



Madrid, 14 de diciembre de 2011

Estimado/a copropietario/a:

Nuevamente nos dirigimos a Ud. con la intención de informarle acerca de las múltiples gestiones que esta Comunidad está llevando a cabo durante el presente ejercicio que está ahora finalizando.

Como bien conocen, en cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2009, se les envió el avance de la liquidación y regularización de ingresos/gastos correspondientes a los ejercicios 2000-2010, de acuerdo al criterio estatutario de reparto de acuerdo a la cuota de participación de cada comunero, (punto/m²), en el mantenimiento y conservación de los servicios y elementos comunes, para lo cual se formuló al Colegio Territorial de Administradores de Madrid la correspondiente consulta en orden a determinar si existía al respecto algún criterio colegial.

Tan pronto como se cierre el presente ejercicio de 2011 y se auditen, como todos los años, las cuentas por la empresa auditora externa, (Lavinia Auditoría & Consultoría), se procederá a la efectiva liquidación y regularización de los ejercicios 2000-2011, que se adjuntará a los Informes de gestión y jurídico, que se también se están elaborando y que se anexionarán al Presupuesto de Ingresos y de Gastos correspondiente al ejercicio de 2012, para su aprobación por la Junta de propietarios en la Junta General que a tal efecto se convoque.

Hemos de recordar que la Comunidad de Propietarios, como ha hecho siempre, cumplirá sus obligaciones tendentes a garantizar y asegurar el mejor funcionamiento, mantenimiento y conservación de la Urbanización. Por ello, ha transmitido al Muy Ilustre Ayuntamiento de El Espinar su ofrecimiento de llevar a cabo una transición ordenada a la hora de dar cumplimiento a la Sentencia número 271/2011, de fecha 3 de junio de 2011, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que impone al consistorio tanto la recepción de las Fases I y II de nuestro Complejo, como la efectiva prestación de los servicios urbanos básicos.

Entendemos que, a día de hoy, aun cuando se han producido importantes acontecimientos que variarán las reglas de funcionamiento en nuestra urbanización, puesto que, en breve, los objetivos de gestión privados, (Comunero, Estatutos y Ley de Propiedad Horizontal), pasarán a ser públicos, (vecinos, empadronamiento, impuestos, Ley de Bases Locales y Ley de Urbanismo de Castilla y León), no es menos cierto que el M.I. Ayuntamiento de El Espinar y la Comunidad de Propietarios, por el interés de todos, han de llegar a un acuerdo para la prestación de los servicios en nuestra urbanización.



En un primer momento, hemos de partir de un presupuesto “mixto”, en el que se diferencien los servicios que cada parte ha de prestar, cara a garantizar:

- a. Alumbrado Público
- b. Recogida de residuos
- c. Limpieza viaria
- d. Abastecimiento de agua potable a domicilio
- e. Alcantarillado
- f. Acceso a núcleos de población
- g. Pavimentación de vías públicas

La aplicación de tal Presupuesto no ha de afectar al propietario de la urbanización, ya que sus capítulos quedarán cubiertos por los diferentes ingresos que el Ayuntamiento percibe, ya sean estos por vía impositiva, por tasas o contribuciones especiales o mediante tarifa o precio público, como sucede al resto de vecinos del término, sin distinción alguna.

Por ello, la propuesta de acuerdo tanto para la recepción de la urbanización y su conservación como la prestación de los servicios, con el fin de que a corto plazo sean asumidos íntegramente por el consistorio, ha partido de un análisis pormenorizado de los mismo que nos ha permitido efectuar la siguiente clasificación en orden al presupuesto que habrá de elaborarse:

- a. Servicios que serán atendidos mediante ingresos derivados de impuestos: alumbrado público, canon de vertidos EDAR, mantenimiento y conservación de viales.
- b. Servicios que serán atendidos mediante Tasas o precio público/tarifa: recogida de residuos sólidos urbanos-basuras, abastecimiento de agua potable, alcantarillado, saneamiento y depuración de aguas residuales y transporte interurbano.
- c. Servicio de vigilancia y control: personal adscrito a la Comunidad, oficina de atención y servicio externo.

