



Asociación de Propietarios Mas Camarena

Club Social Mas Camarena – Camino de Bétera s/n – 46117, Bétera.

Tel.: 96 168 71 12 Fax: 96 168 31 10 Móvil: 607 353 444

e-mail: vecinoscamarena@telefonica.net

web: www.mascamarena.com

En Mas Camarena (Bétera) a 4 de abril de 2014, siendo las 19:00 horas se inicia Junta General ordinaria de la Asociación de Propietarios de Mas Camarena en los locales del club social de la mencionada asociación. Los socios asistentes se relacionan al final del acta.

ORDEN DEL DIA

- I. Constitución Mesa con nombramiento de Interventores.
- II. Informe Gestión de la Junta Ejecutiva
- III. Presentación y aprobación, si procede, de la Ejecución del Presupuesto del ejercicio 2013.
- IV. Presentación y aprobación, si procede, del Presupuesto para el ejercicio 2014.
- V. Inversiones extraordinarias
- VI. Ruegos y preguntas

Constitución de la mesa con nombramiento de Interventores.

D. Ángel Hernández
Dña. María Eugenia García
D. Ángel Poveda
D. Francisco Javier Franco
D. Juan Calvo (Asesor Fiscal)
D. José Luis Ferrando (Abogado)

Actuando como interventores:

D. Eduardo García.
D. Jose María García

I.- Informe gestión de la Junta Ejecutiva.

Se explica por el Sr. Presidente que dos personas miembros de la Junta de Representante (Federico Ferrando y M. Ángeles Sola) han querido unirse a la Junta Ejecutiva que decidirá con posterioridad sus cargos. Se explica el sistema de nombramiento establecido en los estatutos de la Comunidad, que prevé que cuando existen vacantes se puede proponer a los miembros de la Junta de Representantes para que éstos puedan formar parte de la Junta Ejecutiva.

A continuación se pasa a realizar el informe de gestión con los siguientes contenidos:

Renovación de contratos:

Se pasa a explicar por el Presidente que se ha procedido a renovar los siguientes contratos:

- El contrato suscrito con las personas que regentan la hípica hasta el 2019. Se comenta que estas personas expusieron sus proyectos y dificultades a la Junta de representantes y se decidió en JR bajar el alquiler de 1.353,99.-€ mensuales a la suma de 826,45.-€ por una duración de 5 años, condicionado a que ellos tramitarían y gestionarían la obtención de la licencia de ambiental asumiendo sus costes.
- El contrato de jardinería de zonas privadas por dos años.
- Se ha prorrogado el contrato de basura hasta el 31 de diciembre de 2014. Se comenta que a finales de año se abrirá un pliego y a través de la JR se elegirá a la nueva empresa.
- Se recuerda que el restaurante cambió de titularidad suscribiéndose un contrato con la actual empresa por 1.585,08.-€ mensuales que se rebajaron a 1.450.-€ y posteriormente, se ha vuelto a rebajar por la JR en un 20% por la situación económica, quedando la suma en 1.160.-€.
- Se ha acordado que la empresa de tenis pague una tarifa plana, es decir, que no pague en función de los niños sino que se pague un canon que es de importe ligeramente inferior a lo que venía pagando por niño.

Se comenta que se ha rebajado el alquiler de las pistas del Club Social, ahora se pagará 3 euros la hora de pista de tenis y a 8 euros la hora de la pista de futbito.

Se explica que se han hecho reparaciones en multiusos (pintura multiusos que no se pintaba hace 20 años, reparación grietas, suciedades, se ha echado hormigón impreso en su acceso) y en el club social reparado parches reubicación de fuentes y reparado canalizaciones y arqueta.

Se explica que se han creado dos comisiones una de piscina y otra de tráfico que ha quedado paralizada. Se ha trasladado al Ayuntamiento las quejas vecinales de limpieza de parcelas y vallado.

