



ACTA DE PLENO ORDINARIO Y EXTRAORDINARIO DE FECHA 21 DE MAYO DE 2022 DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN “LOS ENCINARES DE SANLÚCAR LA MAYOR”

En el Club Social de la urbanización “Los Encinares de Sanlúcar la Mayor” siendo las 10’30 horas del día 21 de mayo de 2020, en segunda convocatoria, da comienzo de forma simultanea el Pleno Ordinario y Extraordinario de la Junta de Compensación de Los Encinares de Sanlúcar la Mayor, para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y Aprobación, si procede, del Acta del Pleno Anterior.
2. Presentación y aprobación, si procede, del informe económico de los ejercicios 2019, 2020 y 2021, en los que no se celebraron asambleas como consecuencia de la pandemia del Covid-19, todo ello conforme a los sucesivos decretos del gobierno por los que se prohibía la celebración de Asambleas y reuniones de más de 6 personas, y prorrogaba los cargos y presupuestos durante este tiempo extraordinario. Las Cuentas de los ejercicios referidos y presupuesto estuvieron a disposición de los junteros en horas hábiles de oficina, hasta el día anterior a la reunión en nuestra gestoría NAFA ASESORES (c/ Ntra. Sra. de las Nieves 15 de Sanlúcar la Mayor) recomendándose, para mejor atención de los interesados, que solicitaran la información necesaria a través del correo electrónico gestioncomunidades@nafaasesores.com o personalmente solicitando cita en el teléfono 955 70 25 36, persona de contacto Eva M^a Falante.
3. Presentación al Pleno de la Junta de Compensación de Encinares del acuerdo propuesto a la Asociación de vecinos de Monterrios para la realización de la necesaria obra de reparación de colector de saneamiento que trascurra por el camino por el que acceden los vecinos de esa urbanización, o en su caso, y de no haber sido posible el acuerdo, información sobre las acciones a llevar a cabo para la ejecución de la obra necesaria, y en su caso, otras propuestas de actuación.
4. Tras la partida de todos los concesionarios del club social, siempre motivada por la inviabilidad económica del negocio derivado de la falta de clientela, y ante la diferencia de opiniones que pueda existir entre los propietarios a este respecto, se proponen a la asamblea dos opciones para la gestión del edificio del club social para su valoración y votación si procede.
 - (a) Nueva concesión del club social en oferta pública donde la Junta de Compensación asuma los costes de los suministros derivados de la gestión del club social durante los meses de verano comprendidos desde el 20 de junio al 20 de septiembre de 2022 y la apertura los fines de semana durante los meses de invierno.
 - (b) Continuar con el cierre del local
5. Habiéndose cumplido el plazo establecido en el artículo 34.1 de los Estatutos de la Junta Compensación en relación con los cargos de la Comisión Rectora, se somete a la consideración de los señores propietarios, la prórroga de los cargos actuales y los siguientes vocales
 - Presidencia: Carmen Rodríguez Vázquez
 - Vice Presidencia: Manuel Angulo García
 - Secretario: Miguel Blasco Rodríguez

Vocales: Miguel Ángel Jiménez, Martín Acevedo, Lucía Romero Yébenes, Graemme Pusey y Antonio Ramírez Reina.

Si hubiese propietarios interesados en presentar candidatura para la elección de la Comisión Rectora, esta habrá de presentarse por escrito en el domicilio de esta Junta de Compensación, sito en el apartado de correos 152,



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

41800 de Sanlúcar la Mayor o en la dirección de correo electrónico juntaencinares@gmail.com, cerrándose el plazo para presentar candidatura el día 19 de mayo de 2021. Debiendo constar la candidatura que se presente, como mínimo, de un Presidente, un Vice-Presidente, un Secretario y tantos vocales como se estimen pertinentes.

6. Presentación del presupuesto de 2022 y aprobación si procede. El presupuesto estará a disposición de los junteros en horas hábiles de oficina, hasta el día anterior a la reunión en nuestra gestoría NAFA ASESORES (c/ Ntra. Sra. de las Nieves 15 de Sanlúcar la Mayor) recomendándose, para mejor atención de los interesados, solicitar la información necesaria a través del correo electrónico gestioncomunidades@nafaasesores.com o personalmente solicitando cita en el teléfono 955 70 25 36, persona de contacto Eva M^a Falante.
7. Tras la solicitud de un grupo de propietarios la Junta Rectora de la Junta de Compensación se retomó la instalación de buzones en la urbanización a finales de 2021. A día de hoy, el número de propietarios interesados en firme en la adquisición de un buzón es de 17. Se somete a la aprobación del pleno la continuación de la gestión, o la paralización de las gestiones devolviendo lo ingresado a cada propietario.
8. Ruegos y preguntas

