

02/04/2013
Carta abierta del presidente:

A quien concierna:

En primer lugar, con la presente carta abierta me gustaría hacer un resumen de lo que a mi parecer y después de haber concienciado mi postura con el resto de vocales, tesorero y secretaria de la entidad nuestra postura al respecto de lo ocurrido tanto por parte de la junta directiva y la mía propia en particular.

Partiendo de la base que cuando la presente junta directiva se hizo cargo de la dirección de la entidad en 2.011, nos encontramos con una situación económica el día 11/08/2.011 totalmente desastrosa. Un resumen de la situación a nuestra entrada es el siguiente:

- Saldo negativo en las cuentas bancarias de alrededor de -6000€
- Pleitos contra la entidad urbanística por parte de diferentes proveedores por el repetido impago de facturas.
- Endesa electricidad a punto de cortar la luz por deuda acumulada de 12.000€ recogida en acta de 19/01/2011, con el consecuente perjuicio de cortar el agua a la entidad por depender de la corriente eléctrica las bombas de extracción de agua.
- Necesidad de pagar alrededor de 18.000€ por condena del Juzgado de lo Social Nº4 por despido improcedente de uno de los dos jardineros.
- Deuda acumulada de más de tres meses de sueldo del segundo jardinero.
- Descontrol total de cobros y pagos de cualquier tipo.
- Sin alumbrado público por falta de fondos para pagar Endesa.
- Sin los seguros obligatorios que debe de tener la entidad, como es el caso de seguro de responsabilidad civil y a terceros.

La situación en la que se encontraba la entidad no solamente estaba llevando a la misma a un desmadre social y económico absoluto, saldo negativo con todos los puntos anteriormente mencionados de alrededor de -50.000€, sino que también le costó la vida a uno de sus vecinos.

El trabajo de equipo por parte de toda la junta directiva en un principio era el de intentar regularizar la situación en la que se encontraba la urbanización y evitar el descalabro absoluto. Cosa que se logro, gracias a negociaciones y fruto de la involucración de toda la junta directiva.

Quiero recordar que la urbanización contaba con unos ingresos reales de alrededor de 3.500€/mes por cobro de cuotas de comunidad, esto era todo. Esto era así por la alta morosidad por parte de muchos de los vecinos incluyendo al ayuntamiento y el promotor.

Se consiguió regularizar dicha situación inicial por reducir algo el porcentaje de morosidad de un 60% a un 45% aproximado y por la negociación con los diferentes proveedores.

Habiendo conseguido dichos objetivos se procedió a la mejora de algunas de las áreas de la entidad con acciones previamente acordadas en asamblea general. Uno de las condiciones que la presente junta directiva nos autoimpusimos es que solamente podemos plantear arreglos o mejoras acorde con los ingresos reales, es decir, no gastarnos más de lo que tenemos para no repetir la situación anterior de ruina económica para la entidad. La lista de hitos conseguido hasta el día presente es el siguiente:

1. Pago a todos los proveedores de la urbanización e indemnizaciones pendientes.
2. Pago de sueldos atrasados jardinero actual.
3. Puesta en marcha de alumbrado de la urbanización.
4. Puesta en marcha de gestión y cobro del agua.
5. Cableado fase 3 para alumbrado público.
6. Cableado Fase 1 para alumbrado público en parte de las calles Yunquera y Alcalá del Valle.
7. Hormigonado de todas las arquetas para prevenir futuros robos.
8. Acondicionado integral de acerado derecho de calle entrada.
9. Acondicionamiento de caseta correos e instalación de buzones.
10. Arreglo entrada de urbanización.
11. Reestructuración integral de parque infantil.
12. Construcción de pista de fútbol.
13. Reposición de cableado de fase 3 y en parte de calle Alcalá del Valle (por robo).
14. Diseño e instalación de nuevas farolas en calle entrada de la entidad.
15. Obra de prevención de riesgo por hundimiento en calle Yunquera.
16. Jardinera calle entrada urbanización.