- Un vecino de parcelas (105) Comenta que se convocó elecciones una vez para acordar si el edificio multiusos se destinaba a uso eclesiástico o no, y no entiende el por qué se celebran misas. Quiere recibir información del porqué del cambio de decisión.

El Presidente le responde comunicándole que tiene delante copia del acta en el que se hizo el referéndum y en ella consta que se preguntaba por la cesión del edificio a la iglesia católica en unas determinadas condiciones impuestas por esta última como era la cesión a 30 años, mantenimiento a cargo de la Asociación y sólo edificio de culto, a las que los vecinos dijeron mediante referéndum que así no se aceptaba la cesión. El año pasado se expuso que se podía celebrar culto sin que mediara ningún tipo de cesión del edificio a la Iglesia pudiendo ser destinado a multiusos y celebrarse en él otras actividades.

Un vecino de Esmeralda VI responde que en origen el edificio era para ser destinado a Iglesia y se está haciendo un uso polivalente de él como querían los vecinos. Comenta que ya se voto y explicó en la Asamblea del año pasado así como por la Junta de Representantes.

Un miembro de la Junta Directiva insiste en que la pregunta del referéndum no era la misma por los condicionantes, ni tenía el planteamiento de la última consulta con la se puede considerar el culto como una actividad más.

- Angel Poveda responsable de seguridad comenta que en total ha habido un robo en el mes de abril, tres intentos frustrados de robo y conatos falsos de alarma 414. Destaca que las incidencias en robos son mínimas respecto de los alrededores de Mas Camarena en dónde es mayor.

Un vecino del Sector E agradece la gestión realizada en materia de seguridad y lo bien que funciona.

Informe Económico: La Presidenta informa del estado de cuentas:

Banco Sabadell: 14.167,43.-€.

Caixa Popular: 375,74.-€

Saldo en caja: 114,27.- €

Total: 15.684,44.-€

Imposiciones a plazo fijo con vencimiento en 2015: 132.500.-€. (De ahí una cantidad es la provisión de fondos de los vecinos que son a 90.-€, 109.000.-€, que siempre han de estar). Se explica que hay 5 plazos con distintos intereses desde el 1,73 al 2,58.

Deuda total (impagos de vecinos y terceros): 63.804,04.- € hasta 31 de diciembre de 2012, 91.180,43.-e hasta 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de la Asamblea 95.900,23.-€. Se explica que se han reclamado por los servicios jurídicos 65.625,75.-e y por la Asociación el reclamo de 30.274,48.-€.

Se explica que la deuda de CUIDALIA asciende a 20.332,99.-€ y que está en fase de ejecución en el Juzgado.

Por el Letrado de la Asociación se comenta que la deuda se ha incrementado y es frustrante que sean estas las cifras a pesar del incremento de la presión judicial que se efectúa a través de procedimientos monitorios, llamadas telefónicas o cartas desde el despacho por que no está teniendo frutos. La mayoría de los inmuebles están en manos de bancos que a pesar de ser propietarios no han pagado a la Comunidad desde hace tiempo. El problema es que el Notario únicamente solicita el certificado de deuda del Sector pero no de deudas de la Asociación cuando se transmite el inmueble. Desde la Asociación se han enviado cartas a los administradores solicitando colaboración y petición de certificados en beneficio de todos.

Parcela 111. - El abogado explica que se está tramitando la inscripción de la parcela en el Registro de la Propiedad como parcela independiente, para lo cual se ha pedido al Ayuntamiento de Bétera la correspondiente licencia de segregación.

Procedimiento Contencioso PAI R-13.- Se expone por el Abogado que el denominado paseo de caballos quedaba incorporado como una finca más en el proyecto de reparcelación. Sin embargo, no se nos adjudicaba finca de resultado ni contraprestación a cambio. Se interpuso por la Asociación el correspondiente recurso contencioso administrativo, que se encuentra pendiente de votación y fallo.

