEZ	PERDIZ 21	168,00000
ROSARIO MORA RODRIGUEZ	UROGALLO 2	174,00000
JUAN CARLOS ALVAREZ MARTIN	UROGALLO 3	197,00000
ALBERTO DELGADO DE LA TORRE	A.VALLE 1	164,00000

PLAMEN KIRILOV NEDELICHEV	A.VALLE 2	423,00000
NIEVES FERNANDEZ MARTINEZ	A.VALLE 5	164,00000
MARGARITA GOMEZ MARTIN	A.VALLE 8	408,00000
ANTONIO AMAYA TRIGO	A VALLE 9	168,00000
JOSE LUIS ALONSO FOLGUERA	A.VALLE 41	149,00000
RADU ADRIAN POP	A.VALLE 43	185,00000
ANTONIA MARIA SANCHEZ SUÁREZ	GAMO 9B	198,00000
ROBERTO ORTEGA GARCIA	GACELA 5	274,00000

Representados:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Representado por
JAIME DE ARCOS SANCHEZ	A-REAL 34	334,00000	MARIA GARCIA LOPEZ
MANUEL COBO RAMIREZ	AZOR 9	164,00000	EXTREMA GESTION, S.L.
ANTONIO GONZALEZ MARTIN	CODORNIZ 14	178,00000	CRISTINA PERAL
JESUS PEREZ VALLEJO	CORZO 7	238,00000	JOSE RAMON PEREZ VALLEJO
ESTHER TEJO FERNANDEZ	A.DEPOR 28	166,00000	JAVIER ANDREU SANZ
FRANCISCO PEREZ DE LEDESMA	GAMO 2	408,00000	IGNACIO ESTAÑ BISTUER
DANIEL AZAGRA RUEDA	GAMO 13	409,00000	IGNACIO ESTAÑ BISTUER
OSCAR ANAYA GOMEZ	GAVILAN 26BIS	165,00000	IGNACIO ESTAÑ BISTUER
AGUSTIN DIEGUEZ DELGADO	GAVILAN 30	189,00000	IGNACIO ESTAÑ BISTUER
TIBERIO ESCUDERO GUILLEN	HALCON 41	184,00000	IGNACIO ESTAÑ BISTUER
JOSEFA REAL COLLADO	MIRLO 3	211,00000	IGNACIO ESTAÑ BISTUER
ESTHER GIL VAZQUEZ	PERDIZ 12	204,00000	EVA Mª DOMINGUEZ CHAVEZ
SERGE JEAN ALBERT GRIMOIN GUILLEN	A.VALLE 11	178,00000	ANTONIO AMAYA TRIGO

El número total de propietarios entre asistentes y representados es de 74, que representan el 17,085% del total de cuotas de la Entidad (97,159%).

Toma la palabra D. Ignacio Estañ Bistuer, como presidente de la Entidad, para presentar a los miembros que componen la mesa de la Junta de Gobierno, compuesta por D. Jeronimo Martinez Romero (Abogado), D. Antonio Zazo (Gerente), D. Jose Navarro Español (Administrador) Dña. Maria Angeles Ruiz Bernal (Secretaria Administracion). Por parte del Ayuntamiento de Batres asiste el Sr. Alcalde D. Juan Carlos Alañon Olmedo.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día.

1.- Exposición nuestros servicios jurídicos y puesta en común de la posibilidad/conveniencia o no de extinguir la Entidad Urbanística. Aprobación, si procede, de las medidas a adoptar en caso de aprobarse la extinción de la Entidad Urbanística.

Se cede la palabra a D. Jerónimo Martinez, letrado de la Entidad que ha redactado el informe sobre la extinción y recepción de la EUC por el Ayuntamiento y de la disolución de la EUC.

Comienza la exposición indicando las funciones y obligaciones de la EUC en cuanto a la conservación de la misma, así como la obligación que tiene el Ayuntamiento de subvencionar a la EUC estos costes de mantenimiento, aunque dependerá de los presupuestos generales del mismo. Se explica que, en cuanto a la duración de la obligación de mantenimiento de la urbanización por parte de la EUC, el artículo quinto de los Estatutos de la EUC establece que la duración de la Entidad será indefinida, comenzando su actuación con su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. A este respecto, la Jurisprudencia se ha pronunciado sobre la justificación de la imposición por el planeamiento de una obligación indefinida de conservar, es decir, hasta qué momento se puede considerar ésta una carga proporcionada.