17. Hormigonado de caminos de acceso a los 2 depósitos de agua, exigido por Sanidad.
18. Acondicionamiento de Aljibe antiguo, como almacén al lado de depósito fase 1
19. Negociación y acuerdo con el ayuntamiento para pagar deuda pendiente a cambio de parcela/as.
20. Negociación y acuerdo con Diputación Provincial, para la construcción de una nueva decantadora de aguas fecales más grande que el existente.
21. Negociación y acuerdo inicial de obtención de subvención para instalación LED en alumbrado público sin coste para la urbanización.
22. Contratación de 2 pólizas de seguros, una de responsabilidad civil de la urbanización y otra para la responsabilidad civil, robo y daño sobre las instalaciones del agua potable.
23. Contratación de una empresa (Rielectri) para el mantenimiento de las redes e infraestructuras del agua potable.
24. Plantación de palmeras, donadas por parte de un vecino, en el parque.
25. Contratación de cuba para recogida de podas.
26. Reposición de cableado en calle Ronda por estar el antiguo en mal estado.
27. Arreglo de 2 bombas de la depuradora que no funcionaba, así como su acometida por estar totalmente deteriorada.
28. Hormigonado de las tuberías principales de salida de los aljibes, (exigido por Sanidad).
29. Tapado de fisura del deposito fase 1 con mortero especial, (exigido por Sanidad).
30. Arreglo de averías importantes en instalaciones de electricidad y agua.
31. Establecer la normalidad hídrica de agua potable en parcelas 66, 74, 99 y 130 con el coste de materiales y reestructuración de acerado.
32. Construcción de plataforma para la reunificación de contenedores de basura y reciclado de plástico, cartón y vidrio.

A estas tareas hay que añadir forzosamente el trabajo del día a día que requiere la entidad.

Actualmente hay unos ingresos reales aproximados de 5.200€ mensuales por cuotas de comunidad y aproximadamente otros 5.700€ de media cada trimestre por ingresos de consumo de agua. De dichas cantidades se pagan los gastos fijos de la entidad y las diferentes mejoras que están descritas en la lista de hitos. Como gastos fijos están los siguientes:

- Salario de un jardinero.
- Endesa electricidad para alumbrado público y bombas de extracción de agua.
- Cloro y derivados del agua
- Sueldo de la administradora/o.
- Pago de seguros obligatorios.
- Pago de empresa para el mantenimiento de la infraestructura de agua, Rielectri.
- Pago de empresa de control agua Aquafarma.
- Pago de personal eventual para acciones a realizar.

Pues bien, como es lógico, la pregunta normal es como hemos podido realizar todos las demás inversiones de la lista de hitos con los ingresos limitados y los gastos que hay que atender. La respuesta es con sumo cuidado en los gastos, aportaciones gratuitas de miembros de la junta directiva, algunos vecinos y mucho trabajo.

Administradora Doris Criado Márquez:

La crítica principal que creo haber detectado por parte de los vecinos es la poca transparencia en la presentación de los informes económicos de la entidad. A esta crítica yo me sumo y asumo las responsabilidades que a mi persona se refiere. Aun así quiero recordar que en esta o en cualquier otra urbanización/entidad urbanística, esta tarea es responsabilidad de administrador/a, no de la presidencia.

En nuestro caso la responsable de dicha tarea era la Abogada Doris Criado Márquez. Dicha administradora no realizaba sus funciones como es la esperada por cualquier persona que este en dicha función y así se lo ha expresado repetidamente tanto yo como otros miembros de la junta directiva en multitud de ocasiones tanto verbalmente como por escrito. Es mas, al no recibir los informes correspondientes y responsabilidad de la administradora, como es el caso de los presupuestos anuales, algunos de los vocales actuales de la junta directiva procedieron a realizarlos para poder avanzar en la gestión.

Una vez concluido que no se está recibiendo la información necesaria por mi parte, no solo como presidente sino también como vecino y sumado al nulo esfuerzo que dedico por su parte para la tarea de recuperación de deuda, que asciende a más de 300.000€ entre deudores de vecinos y ayuntamiento, se decidió rescindir de sus servicios por parte de la junta directiva unánimemente. Es más, la administradora anterior no nos informo ni siquiera de los pasos legales anteriores necesarios para que el proceso de monitorios tenga legalidad y no puedan ser impugnados por el deudor. Para realizar dicho cese con delicadeza se le ofreció que dimitiera, oferta que en un principio acepto y que luego cambio de opinión echándole toda la culpa de su ineficacia a la junta directiva incluyendo infamias dirigidas al presente presidente como a la junta directiva en general.