Pista de padle.- El Presidente manifiesta que la pista de padle está cerrada por la denuncia de un vecino y que en la última Asamblea se aprobó poner la pista de padle en el parking. Sin embargo, se ha

decidido por la Junta esperar a la modificación de planeamiento de la parcela nº 33 (Iago e hípica del Club Social) para ver si se traslada a dicha parcela la pista, con el fin de no minorar superficie de parking.

El vecino de la parcela 112 manifiesta que la pista de padle no respetaba la normativa y que se presentó la denuncia por los ruidos sufridos durante varios años. Manifiesta que no quería que la pista se quitara, sino que se pusiera una pantalla o panel acústico que evitara los ruidos. Asevera que esta solicitud está por escrito y presentada en la Asociación y que se ha presentado al Ayuntamiento un proyecto de dos pistas de padle cuya legalidad estará igualmente supeditada a una medición sonométrica. Al respecto, manifiesta que si hay ruido volverán a reclamar y que lo conveniente sería saber cuánto cuesta el panel acústico.

El Presidente manifiesta que no tiene constancia de que esa proposición se hubiera efectuado, ni tampoco propuesto el sentarse a hablar con la Asociación antes de denunciar. Sin embargo, explica que el problema de la pista de padle era que su ubicación no respetaba los cinco metros de distancia a linde, ya que estaba sólo a tres metros, y por lo tanto, el problema no se solucionaba poniendo un panel acústico.

La tesorera comenta que durante la tramitación del expediente administrativo se hizo por un técnico un estudio sonométrico y los valores obtenidos no excedían de los contemplados por la normativa, y que entonces, el interesado en el expediente, puso de manifiesto que la parcela en donde se ubicaba la pista era pública. Manifiesta que a pesar de ponerse otro obstáculo en la legalización, se alegra de ello, debido a que se ha procedido por parte del Ayuntamiento a deslindar tres parcelas, dando como resultado positivo el que son parcelas de titularidad pública y que, por lo tanto, se va a dejar de pagar el IBI, así como de realizar su mantenimiento y limpieza.

II.- Presentación y aprobación, si procede, de la Ejecución del Presupuesto del ejercicio 2013.

Por la tesorera se pasa a explicar las desviaciones en la ejecución de los gastos de 2013, en concreto lo siguiente:

- En la partida de sueldos y salarios la desviación es debida a la baja maternal de la empleada de la oficina.
- En seguridad la desviación es debido a que por contrato hay una bolsa de horas para actos extraordinarios y al no haberse agotado es menor la suma a pagar.
- En poda es porque depende de las toneladas de poda que se vierta ese año.
- En mantenimiento de la piscina es porque sólo se ha hecho en periodo estival.
- En gastos del Procurador por el momento judicial de los procedimientos y emisión de facturas de éste.
- En energía eléctrica porque estuvo el restaurante cerrado durante dos meses el año pasado.
- En reparaciones porque sólo se dispuso de una parte de la cantidad presupuestada.

Se comenta que la escuela de verano no la pagan los socios, sino sólo los que hacen uso de ella y que al final siempre hay beneficios, al igual que ocurre con la actividad de Pilates.

Un vecino pregunta se el Ayuntamiento paga luz, basura, jardinería etc. Se explica que menos del Club Social que es privado, efectivamente el Ayuntamiento se hace cargo de esos gastos a excepción de la basura. El vecino propone negociar con el Ayuntamiento el gasto de basura que hacemos los vecinos. Se sugiere que se podría proponer por ejemplo no pagar el vertido de poda como contraprestación.

El Presidente explica que podíamos ahorrarnos la basura, pero que el Ayuntamiento la recogería entonces en contenedores fuera de los sectores y no, puerta a puerta como ahora. Que se ha intentado que fuera así, pero que no ha sido posible. Comenta que la basura también se paga en el IBI.

