

**ACTA DE LA JUNTA EXTRAORDINARIA E INFORMATIVA DE
PRESIDENTES DE COMUNIDAD DE LA MANCOMUNIDAD DE
PROPIETARIOS PARQUE DE LA PAZ, CELEBRADA EL 21 DE
OCTUBRE DE 2024.**

En Madrid, siendo las 19,30 horas del día 21 de Octubre de 2024, se reúne en segunda convocatoria, la Junta de propietarios de la Mancomunidad de Propietarios Parque de la Paz de esta capital, según dispone el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la Parroquia de Nuestra Señora de las Fuentes, en Junta Extraordinaria e informativa al objeto de tratar el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- 1- Renovación del Administrador.**
- 2 - Cerramiento de la Mancomunidad.**
- 3 - Optimización de la gestión del aparcamiento.**

ASISTENTES Y REPRESENTADOS

Portal	Presidente/a
Finisterre 22	Josefa Romero Enrique
Finisterre 26	Victorio Redondo
Finisterre 28 (Locales)	Alfredo Serrano
Finisterre 38	Ana Isabel Giménez
Finisterre 40	María Encarnación Torres
Finisterre 42	Pilar García Galindo
Monforte de Lemos 63	María Felicidad Calvo
Monforte de Lemos 69	Guillermo Díaz Lathiere
Monforte de Lemos 71	Juan Ontalba
Monforte de Lemos 73	Jose Luis Saiz Dasilva
Monforte de Lemos 75	Domingo Vicente
Monforte de Lemos 77	José Cirugeda
Monforte de Lemos 81	Pilar López Bermejo
Monforte de Lemos 83	José Navas Martínez

Preside la reunión D. Jesús Casado que actúa como Presidente y secretario de la Mancomunidad.

1 – Renovación del Administrador.

Toma la palabra D. Jesús Casado para informar de la situación en la que nos ha dejado nuestro actual administrador haciendo dejación de sus funciones y paralizando como consecuencia las tareas que tenía que haber realizado en tiempo y forma.

Esto nos lleva a contratar a otro Administrador que garantice el correcto funcionamiento de la Mancomunidad y que desarrolle sus funciones a nuestra plena satisfacción.

Para ello esta Junta de Directiva ha pedido dos presupuestos muy similares en cuanto a la cuantía pero con enfoques diferentes, uno más dedicado a la gestión económica y otro con más experiencia en la gestión de una Mancomunidad.

Solicitamos a los Presidentes pregunten a sus vecinos si conocen a alguien que desarrolle este trabajo y si es así que nos lo haga llegar al correo info@parquepaz.es su propuesta.

2 – Cerramiento de la Mancomunidad

En este punto se generó bastante debate sobre el alcance del cerramiento y su posible costo.

Este apartado fue presentado en la página web de la Mancomunidad www.parquepaz.es el cual se reproduce en el anexo a la presente acta.

Se habló de la necesidad de estudiar la incorporación de una persona que ejerciera como vigilante y la posibilidad de alquilar un local (actualmente apalabrado) situado en la calle Finisterre, 42, para que esta persona dispusiera de un sitio donde tuviera sus pertenencias personales y que además fuera el lugar donde acudir para resolver dudas sobre el funcionamiento de la Mancomunidad.

No sabemos si sería a tiempo completo o parcial, esta cuestión sería debatida posteriormente en una reunión de Presidentes para llenar de contenido sus funciones.

Se propuso igualmente que pudiese realizar trabajos de mantenimiento de la Mancomunidad que no requieran el trabajo de profesionales especializados. También serviría para resolver los problemas que se deriven del uso diario del Aparcamiento y sus incidencias.

Con respecto al cerramiento, se trata de regular los accesos a la Urbanización por diferentes zonas y así minimizar los daños en las zonas comunes por el paso de personas ajenas.

El paso principal de personas ajenas a la urbanización, por el camino de la Parroquia, podemos estimar que descendería alrededor de un 80%.

Recientemente se produjeron una serie de robos con violencia (tirón) a unos vecinos que venían de hacer la compra y al ir a sacar las llaves para abrir el portal les arrancaron de las manos sus pertenencias, los ladrones huyeron por esa puerta y la propia policía nos informó que ese paso es una vía de escape incontrolable, por lo que recomendaban restringir su uso por personas ajenas a nuestra urbanización.

Como ejemplo, la Parroquia cuando ha necesitado preservar su propiedad ha cerrado su aparcamiento.

La apertura de la puerta se haría adecuada a las personas de movilidad reducida y con dispositivos de apertura de proximidad, sin llave.

La proposición de la Mancomunidad es empezar por ir cerrando los accesos donde se genera mas volumen de paso:

A – Puerta de paso hacia la Parroquia.

B – Acera del lateral de la finca de Monforte de Lemos 63.