La administradora Doris Criado Márquez nos informo por escrito que ella considera que no se la puede despedir porque estaba incluido su pago en los últimos presupuestos anuales para todo el año. Incluso nos comunico que se reserva acciones legales contra la entidad a este respecto. Cuestión en la que la junta directiva está totalmente opuesta y solamente se la pagará hasta su cese. Recordamos que la administradora no era una empleada sino que facturaba como autónoma.

Además de lo anterior, entendemos justificado el cambio de abogado por la perdida por la Sra. Doris del pleito cuya dirección Letrada asumió, además, de no dar NINGUNA INFORMACION, sobre los supuestos Juicios Monitorios, los cuales dijo haber presentado a bombo y platillo, y de los cuales, esta Junta , ni la asamblea, tienen conocimiento.(por este motivo hay presentada queja en el Colegio de Abogados, para que esta Sra. informe de lo que "supuestamente" ha hecho, ya que no nos da información a nosotros, pese haberle requerido, el núm. de procedimiento y juzgado ante el que supuestamente se tramita

Mi sorpresa fue grande cuando muchos de los vecinos que exigían transparencia económica, encima aplauden a la persona responsable de entregar o en su caso NO entregar dicha información.

Problemas principales detectado por parte de la junta directiva con algunos vecinos:

Hemos detectado mucha controversia por parte de algunos vecinos y malestar con la gestión actual. Sin entrar en nombrar a dichas personas o cuestiones en particular solo quiero hacer una mención al respecto. Se le ha trasladado a la junta directiva por parte de algunos vecinos que se tenga un trato especial con ellos por ser quien son. Dichas peticiones no se aceptaron porque somos del firme convencimiento que si se ha decidido reglas para los vecinos por medio de votación en las correspondientes asambleas generales, dichas reglas valen para todos/as sin excepciones, porque sino en caso contrario la gestión es inviable aparte de ser totalmente injusto. A mi parecer y como anotación personal, este es uno de los problemas principales que actualmente tiene España.

Dicho esto, quiero resaltar que como cualquier vecino tiene el derecho a expresar una crítica o sugerencia para la gestión. Lo único que se le pide es que nos la traslade o por escrito o en persona en cualquiera de las múltiples reuniones que tiene la junta directiva. Esto está recogido en los estatutos de la urbanización.

Si por cualquier motivo, dicho vecino no está satisfecho con la respuesta por parte de la junta directiva puede exponer su caso ante la siguiente asamblea general en la cual se procederá a votación por parte de todos los vecinos y el resultado de dicho voto es el que tendrá validez sobre cualquier otro órgano. Única condición para ello es que nos lo comunique para que pueda ser incluido en el siguiente orden del día del siguiente asamblea general. Lo que no es aceptable es que si alguien no está satisfecho con una respuesta en concreto de la junta directiva que intente crear trifurcas en las siguientes asambleas.

Otros problemas trasladados por parte de diferentes vecinos:

- Facturas sin IVA
- Poca transparencia económica
- Contratación a dedo
- Aprobación de asambleas anteriores en las siguientes
- Notificación a vecinos por convocatorias
- Las palmeras que han sido donadas gratuitamente por un vecino nos cuestan dinero
- La posible parcela que nos va a dar el ayuntamiento por su deuda
- La página Web actual se la dimos a una empresa no local
- Árboles de la calle entrada urbanización
- Aparcar en la calle al lado de las pistas de padel

Quiero hacer hincapié que todo lo listado en este apartado no se nos traslado por vía normal como es por escrito o presentadlo en una asamblea de vocales. La mayoría no fue comunicada de manera inapropiada o por vía de terceros. No obstante responderé a cada uno de ellos.

Facturas sin IVA

Se ha acusado a esta junta directiva que algunas facturas no llevan IVA y que esto es ilegal. Esto no es así, es más, por parte de algunos miembros de la junta directiva se han hecho averiguaciones al respecto y hemos visto que en el pasado se ha pagado IVA en alguno de los gastos sin tener que haberlo hecho. Una entidad Urbanística Colaboradora de Conservación es un brazo administrativo del ayuntamiento y en consecuencia no está sujeto a IVA en todas las cuestiones de mantenimiento, como es el caso de la compra de cables de cobre eléctricos por robo.