El vecino del sector C nº21 manifiesta que las cuentas son incompletas y que falta documentación que a él sí le han facilitado porque la ha pedido y que no tiene el resto de vecinos. Manifiesta que es una contabilidad sesgada porque lo que se hace es una contabilidad de devengo y no de caja, y que por lo tanto, no se explica la situación real de las cuentas.

El Sr. contable responde que lo que se está aprobando hoy en la Asamblea es lo que se hace por cualquier empresa cuando aprueba las cuentas anuales. La tesorera explica que lo que se hace es comparar balances del 2012 con 2013 y que está toda la documentación a disposición de los vecinos para sus necesidades o aclaraciones al respecto en la oficina.

El vecino del sector C nº21 critica que no se de traslado a los vecinos de toda la documentación, ya que debería enviarse por e-mail.

El Sr. contable responde que se dirijan a la Junta para saber qué se les facilita y que no. Comenta que también está a disposición de los socios la documentación sobre los bienes de la Asociación.

El secretario de la Asociación manifiesta que no se facilita por ahorro de coste en papel y que lo que se solicita desde la Asociación es que se den los correos electrónicos de los socios para evitar situaciones de robo en buzones y tener una mayor comunicación e información.

El Presidente manifiesta que no quiere ocultarse ningún dato a los socios y pregunta al contable si los vecinos entenderían la documentación que se le ha facilitado al vecino del Sector C nº21 para saberlo.

El Sr. contable confirma que nunca ha habido instrucciones de ocultar absolutamente nada y que la Junta nunca se ha opuesto a enviar la documentación, y que por otra parte está completamente a disposición de los socios en las oficinas. Manifiesta que efectivamente entender un balance y demás documentación contable no es fácil. Si se manda o no, es cuestión de decidirlo, pero efectivamente supone un gasto y enviarlo por correo electrónico en una sociedad es perfectamente legal como también sería el hecho de enviar la convocatoria a los socios. Lo que ocurre es que la idea es bajar la cuota trimestral no aumentarla con envío de tanto papel.

El Presidente explica que a fecha 31 de diciembre puede haber un saldo de 123.000.-€ de deuda, pero esa deuda se saldará con la liquidación del trimestre que se cobra sobre el 10 de enero siguiente y por lo tanto, no es cierto que exista tal deuda a finales de año, ya que queda saldada al mes siguiente y al final no se adeuda nada por la Avocación y por eso se hace una contabilidad de devengo y no de caja.

Se explica por la tesorera que los ingresos de las liquidaciones son 593.733 euros y los recibos devueltos 25.889,59 anuales.

VOTACIONES APROBACION PRESUPUESTOS DEL EJERCICIO 2013

VOTACION APROBACION EJERCICIO 2014

A FAVOR: 35 EN CONTRA: 0

ABSTENCIONES: 2

Se aprueba la ejecución de 2013.

III.- Presentación y aprobación, si procede, del Presupuesto para el ejercicio 2014.

Se explica por la tesorera que las partidas que quedan igual que las del año pasado son las siguientes: personal, desratización, limpieza, mantenimiento piscina, socorrista, abogados, procurador, Asesor

contable, material de oficina, aguas de Valencia, agua pozo San Juan, gastos seguros, Asambleas y Juntas.

Se indica que las que han bajado son: jardines y plagas (acuerdo contrato), poda, energía eléctrica (por cambio de compañía), comunicaciones y gastos financieros.

Se explica que la partida del lago es para que drene y filtrado del agua porque no está en condiciones ya que no tiene ni desagüe. Hacen falta equipos de filtrado y desagüe ya que el agua queda estancada y no se limpia hace dos años.

Se explica que se han podado todas las palmeras del Club Social y Multiusos.

Un vecino no entiende la partida de tributos pagados IVA. El Sr. contable explica que es un tributo de consumo y que la Asociación sólo se puede deducir el 12% de lo que paga, que el resto debe soportarlo como gasto para toda la Comunidad.