Asistentes:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Primera finca	Fincas grupo	M2 Grupo	Votos Grupo	Representación / Delegación voto
0001		62	1	2.500	2	
0242		172	1	1.262	1	
0006		60	1	2.799	3	
0217		279	1	3.897	4	
0188		105	1	2.591	3	
0257		204	1	3.580	4	
0007		103	1	2.584	3	
0082		45	1	2.612	3	
0234		72	1	2.500	2	
0012		130	1	2.801	3	
0045		145	1	2.522	3	
0013		14	1	2.597	3	
0163		86	1	2.687	3	
0018		178	1	2.606	3	
0043		44	1	2.812	3	
0187		160	1	1.430	1	
0172		255	1	1.719	2	
0254		93	1	2.658	3	
0025		154	1	2.587	3	
0226		24	33	64.160	64	
0029		37	1	2.690	3	
0182		152	1	2.641	3	
0030		64	1	2.551	3	
0250		126	1	2.659	3	
0032		6	1	2.547	3	
0035		158	1	2.595	3	
0034		59	1	3.202	3	
0037		99	1	2.882	3	
0001		113	1	1.331	1	
0169		162	1	1.265	1	
0091		236	1	2.904	3	
0048		77	1	1.338	1	
0049		123	1	945	1	
0052		61	1	2.453	2	



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Primera finca	Fincas grupo	M2 Grupo	Votos Grupo	Representación / Delegación voto
0053	GARCERAN, JUAN	156	2	5.299	5	María Encarnación GARCERAN
0056	GARCERAN, JUAN	76	1	1.339	1	
0059	GARCERAN, JUAN	141	1	1.328	1	
0236	GARCERAN, JUAN	97	1	2.544	3	
0244	GARCERAN, JUAN	91	1	1.229	1	Encarnación GARCERAN
0074	GARCERAN, JUAN	143	1	2.561	3	Juan GARCERAN
0064	GARCERAN, JUAN	201	1	2.692	3	Carmen GARCERAN
0220	GARCERAN, JUAN	235	1	1.314	1	
0067	GARCERAN, JUAN	49	1	2.371	2	
0192	GARCERAN, JUAN	149	2	4.243	4	Carmen GARCERAN
0076	HERRERA, JUAN	176	1	1.310	1	
0239	HERRERA, JUAN	10	1	2.618	3	
0080	JUAN, JUAN	102	1	2.551	3	
0081	JUAN, JUAN	79	1	2.782	3	
0259	JUAN, JUAN	31	1	1.509	2	
0241	JUAN, JUAN	41	1	2.632	3	Vicente JUAN
0044	JUAN, JUAN	155	1	2.686	3	
0266	JUAN, JUAN	36	1	1.530	2	Juan JUAN
0095	JUAN, JUAN	94	1	2.699	3	
0096	JUAN, JUAN	159	1	2.557	3	María JUAN
0251	JUAN, JUAN	209	1	1.378	1	Carmen JUAN
0100	JUAN, JUAN	205	1	2.535	3	María JUAN
0101	JUAN, JUAN	203	1	2.710	3	
0078	JUAN, JUAN	142	1	1.335	1	
0248	JUAN, JUAN	153	1	2.678	3	
0178	JUAN, JUAN	171	1	1.412	1	
0177	JUAN, JUAN	170	1	1.521	2	
0179	JUAN, JUAN	29	1	1.459	1	
0201	JUAN, JUAN	166	1	1.795	2	
0215	JUAN, JUAN	85	1	2.840	3	
0227	JUAN, JUAN	38	1	2.445	2	Isabel JUAN
0249	JUAN, JUAN	256	1	1.715	2	María JUAN
0108	JUAN, JUAN	3	2	5.103	5	Juan JUAN
0216	JUAN, JUAN	165	1	1.948	2	
0109	OLIVERA, JUAN	227	6	15.206	15	Antonio OLIVERA
0110	OLIVERA, JUAN	83	2	5.115	5	Antonio OLIVERA
0111	OLIVERA, JUAN	239	1	2.500	2	Antonio OLIVERA
0185	PARRA, JUAN	13	1	2.388	2	Isabel PARRA
0210	PARRA, JUAN	246	1	2.500	2	Gregorio PARRA
0116	PARRA, JUAN	194	1	2.708	3	
0117	PARRA, JUAN	132	1	2.722	3	
0167	PARRA, JUAN	98	1	2.515	3	
0181	PARRA, JUAN	161	1	1.261	1	
0205	PARRA, JUAN	164	1	1.951	2	
0152	PARRA, JUAN	19	1	2.603	3	Carmen PARRA
0245	PARRA, JUAN	146	1	2.603	3	
0221	PARRA, JUAN	195	1	2.514	3	
0141	PARRA, JUAN	96	1	2.565	3	
0122	PARRA, JUAN	120	1	2.618	3	Antonio PARRA
0124	PARRA, JUAN	131	1	2.597	3	María PARRA
0060	PARRA, JUAN	47	1	1.379	1	Isabel PARRA
0204	PARRA, JUAN	243	1	2.500	2	
0129	PARRA, JUAN	16	1	2.389	2	Isabel PARRA
0130	PARRA, JUAN	20	1	2.370	2	Juan PARRA
0243	PARRA, JUAN	174	1	2.568	3	
0146	PARRA, JUAN	197	1	2.698	3	
0002	PARRA, JUAN	134	1	1.463	1	