Dicha información NO se nos fue comunicada por parte de la administradora anterior en consecuencia se ha pagado miles de Euros en concepto de IVA que nos podríamos haber ahorrado. Adjuntamos documento de una decisión del tribunal superior de justicia a este respecto.

Poca transparencia económica

Creo que este punto ha sido analizado a detalle en el punto anterior "Administradora Doris Criado"

Contratación a dedo

Se ha acusado a la presente junta directiva de contratar a personal a dedo.

En algunos casos, como por ejemplo cuando se robo el cableado por tercera vez de algunos tramos del alumbrado público se ha tenido que realizar trabajos de emergencia por la situación del momento y se ha decidido contratar temporalmente a personal que puedan hacer dichas tareas y mas importante, que estén dentro de nuestras capacidades económicas para no endeudarnos al tener una situación económica muy ajustada.

Quiero hacer hincapié que en el caso de contratación a largo plazo, como es el caso de un nuevo jardinero en breve ya que Juan se jubilara, se procederá a una contratación pública cuando llegue el momento. Aun así es potestad de la junta directiva, según los estatutos, de la contratación de personal de servicio como es el caso de administradores, al ser la junta directiva las personas que están encima de la gestión.

Los documentos a este respecto estarán colgados en la Web sierragorda.es o si no tiene clave de acceso, la Web publico sierragorda.webnode.es y a la disposición de los vecinos en formato papel en las siguientes asambleas.

Aprobación de las actas de la asamblea anterior.

Se ha criticado que no se aprueban las actas en las asambleas de los acuerdos de las asambleas anteriores.

Pues bien, dicha crítica, no es coherente a nuestro entender por que queda perfectamente reflejado en los estatutos que en siguientes asambleas solamente corresponde a la lectura de las actas anteriores y en su caso la rectificación de erratas, pero nunca las decisiones tomadas por votación. Es más, no es lógico, por que si fuese así nunca se podría hacer nada ya que de caso contrario si se decide poner por ejemplo una farola por votación mayoritaria de la asamblea de vecinos, no se puede hacer hasta pasado más de un año ya que se tiene que aprobar otra vez en la asamblea del año siguiente.

Los documentos a este respecto estarán colgados en la Web sierragorda.es o si no tiene clave de acceso, la Web publico sierragorda.webnode.es y a la disposición de los vecinos en formato papel en las siguientes asambleas.

Notificación a vecinos por convocatorias

Esta crítica detectada tiene cierta validez a mi parecer. No obstante quiero recordar que la manera de notificación al respecto de asambleas generales/extraordinarias fue tomada por unanimidad por parte de los vecinos y con la junta directiva de la presidencia anterior a la mía, CONCRETAMENTE EN LA ASAMBLEA GENERAL DE FECHA 29/7/2011. Esta decisión según tengo entendido se tomo por razones de ahorro económico de la misma y la presente junta directiva se rige principalmente por lo votado y acordado en asambleas generales por votación.

Aun así, es entendible que algunos vecinos quieran cambiar dicho acuerdo por no tener Internet o no venir mucho por la urbanización y en consecuencia no poder ver los carteles de la entrada. Es totalmente lícito que podamos cambiar y/o mejorar dicha manera de comunicación en la siguiente asamblea, pero siempre por votación de los vecinos.

Las palmeras que han sido donadas gratuitamente por un vecino nos cuestan dinero

La queja dicen estar basada porque dicen que hay que mantener las palmeras. No sé que responder a esta queja.

La posible parcela que nos va a dar el ayuntamiento por su deuda

Se nos ha comentado que no es buena idea porque seguramente luego la venderemos entre nosotros los vocales. Me parece increíble esta queja. En primer lugar no tenemos la parcela todavía. Una vez que el ayuntamiento la ceda por la deuda que tiene, se realizara una asamblea extraordinaria de vecinos para decidir qué es lo que se va a hacer con dicha parcela y los que se acuerdo por votación eso es lo que se hará. Por cierto, a la junta directiva le ha costado dos años para llegar a este acuerdo con el ayuntamiento de Coin.