C – Puerta de paso en Finisterre junto al Centro de Salud.

Esto lleva implícito la instalación de una red de cámaras de seguridad controladas desde el local de la Mancomunidad con el fin de garantizar al máximo la seguridad de todos nuestros vecinos y de nuestro patrimonio.

Con estos tres puntos evitaríamos alrededor de un entre un 80-85% el paso de personas ajenas por nuestra Mancomunidad.

La Junta Directiva expresa el sentir de un número elevado de vecinos que están continuamente solicitando ejecutar al menos estos cierres parciales.

Esto quiere decir que solo los residentes de la Mancomunidad podrían pasar por los distintos accesos cerrados.

En cualquier caso la puertas serían automáticas y con sensores de proximidad en la que no sería necesario acercar la tarjeta a ningún dispositivo, simplemente llevando encima la tarjeta o similar sería suficiente para detectarlo y abrir la puerta.

Por supuesto está muy presente facilitar a las personas de movilidad reducida el uso de estos sistemas automatizados.

Es por lo que, y desconociendo el sentir general sobre esta actuación, y antes de emprender las gestiones legales previas cara al Ayuntamiento y la solicitud de

presupuestos les pedimos a los Presidentes efectúen una encuesta sobre esta actuación.

Una vez sepamos la opinión de la mayoría de los propietarios es cuando nos pondremos en marcha y obviamente en la reunión correspondiente se explicara cómo serán las puertas de acceso, su costo y todas aquellas dudas que tengan.

Evidentemente seguiríamos estudiando posteriores actuaciones para llegar a conseguir el cerramiento total.

2 – Optimización de la gestión del aparcamiento.

El tema generó un intenso debate al ser un servicio esencial de la Mancomunidad.

En la página web hay un apartado específico sobre los aparcamientos donde se recoge las normas de uso que rigen el funcionamiento de los dos aparcamientos.

D. Juan Ontalba expuso la dificultad que ha tenido para poder gestionar de forma equitativa y justa el aparcamiento, siendo tolerante y permisivo para complacer a todos los usuarios y evitar enfrentamientos, cada vez más frecuentes, con algunos propietarios e inquilinos de esta urbanización.

Expuso una serie de incidencias y conductas inapropiadas que durante estos últimos años han alterado la armonía, se han producido situaciones incívicas, violentas, discusiones e incluso injurias y amenazas a los miembros de la Junta de Gobierno que voluntaria y altruistamente asumieron la gestión del aparcamiento (Presidente y Vicepresidente).

Es por lo cual presentó al Presidente su dimisión como Vicepresidente y se desvinculó de la gestión de los aparcamientos por la falta de disponibilidad que ello requiere.

Por lo tanto, actualmente todas las gestiones de altas, bajas e incidencias no pueden ser atendidas en tanto en cuanto no se propongan soluciones alternativas para que siga funcionando regularmente el aparcamiento.

Las propuestas que se hicieron en la reunión fueron:

- Externalizar la gestión.
- Que los propietarios puedan gestionar a través de la Web el uso de sus matriculas.
- Contratar a una persona unos días a la semana o al mes para ocuparse de la gestión administrativa del aparcamiento y atender asuntos ordinarios de mantenimiento y/o reparaciones que se producen en el aparcamiento y en la

Mancomunidad, incluso disponer para esto último de esta persona con jornada laboral para atender estos servicios.

- Que los propietarios sean responsables, no cedan la tarjeta o den de alta matriculas de personas ajenas a los propios familiares.
- Cómo depurar al máximo las posibles infracciones que se produzcan cuando se infrinjan las normas establecidas.
- Crear una comisión que estudie a fondo las normas actuales y proponga soluciones para la mejora del funcionamiento del aparcamiento ante casuística derivada del uso mismo (por ejemplo, obligatoriedad de tener el coche domiciliado en la Mancomunidad o regular el tiempo que debe permanecer un vehículo aparcado o según qué circunstancias, cobrar al propietario una cuota por uso).

Complementar las Normas actuales que rigen el uso de los aparcamientos con el fin de adecuarlas a la realidad actual y evitar todo tipo de picaresca.

Qué hacer con aquellas personas que utilizan el aparcamiento para aparcar un vehículo/trastero que lleva casi dos años aparcado, o el familiar de un vecino que lo usa entre semana a modo de aparcamiento disuasorio.

Aquí pedimos a los Presidentes pregunten a sus propietarios y que sean muy creativos puesto que la complejidad es enorme.

Quedamos emplazados a realizar una reunión a mediados de diciembre para recoger el resultado de esta encuesta donde es fundamental la implicación de los Presidentes para que después nos trasladen el acuerdo de sus propietarios.

La Junta Directiva está a la entera disposición de los Presidentes para cualquier duda que tengan o aclaración que necesiten.