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Primera finca	Fincas grupo	M2 Grupo	Votos Grupo	Representación / Delegación voto
0158	RODRIGUEZ, FRANCISCA	133	1	1.429	1	
0134	RODRIGUEZ, FRANCISCA	7	1	2.548	3	
0225	RODRIGUEZ, FRANCISCA	58	1	2.966	3	
0103	RODRIGUEZ, FRANCISCA	129	1	2.731	3	
0138	RODRIGUEZ, FRANCISCA	67	3	7.495	7	
0140	RODRIGUEZ, FRANCISCA	81	2	5.181	5	
0142	SANCHEZ, FRANCISCA	173	1	2.507	3	
0200	SANCHEZ, FRANCISCA	106	1	2.705	3	
0267	SANCHEZ, FRANCISCA	240	1	2.525	3	
0147	SANCHEZ, FRANCISCA	121	1	1.046	1	
0015	SANCHEZ, FRANCISCA	22	1	3.757	4	
0027	SANCHEZ, FRANCISCA	122	1	922	1	
0218	SANCHEZ, FRANCISCA	237	1	2.773	3	
0153	SANCHEZ, FRANCISCA	87	1	2.653	3	
0238	SANCHEZ, FRANCISCA	125	1	2.885	3	
0223	SANCHEZ, FRANCISCA	114	1	1.388	1	
0159	SANCHEZ, FRANCISCA	104	1	2.718	3	
0194	SANCHEZ, FRANCISCA	180	1	2.748	3	
0237	SANCHEZ, FRANCISCA	241	1	2.500	2	
0165	SANCHEZ, FRANCISCA	101	1	2.511	3	
111 parcelistas presentes o representados			155	349.296	358	

	Parcelistas	Parcelas	Superficies	Votos
Total participes, fincas y superficie urbana de la Junta de Compensación y votos	214	280	633.269	650
Total participes, fincas, superficie y votos presentes y representados en la Asamblea	111	155	349.296	358
Porcentajes presentes y representados	51,87%	55,36%	55,16%	55,08%

Firmaron su asistencia al Pleno 111 propietarios. Que representan 155 parcelas con una superficie residencial de 349.296 metros cuadrados, lo que supone un quórum del 51,87% de los Propietarios, así como un 55,08% de las cuotas de los votos de participación en la Junta de Compensación.

Se explica a los asistentes, que conforme a lo establecido en el artículo 18.2 de los Estatutos de la Junta de Compensación, el computo de los votos de los propietarios presentes o representados en el pleno se realiza de la siguiente manera: "Se computará un voto cada 1000 metros cuadrados, y uno más por fracción que supere los 500 metros cuadrados."

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

Se procede a la lectura del Acta del Pleno anterior por parte del Secretario.

Se somete a la consideración de los propietarios con el siguiente resultado

	En contra	Abstención	A favor
Asistentes	0	2	109
Votos	0	67	291
Superficies	0	66.792	282.504

Detalle de los votos de las abstenciones:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social
0226	CORAL HOMES SLU
0241	LANDCOMPANY 2020 SL



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

De este modo, el acta de la reunión anterior resultó aprobada por resultar el resto de votos favorables a la aprobación del acta.

Tras el oportuno recuento de votos, el resultado fue comunicado en el mismo momento a la Asamblea

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA

La Presidenta de la Junta de Compensación, antes de proceder con el segundo punto del orden del día, y dado que durante la pandemia y como resultado de los sucesivos decretos del gobierno en los que se prohibía la celebración de Asambleas y reuniones de más de 6 personas no se pudieron convocar Asambleas, y habiéndose producido muchas ventas de fincas en la urbanización con la adhesión de nuevos propietarios en este periodo de tiempo, procede a realizar una breve memoria de lo acontecido en los últimos tres años, explicando la finalidad de las Juntas de Compensación como Entidad Urbanística Colaboradora encargada de la ejecución del Planeamiento, y los documentos esenciales por los que se rige su actividad y las normas internas siendo estas Las Bases de Actuación y Los Estatutos.

Explica la Presidenta las diferencias esenciales entre Las Juntas de Compensación, las Comunidades de Propietarios y las Asociaciones de Vecinos, e informa que ya está recepcionada la electricidad, y aprobadas con todos sus permisos la depuradora y la estación de bombeo. La ejecución de estas infraestructuras, y su puesta en funcionamiento con sus permisos pertinentes, ha sido muy compleja y costosa, quedando pendiente para la recepción de las fases 1 y 2 por parte del Ayuntamiento solamente una reparación del colector en el camino de Monterrio que consiste en una reparación de 200 metros de tubería.

En este punto se produce la intervención de un propietario que solicita a la Presidenta que se ajuste al orden del día y no trate el asunto de Monterrio que se tratará en el punto 3 del orden del día, la Presidenta le responde que al inicio de su intervención avanzó que iba a realizar una breve memoria del estado de la urbanización y que en cuanto terminase se pasaría al punto segundo del orden del día, varios propietarios indican que ellos si quieren seguir escuchando sobre lo que se está informando.

Continúa la Presidenta realizando un breve resumen sobre el devenir histórico de las relaciones de los Encinares con Monterrio, indicando que en el año 2008 se firmó un acuerdo con la Urbanización de Monterrio para que el colector de saneamiento de los Encinares pasara por el camino que los propietarios de Monterrio utilizan para el acceso a sus parcelas. Dicho convenio fue novado en el año 2009, habiéndose terminado la obra ese mismo año (hace 13 años), sin que por parte de Monterrios existiese queja ni reclamación alguna.