Obviamente, nuestra propuesta de “*hoja de ruta*” con la corporación municipal y sus técnicos, cara a la consecución de los fines indicados, que no son otros que la integración de nuestra urbanización en el término municipal, ha de ser aprobada tanto por el Pleno del Ayuntamiento como por la Junta General de propietarios, para lo cual se tratará de alcanzar un consenso con la totalidad de propietarios y los diferentes núcleos poblacionales existentes en nuestra urbanización.

En todo caso, siendo la ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento, en caso de que no quiera cumplirla o pretenda dilatar su cumplimiento de forma injustificada, ésta Comunidad se verá en la obligación no sólo de continuar con el Incidente de ejecución de la Sentencia que ya ha instado para salvaguardar nuestros legítimos intereses; sino también de interponer la correspondiente reclamación patrimonial contra el



Ayuntamiento, con objeto de lograr tanto el resarcimiento del perjuicio económico y asistencial, por no cumplir con sus obligaciones; como la efectiva prestación de los servicios. Para tal eventualidad, se está recabando la información precisa con objeto de determinar, lo más exactamente posible, los cuantiosos ingresos que el M.I. Ayuntamiento percibe por vía impositiva de nosotros, (por ingresos recibidos por transferencias del Gobierno Central en atención al Censo/empadronamiento; por el Impuesto Bienes Inmuebles; por el Impuesto de Actividades Económicas; por el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.); por el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica; por el Plan Español para el Estímulo de la Economía y el Empleo, (Plan E), demás subvenciones y otros), así como para conocer si ha revertido alguna cantidad procedente de ellos en nuestra urbanización.

Para su mejor comprensión le adjuntamos desglose de la justificación del reparto público/privado.

Comunidad	Ayuntamiento	Ayuntamiento
Cuotas /recibo	Impuestos/	Tasas/Precios Públicos

De cumplirse estos malos augurios, y quedar tan sólo en “*buenas palabras*” las promesas de la Corporación, nos veríamos en la obligación de mantener dentro del Presupuesto de la Comunidad la totalidad de capítulos que, hasta el presente ejercicio de 2011, lo integraban, siendo la Comunidad quien prestará los servicios hasta que una resolución judicial le impongan su prestación al Muy Ilustre Ayuntamiento de El Espinar, ampliando nuestra petición conforme a los servicios no prestados desde el ejercicio 2006 hasta la fecha que diera lugar y para que se retrotraiga la retribución aportada por la Urbanización al término, solicitando así una indemnización por los perjuicios ocasionados.

No obstante, confiamos en que el buen hacer de los ediles y la responsabilidad del cargo que ocupan, les llevará a cumplir su palabra, atendiendo así las necesidades y los intereses de la totalidad de vecinos de su término, con lo que evitarán perjuicios innecesarios, y que solo nos causarían un mayor distanciamiento con respecto al resto de núcleos del término.

Tenemos a bien adjuntar como documento anexo, propuesta de valoración en forma de presupuesto para el presente ejercicio, con el criterio de reparto de valoración mixto en aportación de servicios entre el Ayuntamiento y la Comunidad.

En otro orden de cosas, y como habrá podido comprobar, haciéndonos eco del deseo de numerosos vecinos, en la actualidad se están llevando a cabo una serie de mejoras, en la zona comercial, en donde se está construyendo un parque infantil que contará con todo tipo de actividades lúdico-sociales para los más jóvenes y que sin duda contribuirá al ocio y bienestar familiar.



Así mismo, debemos informarle que en la actualidad se está estudiando el abaratamiento y ahorro en diferentes servicios y en especial, el ahorro energético en el alumbrado público, esperando poderle presentar en la próxima Junta general las propuestas/ofertas de empresas especializadas que nos garanticen un mejor servicio y calidad, contando con el mejor de los mantenimientos.

Finalmente, aprovecho la ocasión para felicitarle las Fiestas y desearle un feliz y próspero Año Nuevo, quedando a su disposición, atentamente.



Fdo. D. Oscar Gil Marín
Presidente de la Comunidad de Propietarios