La página web actual se la dimos a una empresa no local

La página web actual de la urbanización fue contratada hace mas de 4 años, es decir mucho antes de entrar la presente junta directiva y no se ha cambiado nada. Con lo cual esta queja está totalmente injustificada. No obstante me gustaría cambiar dicha página en un futuro porque entiendo que es complicada en su uso.

Árboles de la calle entrada urbanización

Se nos ha exigido por parte de un vecino que cumplamos con lo acordado de cortar los arbolés restantes de la calle de la entrada de la urbanización porque supuestamente se acordó y se voto en una asamblea general anterior a la presente presidencia. Nuestra posición al respecto es que se firmo un acuerdo con el equipo de gobierno de Coin anterior al actual (PSOE) en el cual se acordó que el ayuntamiento iba a construir una caseta de correos, arrancar los arbolés y reconstruir el acerado a ambos lados de la calle y soterrar los contenedores de basura. Todo a coste cero para la urbanización a cambio de la deuda acumulada del ayuntamiento hacia la entidad de Sierra Gorda. Solo cumplió la construcción de la caseta de correos y arrancaron los arbolés de una parte de la calle de entrada, dejando el acerrado si re-hacer, con el pertinente peligro para los vecinos. Cuando cambio el gobierno de Coin al equipo actual (PP) se pregunto cuando iban a terminar lo pactado y se nos comunico que no podían cumplirlo por falta de fondos. El acuerdo de emergencia al que llegamos, para quitar el peligro de la acera destrozada, es que la entidad iba a pagar los materiales para la acera y el ayuntamiento iba a poner la mano de obra. Así se hizo, pero teniendo en cuenta que Sierra Gorda tuvo que desembolsar alrededor de 10.000€ en materiales de construcción. Aun así se nos sigue increpando que debemos de seguir con el cortado de la arboleda que falta, cosa que significaría otros 15.000€ de gasto por parte de la urbanización. La actual junta directiva no ve la necesidad de dicho gasto, además de no estar aprobado por la asamblea general. Se le ofreció al vecino en cuestión que presente su caso en asamblea general y exponga sus argumentos a la misma para proceder a votación por parte de todos los vecinos.

Aparcar en la calle al lado de las pistas de padel

A esta crítica se suma la totalidad de la junta directiva y así se lo hemos comunicado repetidas veces a los responsables de dicha asociación. Pretendemos pedir que se pongan carteles de prohibido aparcar en esa localización en un futuro por parte del ente público responsable de poner dichos carteles. Recordamos que nuestras calles son públicas y no le pertenecen a la urbanización. Igualmente quiero recordar que las pistas de padel no son propiedad de la entidad de Sierra Gorda y su concesión fue dada por el ayuntamiento de Coin.

Quiero resaltar que en un futuro, cualquier vecino que tenga una duda, crítica o sugerencia que por favor nos la traslade para poder analizarla y así evitar situaciones como las vividas en las últimas asambleas. Añadiendo que los vecinos que hayan expresado dichas críticas que se identifiquen y que los argumenten en la siguiente asamblea.

Listado junta de vocales:

Ralf Pirzl, Presidente	Email	rpirzl@conecta4.com
GyV Administrador de fincas, Administrador	Tlf: 952455041 Fax: 952455129	Email comunidades@gyvasesores.com
Francisco Sanchez Arroyo, Vocal-vicepresidente	Tlf:645012002	Email sanchezarroyo@hotmail.com
Maria Isabel Hidalgo, Secretaria	Email	mihidalgo@sphprevencion.com
Antonio Gamboa, Tesorero	Email	merceriayolandacoin@gmail.com
Des Earl, Vocal	Tlf: 627 340 373 or 951 235 951	Email dskearl@hotmail.com
Alberto Gonzalez Aranda, Vocal	Email	jalberto29100@hotmail.com
Jill Leonard, Vocal	Email	jleonard@avired.com
Inma Marquez Sanchez Vocal	Email	inmamarquez71@hotmail.com

Situación actual:

Actualmente la urbanización está en una situación económica aceptable y sin deudas. No hay superávit, mayoritariamente por la razón que no se ha realizado una gestión de recobro efectivo de morosidad por parte de la administrador. Aun así se está pagando todo lo que se está haciendo.