Por mandato de Aljarafesa, en el año 2.015, la Junta de Compensación debió proceder a realizar una reparación en el colector, y ese momento fue aprovechado por la Urbanización de Monterrio para exigir una serie de de peticiones para permitir el paso al camino para la ejecución de las obras de reparación, entre ellas había una de imposible cumplimiento por parte de la Junta de Compensación, y consistía en facilitar electricidad desde las instalaciones de nuestra Urbanización a Monterrios. Esa petición era de imposible negociación por parte de la Junta de Compensación, puesto que la red y el servicio de electricidad no es privado ni pertenece a la Junta, sino que es ENDESA quien debe conceder el permiso, con lo que la Junta de Compensación no se podía comprometer a algo que no estaba en su mano cumplir. Este asunto supuso el bloqueo en la negociación entre ambas urbanizaciones que pretendía el establecimiento de un convenio en el que se fijaran las condiciones de acceso al camino para su reparación, las relaciones de buena vecindad y colaboración entre ambas urbanizaciones, y las autorizaciones de acceso o servidumbres necesarias para que tanto la Junta de Compensación como Aljarafesa puedan acceder en el futuro al camino para realizar el mantenimiento del colector o las reparaciones si fuese necesario, todo ello sin entrar a valorar la titularidad del camino.

Finalizada la exposición se pasa la palabra a Juan Antonio Naranjo, director de la Asesoría Nafa que lleva la contabilidad de la Junta de Compensación para que realice el informe de las cuentas de la Junta de Compensación de los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

Se informa que el principal dato a resaltar es que la Junta de Compensación no debe dinero a nadie, se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones de pago, lo que unido a la gestión realizada ha permitido que en la cuenta de la Junta de Compensación haya más de 200.000.-€ de tesorería disponible. Por



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

parte de algún propietario se pregunta si el aumento de tesorería se ha producido como consecuencia de venta de parcelas de la Junta de Compensación. Se explica que la Junta de Compensación ha vendido 2 parcelas que le han sido adjudicadas en vía de apremio, o entregadas en dación en pago por propietarios deudores, y que el destino de esas adjudicaciones o daciones en pago es su venta puesto que se corresponden con deudas por cuotas de propietarios morosos y la Junta debe transformarlas en dinero para la ejecución de sus fines, y además para que ingresen nuevos propietarios que se hagan cargo de los gastos de la parcela, ya que en caso contrario, los gastos o derramas de esas parcelas deberían ser asumidas por la Junta de Compensación, y en definitiva por los propietarios. Se explica la diferencia de esas parcelas que llegan a la Junta de Compensación para satisfacer deudas, de otras propiedades de la Junta de Compensación que constituyen el patrimonio de esta, como por ejemplo, el Club Social. Se informa que la venta de esas dos parcelas ha ascendido a unos 65.000€ y que el dinero en el banco a la fecha de la Asamblea supera los 200.000€, indicando la Presidenta que el resultado de la cuenta del Banco es fruto de una buena gestión de la Junta.

Se realizan más intervenciones sobre las cuentas y sobre la forma de su presentación, intervenciones que son respondidas desde la mesa y por el asesor fiscal y contable de la Junta de Compensación.

Algunos propietarios solicitan recibir información de forma más frecuente sobre los gastos e ingresos de la Junta de Compensación. Por parte de la gestoría se indica que, coincidiendo con los trimestres fiscales, podría realizar un informe de gastos e ingresos que se podría facilitar a los propietarios. Por la Presidenta se le solicita dicho informe trimestral que se facilitará a los propietarios.

Expuesto lo anterior, las cuentas son sometidas a la aprobación de los asistentes, con el siguiente resultado

	En contra	Abstención	A favor
Asistentes	29	7	75
Votos	68	16	274
Superficies	66.815	15.553	266.928

Detalle de los votos en contra:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0242		
0082	AMEA	
0234	EL	
0018		
0043		
0254		
0035		
0037		Fe
0169		Fr
0091		
0048		
0049		
0053		
0239		
0266		
0096		
0178		
0227		
0185		
0245		



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0221	R/	
0060	R/	
0243	F/	
0146		
0225		
0267	V/	
0147	V/	M...
0223	V/	
0237	Z/	M...

Detalle de los votos de las abstenciones:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0029	C/	
0250	I/	
0241	I/	V...
0201		
0002		
0158	N/	
0238	T/	

Por tanto, quedaron aprobadas las cuentas e informes económicos de la Junta de Compensación de los ejercicios 2.019, 2.020 y 2.021, por la votación a favor del resto de los propietarios que no votaron en contra o se abstuvieron, es decir 75 propietarios, con 274 votos, que representan una superficie de 266.928 m2.

Tras el oportuno recuento de votos, el resultado fue comunicado en el mismo momento a la Asamblea

PUNTO TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA

A continuación, por parte de la Presidenta se exponen las negociaciones que se han estado manteniendo con la Asociación de vecinos de Monterrios para poder llevar a cabo las obras de reparación del colector que pasa por el camino por el que los propietarios de esa urbanización acceden a sus fincas; reparaciones absolutamente necesarias para la recepción de las fases 1 y 2 de nuestra urbanización, lo que ha provocado que incluso se haya retrasado la celebración de la asamblea para poder traer este asunto a la misma, ya que es de gran trascendencia para la Junta. De este modo se informa, que a finales del mes de marzo del presente año, se había alcanzado un pre-acuerdo verbal entre los Presidentes de la Junta de Compensación y de la Asociación de propietarios de Monterrios. El acuerdo contemplaba la instalación de una segunda tubería de agua de riego para la Urbanización Monterrios, además de la existente, previo pago de una cantidad establecida derivada de compartir los gastos que origina la traída y reparto del agua; igualmente contemplaba una compensación económica por las molestias que se producirían durante las obras de reparación, además de las ventajas ya adquiridas en los convenios de 2008 y 2009. A cambio de esto, por parte de los vecinos de Monterrios se aceptaría y no se impediría el acceso al camino para llevar a cabo la reparación del colector, y se establecería una autorización permanente o servidumbre sobre el camino por si en el futuro hubiese de llevarse a cabo alguna otra intervención, mantenimiento o reparación, todo ello sin entrar a valorar la titularidad del camino. Finalmente, el acuerdo no fue firmado, aparentemente, por la negativa de los propietarios de Monterrios al acuerdo, volviendo nuevamente a reivindicar el requerimiento imposible para la Junta de Compensación respecto al suministro eléctrico a su urbanización a través de la red de nuestra urbanización.