Un vecino pregunta por qué no se repercuten los gastos al centro comercial, colegio y residencias, se explica por la tesorera que sólo se pueden repercutir los servicios efectivamente prestados, ya que no son socios como los vecinos y no pueden participar de gastos de reparaciones, Club Social, etc...

Un vecino manifiesta que CUIDALIA tenía una deuda de 5.900 y se ejecutan 6016 y no lo entiende porque se computan como ingresos, unos ingresos que no se han producido. Se explica por el Sr. contable que se ha hecho por criterio de devengo y no de caja siendo este último el que impera en personas físicas no jurídicas.

VOTACION APROBACION EJERCICIO 2014

A FAVOR: 35 EN CONTRA: 0

ABSTENCIONES: 2

IV.- Inversiones extraordinarias

Presidente explica que la piscina pierde agua por las paredes y explica que en la anterior Asamblea se aprobó reparar la piscina, pero que no se ha hecho porque cuando se habló con las empresas para repararla éstas dijeron que era tirar el dinero porque sólo reparaban grietas y no garantizaban que no se pudiera volver a romper. Por lo que, la Junta Ejecutiva decidió no ejecutarlo debido a la provisionalidad de la reparación. Se ha creado una comisión de la piscina que ha propuesto que la piscina siga este año en las condiciones que está, incrementándose el control del agua y mantenimiento.

Se explica que hay disparidad de presupuestos entre las empresas que los han presentado porque tienen distintos criterios sobre qué reparación es necesaria y cual no, según la nueva normativa de piscinas que entró en vigor el pasado octubre.

Un vecino de la Parcela 105 pregunta se ha hecho un estudio de rentabilidad para saber si la inversión es necesaria.

El Presidente le responde que la Comisión de la piscina ha decidido que la entrada a la piscina tendría que ser pagando igual que ocurre con las pistas de tenis o el futbito para amortizar la inversión que se

ha de realizar. El pago por entrada a la piscina es una de las propuestas que se realizará a la Asamblea. Se comenta que no se puede eliminar sin un quórum de 3/5 partes.

Un miembro de la Junta ejecutiva explica que la normativa ha cambiado y que por lo tanto considera que lo conveniente es no abrir la piscina este año, ya que el parcheado tampoco es definitivo y podrían haber fugas.

Presidente explica que la normativa contempla excepciones para piscinas ya construidas anteriormente a esta ley, y que por lo tanto hay requisitos que no serían exigibles a esta piscina de más de 30 años.

Un vecino del Sector C explica que la piscina tiene 30 años y unos 500.000 litros y que se hizo con depuración de squimmers y ahora la nueva normativa dice que tiene que ser depurada el agua por sistema de impulsión y desbordamiento. Comenta que a nivel sanitario se pide un control de cloro en toda la piscina, pudiéndose salvar este año no haciendo la reparación, pero contratando el mantenimiento y asumiendo que hay que actualizar filtrado y bombas pensando que luego hay que hacer una reforma integral. Propone por tanto, no reparar paredes pero sí comprar equipos para salvar este año, haciendo un mantenimiento durante siete días con control de cloro y pensar en contratar un ingeniero o arquitecto que plantee una solución atendiendo a la normativa para pedir presupuestos con la solución dada por un técnico.

El Presidente explica que una de las empresas que tiene más de 30 años de experiencia en el sector ha considerado no necesario hacer el sistema de desbordamiento en esta piscina, lo cual, podría suponer unos 120.000.-€. La comisión ante la disparidad de criterios acordó hacer el estudio si daba tiempo antes de abrir la piscina, y si no dejarlo para octubre de cara al año que viene y abrir con un mayor mantenimiento.