Lo importante es que se ha llegado a un acuerdo satisfactorio con el ayuntamiento de entregar a la entidad una parcela a cambio de su deuda. Que es lo que hará con dicha parcela, una vez recibida, será decidido en asamblea general por vía de votación por parte de todos los vecinos.

También esperamos que con el nuevo administrador, Perteneciente A la empresa G y V Asesores, ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO (Don Jose Luis Martin), el cual tendrá una tiempo de prueba inicial de 6 meses para no repetir los errores del pasado, se consiga el cobro de gran parte de la morosidad. Por la misma razón se le dará la gestión de los juicios monitorios a un abogado independiente para no mezclar la administración con los juicios monitorios que en junta directivas anteriores decidieron en darle la tarea a una y la misma persona (Doris Criado). Dicha decisión creemos que fue contraproducente.

Por otra parte se está intentando llegar a un acuerdo con el promotor en lo que se refiere a vicios ocultos o obras no realizadas y responsabilidad del promotor. Esperamos llegar a un acuerdo satisfactorio por ambas partes o en su defecto por la vía judicial pertinente.

También se está terminando de ultimar un acuerdo de una subvención importante para la instalación y reemplazo del alumbrado público por lámparas LED. En caso positivo, y todo apunta a ello, esto significara que la entidad no debe de efectuar durante los siguientes 3 años ningún gasto adicional al que está realizando a día de hoy en lo que se refiere a

consumo eléctrico y a partir del tercer año significaría un ahorro de aproximadamente el 50% del consumo eléctrico que actualmente se está pagando por dicho concepto.

También la Entidad Urbanística no tendrá gastos de reposición de lámparas, porque dicha instalación tendrá una garantía de 5 años incluido si se funde las lámparas.

Habiendo dicho todo esto, tengo el firme convencimiento que a la E.U.C.C. Sierra Gorda tiene un futuro prometedor y puede llegar a ser, si no lo es ya, un referente de calidad dentro del Valle del Guadalhorce. Pero para que dicho objetivo se cumpla es imperativo la unidad de la gran mayoría de los vecinos para dicho resultado.

Anotación final:

Espero que con el presente documento queden aclarados la mayoría de los puntos de criticas/dudas que hemos detectado.

No obstante, personalmente quiero resaltar que me veo obligado a expresar públicamente mi decepción por el comportamiento de algunos de los vecinos por la manera, forma y desprestigio expresado a la junta directiva actual. Espero que en un futuro podamos trabajar en la gestión con la cooperación de los vecinos de manera constructiva y con el fin común de mejorar la entidad.

Aun así, quiero aclarar que mi intención era presentarme una vez más como presidente, en las siguientes elecciones para este cargo, para poder terminar con las gestiones y negociaciones con los distintos entes como el ayuntamiento, diputación, etc. Quiero dejar claro aquí que si no se consigue que las asambleas vuelvan a tener un carácter cívico y democrático, el presente presidente no volverá a ofrecer su disposición en las siguientes elecciones para este cargo. La razón principal de lo aquí descrito es principalmente, pero no únicamente, el convencimiento de no poder avanzar en la gestión de la entidad, si no es en un entorno cívico y para perder el tiempo en un trabajo no reenumerado, que requiere mucho esfuerzo, prefiero pasarlo con mi familia. Daré más información a este respecto en la siguiente asamblea.

Dicho esto, quiero animar e invitar a cualquier vecino/a que piense que está en la disposición de realizar un mejor trabajo que presente su proyecto ante los vecinos en la asamblea general de Julio para la elección como presidente/a.

Para terminar quiero expresar personalmente y públicamente mi gratitud a los miembros de la junta directiva y muchos vecinos, que han ayudado en la medida de sus posibilidades al logro de todo lo mencionado en la gestión de la entidad.

Otros documentos aportados:

Los documentos a este respecto estarán colgados en la Web sierragorda.es o si no tiene clave de acceso, la Web publico sierragorda.webnode.es y a la disposición de los vecinos en formato papel en las siguientes asambleas.

Firmado,



Ralf Pirzl
Presidente E.U.C.C. Sierra Gorda