Afirma la Presidenta que por parte de algunos propietarios de la Junta de Compensación se ha intervenido de manera perjudicial en las negociaciones que se venían manteniendo con la Urbanización Monterrios, desautorizando a la Junta Rectora ya que se iba a convocar la presente asamblea y uno de los puntos del orden del día sería la convocatoria de elecciones a Junta Rectora, y que podrían presentarse y resultar elegidos otra



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504088

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Junta Rectora diferente a la actual, esta situación llegó al punto de que incluso la urbanización de Monterrios remitió correo electrónico a la Presidenta de la Junta de Compensación indicando que la actual Junta Rectora no era un interlocutor válido para ellos. Ante esta situación la Junta Rectora decide abandonar la negociación hasta que se celebre la presente asamblea.

No obstante lo anterior, la Presidenta informa que un par de días antes de la calebración de la Asamblea se ha producido un nuevo acercamiento entre los Presidentes de ambas urbanizaciones y que tras varias propuestas y contrapropuestas finalmente se ha llegado a un pre-acuerdo. El pre-acuerdo consiste en la ejecución de una nueva tubería de agua de riego para la Urbanización de Monterrio, instalación de contadores de agua individuales en lugar de uno general, y costear por la Junta de Compensación la adecuación de su centro de transformación por un precio aproximado de unos 12.000 €, adicionalmente, Monterrios requiere que se deje preparada una tubería de nuestra red de agua potable a la que, en el futuro, y cuando ellos acometan sus obras de urbanización, puedan pedir permiso a Aljarafesa para que el abastecimiento de agua potable lo recibieran a través de esa tubería. La Junta de Compensación puede asumir este costo y en cuanto al ramal de agua potable sólo lo realizará previa aceptación y conocimiento de Aljarafesa. También se propuso por la Junta de Compensación que la conformidad con la obra que se realice la otorgue un profesional independiente a ambas urbanizaciones, pero Monterrio no acepta esta condición.

Un propietario indica que en caso de llegar a un acuerdo hay que hacerlo de tal modo que la Junta de Compensación no quede obligada al mantenimiento de ese transformador, se le responde que la Junta de Compensación únicamente pagará la factura de reparación actual, pero no se hará responsable de su mantenimiento

Otro propietario pregunta qué opciones existen para poder acceder al camino ante la posibilidad de que no se llegue a firmar el acuerdo, el Secretario y abogado de la Junta de Compensación le responde que se solicitará el auxilio administrativo puesto que la reparación se corresponde con una obra necesaria para la ejecución del Planeamiento Urbanístico de Sanlúcar la Mayor que ejecuta esta Junta de Compensación, que es una infraestructura de interés general y que si Monterrios no dejase otra alternativa, habría que acudir al auxilio urbanístico del Ayuntamiento; añade que no sería la opción deseable, que las relaciones de buena vecindad deben conducirse por otro camino, pero que si no existe otra alternativa, habrá que utilizar todos los medios legales al alcance de la Junta de Compensación para que esa obra pueda llegar a realizarse.

Un propietario pregunta por qué no hay agua potable en la red, que la red estaba en carga y llena de agua potable, y que ya no lo está. Por la Presidenta se indica que si la red estaba en carga y con las tuberías llenas, y ahora ya no lo está, es porque alguien la ha vaciado, y que en el supuesto en que la red sufra daños por haberse vaciado, los responsables de ello serán quienes hayan colaborado en su vaciamiento.

Un propietario afirma que Aljarafesa dice no haber cortado el agua potable, y que ha sido la Junta Rectora quién la ha cortado. Por parte de la Junta Rectora se le indica que eso no es cierto ni posible, y que la Junta Rectora no tiene competencia ni atribuciones para cortar o dar agua potable a la urbanización, el agua potable es de Aljarafesa, es un suministro que tiene su propia regulación, y es ella quien tiene atribuciones sobre su uso y concesión.

Un comunero indica que si todo el mundo tiene buena fé, se debería prescindir del agua de riego durante un día o dos y llenar las tuberías de agua de riego, de esa forma no se deteriorarían y se demostraría la buena voluntad de los propietarios si la tubería no se decargase. Se indica que en caso de plantearse esa opción, la misma debería contar con el beneplácido de Aljarafesa, para que no haya problemas.

Por la Presidenta se da por informado el Pleno del punto del orden del día, y se seguirán realizando las gestiones oportunas para poder solventar la situación.