Una respuesta razonable se ha dado en entender que esta obligación sólo debe durar “*hasta que desaparezca la causa por la que se impuso la obligación de conservar*”, ya sea porque el Ayuntamiento cuente con medios suficientes para conservar por sí la urbanización o porque el crecimiento urbano haya reducido la distancia al núcleo de población.

La realidad actual es que en la EUC de Cotorredondo, en la práctica, los propietarios pagan los tributos municipales ordinarios más la cuota de conservación a la entidad. No hay que olvidar que la urbanización comprende los viales, aceras, alumbrado público y suministros, por lo que no se trata de cantidades pequeñas, sobre todo teniendo en cuenta la prolongación de años que la EUC lleva manteniendo la urbanización. NO se trata de una carga irrisoria.

La desproporción en que se está incurriendo actualmente se ha venido justificando históricamente por la falta de medios económicos del Ayuntamiento de Batres, no sin cierta razón, si atendemos a los ingresos y gastos que figuran cada año en el Presupuesto municipal de esta Entidad Local.

Asimismo, también es evidente la distancia de la urbanización respecto al núcleo de población de Batres.

El artículo 32 de los Estatutos refleja que la EUC puede disolverse si así lo acuerdan las dos terceras partes de los miembros que representen las dos terceras partes de las cuotas de la entidad, debiendo ser aprobada dicha disolución por el Ayuntamiento de Batres.

Se explica que en caso de negativa por parte del Ayuntamiento a disolver la EUC, se podría acudir a la vía judicial, en donde existirían posibilidades reales de que fructificara la petición, existiendo jurisprudencia sobre ello, indicando que la validez del Convenio no puede quedar sometida indefinidamente en el tiempo a la voluntad unilateral de una de las partes.

En cuanto las consecuencias de la disolución de la EUC y paralela recepción total de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Batres, lógicamente supondría un ahorro importante para los vecinos de la urbanización de Cotorredondo que ya que el mantenimiento íntegro de la misma sería costado por el Ayuntamiento, no obstante, también es cierto que podría producirse una merma importante en la calidad de los servicios prestados, sobre todo, teniendo en cuenta el pequeño tamaño del Ayuntamiento de Batres y la distancia del casco urbano respecto a la urbanización de Cotorredondo.

Por último, explica las conclusiones del informe, indicando la más adecuado sería que el Ayuntamiento de Batres subvencionase de manera real a la EUC de Cotorredondo, e incluso se hiciese cargo gradualmente de parte de sus servicios, pero sin una disolución de la EUC, por cuando en el presente caso, el Ayuntamiento de Batres siempre se ha mostrado como una Administración que no es capaz de garantizar una adecuada y suficiente prestación de servicio, siendo aconsejable suscribir un Protocolo de actuaciones de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, incluyendo, en su caso el Programa de Transferencias, con el fin de fijar el cronograma y los compromisos económicos propuestos, para la asunción progresiva de las funciones por parte del Ayuntamiento, así como paralelamente un incremento de la subvención otorgada a la Entidad, de manera que resultase equitativa el principio de justa distribución de beneficios y cargas entre la EUC y el Ayuntamiento de Batres.

Por otro lado, se explica que para el Ayuntamiento no están acabadas las obras de urbanización y se le ha solicitado un informe técnico para saber qué actuaciones han de llevarse a cabo. El Ayuntamiento ha indicado que se debe realizar un proyecto de urbanización que debe ser costado por los propietarios y realizar las actuaciones que en el contenga.

Tras esta exposición se abre un turno de preguntas en el que se aclaran algunas dudas planteadas por los propietarios.

Se decide someter a votación la disolución de la Entidad, acordándose por mayoría de los asistentes no disolver la Entidad.

2.- Información sobre la administración de fincas de la entidad y nombramiento administrador.

Se informa a los asistentes que debido a la baja por enfermedad de D. Carlos Orgaz, el nuevo administrador de la Entidad es D. Jose Navarro Español, colegiado 9.759 CAFM.

Se somete a votación de los asistentes este nombramiento, ratificándose por unanimidad de los asistentes.

3.- Ruegos y preguntas.

No se trató ninguna cuestión.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran 20:30 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

Vº Bº EL PRESIDENTE,



EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR



Av. del Alcalde de Móstoles, 29 local 3 C/ Ginebra, 13 local 6
28933 - Móstoles (Madrid) 28938 - Móstoles (Madrid)
91 613 02 62 911 726 536