El abogado explica que en las intervenciones anteriores se ha visto la contradicción entre lo que se considera necesario por uno y por otros de cara a la reparación, pero lo cierto es que la normativa actual contempla excepciones para piscinas antiguas. La normativa sobre piscinas fija condicionantes y requisitos de impulsión o rebosadero a piscinas nuevas o piscinas que sufran una reforma importante. Explica que ahora sin acometerse las obras, se podría considerar como piscina antigua y cumplir la normativa este año con un control estricto en las condiciones higiénico-sanitarias, con la dosificación del cloro y un filtrado adecuado para que se filtrara el agua en 8 horas. Ya que en piscinas antiguas es esencial la calidad del agua y condiciones sanitarias. A partir de ahí, como es obra que afecta al vaso y sería estructural, sí que habría que tenerse en cuenta los nuevos condicionantes. Explica que este año no sería conveniente abrirla al público por otro tipo de circunstancias como son la falta de vestuarios, licencia, que no la haría apta al público no socio. Comenta que eliminar uno de los servicios que presta la Asociación precisa 3/5 partes de los vecinos según ley, y de 2/3 según estatutos, y que para que ello fuera posible se tendría que plantear a los vecinos ex proceso teniendo en cuenta los requisitos legales de convocatoria y contemplados en la Ley, ya que si no, con un solo socio que se opusiera a su cierre se tendría que abrir.

El Presidente explica que para adecuar el 100% el agua habría que gastar en equipos de filtrado que se podrían aprovechar después con unos 3.000 o 4.000 euros, pero está el riesgo de que luego no se aprovecharan.

Un vecino manifiesta que tiene inquietud porque considera que no hay una posición coordinada por la Junta Ejecutiva. El problema de la piscina es que es una inversión primaria y será seguramente perdida con alta seguridad. Considera que ha de ser una reparación poderosa y amplia después de 30 años de construida. Propone someter a referéndum si se quiere o no, tener piscina y repararla.

Un vecino de Parcela 8 manifiesta que el quórum de 2/3 es para eliminarla, pero no, para repararla o realizar el gasto que se puede votar en la Asamblea. Comparte lo de contratar a un técnico para valorar y determinar qué es preciso.

Un vecino de Esmeralda VI opina que hay que contratar a un técnico y luego Asamblea General para decidirlo por los vecinos.

Un vecino pregunta por la responsabilidad civil de la asociación frente a un accidente que pudiera surgir en la piscina.

El abogado responde que tenemos seguro de responsabilidad civil y el hecho de cumplir la normativa vigente de cara a un accidente sólo es relevante si la falta de cumplimiento fuera la causa que produjera ese daño, es decir, debería estar en relación el incumplimiento de la normativa con la causa del daño, por ejemplo coger una infección por falta de condiciones higiénico sanitarias adecuadas. Manifiesta que el resto de condiciones que nos son exigibles serían cuestiones técnicas que difícilmente podría ser la causa de un daño.

El Presidente comenta que según las manifestaciones producidas se descarta la reparación integral.

El presidente se compromete a realizar una Asamblea general, si se tienen todos los informes unificados de la piscina. Para tratar sobre el tema y tomar una decisión al respecto.

Distintos vecinos manifiestan que es muy apresurada la Asamblea y de celebrarse se realizaría a medias. No comparten la decisión porque no va a dar tiempo y porque está mal enfocado. El Presidente se compromete a intentarlo esperando se unifiquen criterios de las empresas para no tirar el dinero.

V.- Ruegos y preguntas

El vecino de la Parcela 112 manifiesta que la Asociación tiene una página web y pregunta si pueden escribir los vecinos. Se le contesta por la tesorera que no, porque no hay foro de opiniones. El vecino manifiesta que es su deseo que conste expresamente en acta que quiere colgar en la página web toda la documentación tanto de la Asociación como del Ayuntamiento que dispone de la pista de padle.

El presidente le contesta que se estudiará si es posible hacerlo.

Se cierra la sesión a las 23 horas 12 minutos.