Sin más comentarios y dado que se estaba haciendo muy tarde, y que algunos propietarios manifestaron su intención de abandonar la Asamblea, y dada la importancia de la elección de cargos para la Junta Rectora de la Junta de Compensación que constituía el punto quinto del orden del día, se procede a adelantar el punto quinto del orden del día relativo a la elección de cargos, cosa a la que nadie se opone.



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA

Elección de Junta Rectora. En el tiempo conferido para ello en la convocatoria, se han presentado dos candidaturas para la elección de la Junta Rectora de la Junta de Compensación de Encinares.

Por un lado se presenta la candidatura formada por la actual Presidenta de la Junta de Compensación que se compone de las siguientes personas:

- Presidenta: Carmen Rodríguez Vázquez
- Vice Presidente: Manuel Angulo García
- Secretario: Miguel Blasco Rodríguez
- Vocales: Miguel Ángel Jiménez Perea, Martín Acevedo Franco, Lucía Romero Yébenes, Graemme Pusey y Antonio Ramírez Reina.

Y por otro lado, se presenta la siguiente candidatura:

- Presidenta: María del Mar Arrebola Aranda
- Vicepresidente: Luis Houk
- Secretario: Ismael González García
- Vocales: Eva Colmé Santos, Manuela Delgado Fernández, Blas Díaz Barrera, Martín García Hato, Jesús Pedros Castillo, Simona Mejías González, Enrique Santos Carrasco, José Luis Serván Pertierra, Patricia Romano Estévez, Angélica María García Ríos, Ramón Vázquez López y María José Galián Martínez.

Tras una breve presentación de ambas candidaturas y dado el interés por conocer de una manera directa cómo se produce el resultado de la votación, con la finalidad de que cada voto pueda ser contabilizado por cada una de las candidaturas en directo, la votación se realizó a través del llamamiento personal e individual de los propietarios representados y asistentes, quienes emitieron su voto de manera verbal y en alta voz, votando los presentes por sí, y en el momento de ser llamado el propietario representado, votando el representante por él. Para emitir el voto se estableció que conforme fuera llamado el propietario presente o el representado, el propietario asistente o el representante, dirían: “CARMEN” si su voto se otorgaba a la candidatura presidida por Carmen Rodríguez Vázquez, “MARÍA DEL MAR” si su voto se otorgaba a la candidatura presidida por María del Mar Arrebola Aranda, o “ABSTENCIÓN” si así lo prefería.

Tras las anteriores aclaraciones, se procedió a la votación con el siguiente resultado

	Candidatura María del Mar Arrebola Aranda	Abstención	Candidatura Carmen Rodríguez Vázquez
Asistentes	31	10	70
Votos	72	44	242
Superficies	70.789	44.055	234.452

Detalle de los votos a favor de la **candidatura de María del Mar Arrebola Aranda:**

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0242	Fernández, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda
0082	Castro, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda
0234	Delgado, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda
0018	Delgado, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda
0043	Díaz, Blas	María del Mar Arrebola Aranda
0254	Delgado, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda
0035	Delgado, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda
0037	Delgado, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda
0169	Fernández, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda
0091	García, María del Mar	María del Mar Arrebola Aranda



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0048	CALVO, JUAN CARLOS	Is. CALVO
0049	CAJAL, JUAN	M. CAJAL
0053	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0239	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0266	CANDELA, JUAN	Is. CANDELA
0096	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0178	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0227	CANDELA, JUAN	Is. CANDELA
0216	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0185	CANDELA, JUAN	Is. CANDELA
0205	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0245	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0221	CANDELA, JUAN	Is. CANDELA
0060	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0243	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0225	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0267	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0147	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0218	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0223	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0237	CANDELA, JUAN	M. CANDELA

Detalle de los votos de las abstenciones:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0025	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0029	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0182	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0059	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0201	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0109	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0110	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0111	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0146	CANDELA, JUAN	M. CANDELA
0138	CANDELA, JUAN	M. CANDELA

Detalle de los votos a favor de la **candidatura de Carmen Rodríguez Vázquez**:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0001	AGUIRRE, JUAN	M. AGUIRRE
0006	AGUIRRE, JUAN	M. AGUIRRE
0217	AGUIRRE, JUAN	M. AGUIRRE
0188	AGUIRRE, JUAN	M. AGUIRRE
0257	AGUIRRE, JUAN	M. AGUIRRE
0007	AGUIRRE, JUAN	M. AGUIRRE
0012	AGUIRRE, JUAN	M. AGUIRRE
0045	AGUIRRE, JUAN	M. AGUIRRE



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0013	B AMO M ARIA	M
0163	E G Z Z	
0187	E V V	
0172	C U J J	ON
0226	C J J J	J
0030	C Y J J	A J J J J
0250	C Z Z J	
0032	C L L J	
0034	D AN	
0084	E O J A	
0052	C A A Z	R
0056	C R A A	
0236	C S S L	
0244	C S S L	E
0074	C S S A	J L J
0064	C S S A	G
0220	C Z J A	
0067	C J J J	
0192	C J J J	C
0076	C J J J	
0080	C J J J	
0081	C J J J	
0259	C J J J	
0241	C J J J	V
0044	C J J J	
0095	C J J J	
0251	C J J J	C
0100	C J J J	M
0101	C J J J	
0078	C J J J	
0248	C J J J	
0177	C J J J	
0179	C J J J	
0215	C J J J	
0249	C J J J	M
0108	C J J J	J
0210	C J J J	G
0116	C J J J	
0117	C J J J	
0167	C J J J	
0181	C J J J	
0152	C J J J	
0141	C J J J	
0122	C J J J	
0124	C J J J	
0204	C J J J	
0129	C J J J	M
0130	C J J J	J
0002	C J J J	
0158	C J J J	
0134	C J J J	
0103	C J J J	
0140	C J J J	