Y sin otros asuntos que tratar a tratar, el Presidente da por concluida la reunión, siendo las 21 hrs 40' del 21 de octubre de 2024.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jesús Casado Arias', with a stylized flourish at the end.

Jesús Casado Arias

Regulación de accesos de la Urbanización Privada

“Mancomunidad Parque de la Paz”

Es necesario que hagamos una serie de reflexiones antes de abordar el tema de la cabecera.

Tenemos que ser conscientes que somos propietarios dentro de una Urbanización privada que se llama Mancomunidad Parque de la Paz.

Seguridad: La regulación de accesos puede mejorar la seguridad dentro de la urbanización al limitar el acceso a personas no autorizadas o vehículos desconocidos. Esto podría reducir el riesgo de robos, vandalismo u otros incidentes.

Privacidad: La regulación de accesos aumentara la privacidad de los residentes al disminuir el tráfico de personas ajenas a la urbanización. Esto puede ser especialmente importante para aquellos que valoran su tranquilidad y privacidad.

Control de acceso: La regulación de accesos permite un mejor control sobre quién entra y sale de la urbanización, lo que puede ayudar a prevenir problemas como la entrada de personas no deseadas o grupos que buscan causar disturbios.

Valor de la propiedad: La regulación de accesos puede aumentar el valor de las propiedades dentro de la urbanización al mejorar la percepción de seguridad y privacidad, lo que a su vez puede hacer que la propiedad sea más atractiva para posibles compradores en el futuro.

Mejora del ambiente: La regulación de accesos puede crear un ambiente más exclusivo y tranquilo dentro de la urbanización al limitar la entrada de personas ajenas que puedan generar ruido, molestias y el uso de recursos privados.

Participación comunitaria: A destacar la importancia de tomar decisiones que beneficien a toda la urbanización y cómo la regulación de accesos puede ser una medida que promueva la cohesión y la participación de los propietarios en la gestión de su entorno residencial.

Y para finalizar, el costo anual de mantener nuestra urbanización en optimas condiciones es bastante importante, por eso debemos poner todos los medios a nuestro alcance para cuidarla.

Sugerencias para optimizar el uso del aparcamiento

En base la experiencia anterior, hay que recordar que el planteamiento del aparcamiento es que sea para residentes y el uso sea de rotación, es decir que todos los propietarios tengan la posibilidad de aparcar dentro y no sea monopolizado por unos pocos (948 vecinos para 157 plazas de aparcamiento), lo cual sugiere la necesidad de poder disponer del SER y así aparcar fuera cuando no podamos aparcar dentro.

¿Cual sería el plazo máximo que puede estar un vehículo estacionado en el aparcamiento sin abandonar el mismo?

A: 15 días?

B: 30 días?

Si hubiese algún vehículo que no cumpliera con la rotación establecida, es decir que superara el tiempo de estancia ¿que tipo de penalización se le impondría?:

A: penalización económica?

B: penalización en tiempo de uso del aparcamiento

Una vez superado el límite de estancia del vehículo en el aparcamiento, qué tiempo debería permanecer fuera del aparcamiento:

A: dos días?

B: tres días?

C: cuatro o mas días?

Asegurarnos que el usuario pertenece a la urbanización y que pernocta en la misma, acreditando que es el titular del vehículo mediante:

A: certificado de empadronamiento y

B: titularidad del vehículo con domicilio en la urbanización

Y en el caso particular de los inquilinos:

C: aportar copia del contrato de arrendamiento

D: titularidad del vehículo con domicilio en la urbanización

E: justificante del SER. (ojo puede disponer del SER de la zona y no residir en la urbanización)

ACLARACIÓN: el objetivo es acreditar que el propietario o inquilino reúne la condición legal de residente habitual, que vive y pernocta en el domicilio la mayor parte del año y no está utilizando el aparcamiento como aparcamiento disuasorio para otras personas que trabajan en la zona y sólo lo utilizan en horario laboral y no residen en la urbanización.

Procedimiento y plazos para actualizar matriculas (altas-bajas-modificaciones) y resolver las incidencias generadas por los filtros automáticos del sistema:

A: semanalmente?

B: cada quince días?

C: una vez al mes?

Plantear establecer una cuota por días/meses para sufragar los gastos derivados de la gestión del aparcamiento, así como se pueda disponer de un guarda o vigilante en el horario que mas convenga, de esta forma se minimizaría la picaresca que perjudica al resto de vecinos. El guarda tomaría nota manual de las visitas y avisaría al residente.

Destacar como pueden ver, que es bastante complejo particularizar todas y cada una de las posibles causas que puedan dar origen a una incidencia no contemplada en las Normas de uso, por lo que, cualquier excepción sería objeto de estudio por parte de la Junta de Gobierno y de un gabinete jurídico que asesore sobre el alcance legal de lo que se pretende.