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0142	SA...	
0200	S...TF...ZINE	
0015	R...	Jr...ac...e
0027		
0153		rr...ie
0238		
0159		
0194		
0165	ZA...	iving...ere

Visto el resultado de la votación la candidatura elegida fue la Presidida por Carmen Rodríguez Vázquez, compuesta por las siguientes personas:

- Presidenta: Carmen Rodríguez Vázquez
- Vice Presidente: Manuel Angulo García
- Secretario: Miguel Blasco Rodríguez
- Vocales:
 - Miguel Ángel Jiménez Perea,
 - Martín Acevedo Franco,
 - Lucía Romero Yévenes,
 - Graemme Pusey y
 - Antonio Ramírez Reina.

Tras el oportuno recuento de votos, el resultado fue comunicado en el mismo momento a la Asamblea.

PUNTO CUARTO DEL ORDEN DEL DÍA

Tras explicar que el problema del club social es la falta de público que haga posible la viabilidad del negocio se propone al Pleno la apertura del club social en los términos expuestos en la convocatoria, asumiendo la Junta de Compensación los gastos de los suministros, para abrir el club durante los meses de verano comprendidos desde el 20 de junio al 20 de septiembre de 2022 y la apertura los fines de semana durante los meses de invierno, o continuar con el cierre.

Algunos propietarios proponen asegurar un mínimo de ingreso al posible concesionario, se indica esa opción no es posible.

Se propone que se gestione el club social a través de una asociación por parte de alguns propietarios. Se indica que se hagan propuestas y que se propondrán en la próxima asamblea.

Sin más comentarios relevantes se procede a la votación del punto cuarto del orden, si bien se indica, que en caso de resultar aprobada la apertura del club, se estudiará bien la fórmula a establecer con el concesionario para que resulte razonable y sostenible desde todos los puntos de vista para la Junta de Compensación.

Resultado de la votación:

	En contra	Abstención	A favor
Asistentes	16	1	94
Votos	56	64	238
Superficies	58.021	58.021	227.115



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Detalle de los votos en contra:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0082	ALFONSO	
0043	CAJAL	
0084	ES	
0048	G	Jesús García
0241	I	Vicente González
0266		Jesús García
0078		
0227		Jesús García
0109		Antonio
0110		José
0111		Antonio
0185	SE	José
0117		
0060	RES	José
0138		
0140	RU	

Detalle de los votos de las abstenciones:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0226	CO	José

Por tanto, se aprueba la apertura del club social asumiendo la Junta de Compensación los gastos de los suministros por la votación a favor del resto de los propietarios que no votaron en contra o se abstuvieron, es decir 94 de los asistentes, los cuales ostentan 238 votos y representan 227.115 m2, si bien se estudiará que la formula sea razonable y sostenible para la Junta de Compensación.

Tras el oportuno recuento de votos, el resultado fue comunicado en el mismo momento a la Asamblea

PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA

La Presidenta informa que el presupuesto se ha confeccionado en base a los mismos gastos del año pasado, ya que se entiende que, a pesar de la situación, con una buena gestión, los gastos no deben incrementarse. Por el lado de los ingresos, se han estimado unos ingresos realistas.

El presupuesto propuesto no supone incremento de las cuotas actuales, ni derramas extraordinarias.

El presupuesto que se somete a la consideración de los propietarios tiene el siguiente extracto:



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

PRESUPUESTOS JUNTA COMPENSACIÓN ENCINARES 2022			
GASTOS	DESCRIPCION	COMENTARIOS	CANTIDAD (Con IVA)
Obras anexas al Proyecto de Urbaniz	CONSTR. Y TUB. CARMONA// CONLIMA// MONTERIO		220.000,00 €
Compras Aprovisionamiento	Cerramiento o valla		5.000,00 €
Compras Aprovisionamiento	Material de fontanería		4.100,00 €
Compras Aprovisionamiento	Mantenimiento general		2.400,00 €
Compra material de oficina			500,00 €
Burofax			2.500,00 €
Correspondencia			100,00 €
Gasol vehículo y maquinaria			900,00 €
Alquiler de vehículo			5.013,17 €
Reparaciones y conservación	Juan Manuel Cubero	Incremento IPC	25.705,54 €
Reparaciones y conservación	Buzones	Coste - aportación parcelistas 2021	1.986,00 €
Reparaciones y conservación	Limpieza depuradora y arquetas		2.100,00 €
Reparaciones y conservación	Poda		1.000,00 €
Reparaciones y conservación	Herramientas y maquinarias		500,00 €
Reparaciones y conservación	Puerta de Acceso		1.500,00 €
Reparaciones y conservación	Limpieza de parcelas y desbroces		2.900,00 €
Reparaciones y conservación	Arreglos de fontanería		600,00 €
Reparaciones y conservación	Horas de retro y camion		1.400,00 €
Reparaciones y conservación	Conlima		500,00 €
Reparaciones y conservación	Limpieza CLUB SOCIAL		500,00 €
Análisis de Agua			400,00 €
Legalsur	Asesoría Jurídica		8.712,00 €
Legalsur	Secretaría Jurídica		8.712,00 €
Asesoría (NAFA GESTIONES INTEGRALES)			3.993,00 €
Comisiones Banco por remesas			2.800,00 €
Comisiones del Banco por Otros Servicios			400,00 €
Comision banco por Aval			242,60 €
Intereses por devoluc.			139,15 €
Compañía de seguros (Generali)			1.587,06 €
Compañía de seguros (Chubb European)			973,35 €
Tasa de Basura			9.962,40 €
IBI			7.508,84 €
Pago Confederación Hidrográfica			193,48 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031105297074001QV0F	club social	800,00 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031105295950001EG0F	bomba f 3	500,00 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031105342499001YV0F	alumbrado ct 3	4.000,00 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031105296996001YX0F	depuradora	1.100,00 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031105198220002AH0F	alumbrado ct1	3.700,00 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031102515893001QQ0F	Pozo 5 bocas	5.100,00 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031102513129001VH0F	depósito fase 2	5.200,00 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031102513131002NH0F	Depósito fase 1	5.300,00 €
FENIE ENERGIA	CUPS ES0031102515893001QQ0F	Pozo 5 bocas	1.100,00 €
Recibo de telefono (ORANGE)			1.600,00 €
Alarma (SECURITAS)			747,82 €
Pago IVA			5.816,37 €
SOBERBINA			4.231,18 €
ELECTRICIDAD RANCHOS	Cesión de agua	facturan en 2022 fac 2019 y 2020, falta 2021 y lo que va de 2022	13.000,00 €
Alumbrado publico		posible sustitucion a leds financiada por fenie en 4 años	5.000,00 €
VARIOS			9.558,29 €
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS 2022			391.582,25 €
SALDO TESORERÍA A 31 DE DICIEMBRE DE 2021			224.582,25 €
INGRESOS ESTIMADOS 2022			167.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DISPONIBILIDAD 2022			391.582,25 €



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**
V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Sin más comentarios ni dudas se procede a la votación a través del sistema de mano alzada

Resultado de la votación:

	En contra	Abstención	A favor
Asistentes	22	1	88
Votos	50	3	305
Superficies	50.093	2.632	296.571

Detalle de los votos en contra:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0242	...	...
0082	A ...	
0234	A ...	
0043	C ...	...
0254	C ...	
0035	E ...	
0037	F ...	
0169	I ...	
0091	J ...	
0048	L ...	
0049	M ...	
0053	N ...	
0266	O ...	
0096	P ...	
0178	Q ...	
0227	R ...	
0185	S ...	
0060	T ...	
0225	U ...	
0267	V ...	
0147	W ...	lez
0218	X ...	ez

Detalle de los votos de las abstenciones:

Grupo	Apellidos, nombre/ Razón social	Representación / Delegación voto
0241	...	...

El presupuesto resultó aprobado por la Asamblea por el voto a favor de los restantes propietarios que no votaron en contra ni se abstuvieron, es decir 88 propietarios que ostentan 305 votos y representan 296.571 m2

Tras el oportuno recuento de votos, el resultado fue comunicado en el mismo momento a la Asamblea

PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA

Se informa que tras la solicitud de un grupo de propietarios sobre la instalación de buzones en la urbanización, y el envío de presupuestos, previo pago por los propietarios interesados en esta opción, el pago lo han realizado de forma efectiva por pocos propietarios.



**Junta de Compensación
Los Encinares de Sanlúcar la Mayor**

V91504068

Apartado de Correos 152
41800 Sanlúcar la Mayor

Teléfono: 627.937.307

eMail Administración: admon.encinaresdesanlucar@gmail.com

eMail Junta Rectora: juntaencinares@gmail.com

Dado lo avanzado de la hora (14:40 horas), y que de forma masiva los asistentes abandonaron la asamblea, el punto no pudo someterse a votación, con lo que se seguirán realizando gestiones tendentes a la instalación de un módulo de 36 unidades de buzones, y una vez instalados, los propietarios que estén interesados en tener el buzón, lo solicitarán a la Junta Rectora quién le asignará un buzón previo pago del mismo.

RUEGOS Y PREGUNTAS.

Habiéndose tratado todos los temas de interés de los Sres. Propietarios, no existieron más ruegos ni preguntas, por lo que se dio por concluida la reunión siendo las 14:40 horas del mismo día de comienzo de la Asamblea.

Dada la avanzada hora de finalización de la reunión, y que los asistentes, de forma masiva abandonaron el salón en el que se celebraba la Asamblea, el acta no pudo redactarse y aprobarse a la finalización de la Asamblea. No obstante, como resultado de las votaciones de cada punto del orden del día de la Asamblea se había ido comunicando al pleno tras el recuento de votos realizado en cada votación, todos los propietarios fueron conocedores de los resultados. Por todo ello, ante el abandono masivo de los propietarios se decide postponer la redacción y aprobación del acta, decidiendo la remisión del acta a todos los propietarios en próximas fechas, postergando su aprobación a la próxima asamblea.

VºBº la Presidenta

Firmado digitalmente
por BLASCO RODRIGUEZ
MIGUEL - 28715578D
Fecha: 2022.06.05
11:36:52 +02'00'