

Acta de Reunión

Junta de Compensación “Parque de Valdebebas” y Coordinadora de Gestoras de Cooperativas

Fecha: 26 septiembre de 2011 – 16:30 horas
Lugar: Oficinas de la Junta de Compensación
Asistentes: David Rabinovich – Coordinadora de gestoras de cooperativas
Luis Amat – Coordinadora de gestoras de cooperativas
Francisco Sevilla - Coordinadora de gestoras de cooperativas
Oscar Fernández- Coordinadora de gestoras de cooperativas
David Martínez – Junta de Compensación
Isabel Pelegrí – Junta de Compensación
Antonio Menaya – Junta de Compensación
Álvaro López– Junta de Compensación

Orden del Día

Primero y Único. Convenio de Simultaneidad. Comentarios y sugerencias.

Antecedentes

- Con fecha 22 de junio de 2011 el Equipo de Gerencia remitió a las Gestoras de Cooperativas un borrador del Convenio de Simultaneidad para que formularan aquellas propuestas o comentarios que considerasen.
- Posteriormente, la Junta recibió algunos comentarios por parte de las Gestoras, que tras su análisis y consideración, fueron incluidos en el texto del convenio de simultaneidad que fue aprobado por Consejo Rector con fecha 29 de junio de 2011.
- El pasado 8 de septiembre, se aprobaron por Consejo Rector una serie de actualizaciones y modificaciones al convenio de simultaneidad aprobado, recogiendo algunas actualizaciones normativas y propuestas de gestoras formuladas al comienzo del mes de septiembre.
- El jueves día 22 de septiembre de 2011, David Rabinovich , en representación de la Coordinadora de Gestoras de Cooperativas, solicita a David Martínez una reunión para trasladar algunas nuevas propuestas de modificaciones al Convenio de simultaneidad.

En primer lugar el Sr. Martínez recuerda que el Consejo Rector es el órgano administrativo competente para la aprobación del Convenio de Simultaneidad y en este sentido el pasado mes de junio aprobó el texto de dicho convenio. No obstante, indica que en el ánimo de los miembros del Consejo está el facilitar la suscripción y el cumplimiento del mismo a todos los promotores. A tal efecto trasladará al Consejo todas aquellas propuestas de modificación del texto que los promotores hagan llegar a la Junta, para su análisis y aprobación en su caso. En este sentido informa que el Consejo Rector en la sesión celebrada el día 8 de septiembre ya acordó incorporar algunas modificaciones al texto del convenio sugeridas por alguna gestora.

Asuntos tratados

- El Sr. Rabinovich propone una mayor flexibilidad o pago aplazado en el desembolso de las garantías a aportar por las cooperativas. El Sr. Martínez manifiesta que conceptualmente está de acuerdo, siempre que la Junta disponga de la suficiente seguridad jurídica del cobro y le sugiere que haga una propuesta concreta.
- El Sr. Rabinovich propone distribuir los gastos financieros en un máximo de 24 meses en lugar de los 20 que establece el convenio. Se acuerda proponerlo al Consejo Rector.
- El Sr. Rabinovich propone eliminar la cláusula que permite al Consejo Rector la regularización de los costes a la conclusión del periodo de simultaneidad entre aquellos que la hayan solicitado, de forma que ese riesgo lo asumiese totalmente la Asamblea de Propietarios. El Sr. Martínez recomienda mantener el texto, si bien no tiene inconveniente en trasladar la propuesta al Consejo.
- El Sr. Rabinovich propone que, sin variar el importe total de las garantías a prestar a la Junta, esto es 8 euros por metro cuadrado edificable en total (4 euros en metálico y 4 euros en aval) se flexibilice su pago repartiéndolo en los 24 meses de obra, o en su defecto, se cambien a 5 ó 6 euros en aval y el resto en metálico. El Sr. Martínez recuerda que el planteamiento inicial del convenio fue de 5+5 y que el Consejo acordó reducir a 4+4 conforme a la propuesta de la Coordinadora. El Sr. Martínez manifiesta no estar de acuerdo en reducir las cantidades en metálico, si bien, acuerda trasladar esta propuesta al Consejo.
- Se trata seguidamente el tema de los seguros. Respecto de los mismos se acuerda trasladar al Consejo las siguientes propuestas de modificación:
 - La eliminación de la cobertura de explosivos, y añadir simplemente que, en el caso de que sea necesaria la utilización de explosivos, el promotor deberá contar con la cobertura precisa en este aspecto en su seguro.

- La cobertura en toda la Unión Europea, añadiendo exclusivamente que en caso de contar con subcontratistas extranjeros el promotor deberá contar con la cobertura precisa en este aspecto en su seguro. El Sr. Rabinovich se compromete a consultar la diferencia económica que supone la suscripción de una póliza con cobertura comunitaria frente a nacional.
 - Permitir que el tomador del seguro sea cualquier persona física o jurídica.
- Para el caso de las promociones situadas en la zona de Cárcavas, se acuerda proponer al Consejo que el convenio exija que el Promotor disponga de una póliza de Responsabilidad Civil vigente durante toda la promoción. Adicionalmente y en estos casos, dado que la urbanización de Cárcavas está recepcionada por el Ayuntamiento no se considera necesario incluir a la Junta como beneficiaria del seguro.
 - El Sr. Martínez informa así mismo que en relación con el tema de los seguros, y a petición de una gestora, el Consejo Rector de fecha 8 de Sep-11 aprobó la modificación de la cláusula de los Seguros de manera que no se exigiese incluir en la póliza de RC del Promotor a todos los intervinientes en la obra, sino exclusivamente a la Junta.
 - Respecto de asuntos técnicos se abre un debate en torno a la posibilidad de usar las aceras y viarios por parte de los constructores en la urbanización no recibida por el Ayuntamiento. El Sr. Martínez explica que el convenio establece una regla general que, en principio, no permite ocupar el viario ni las aceras, pero que el propio texto prevé plantear excepciones atendido a cada caso concreto y previa petición del contratista.

En cualquier caso, y en aras de facilitar la comprensión del texto sin modificar el espíritu del texto se acuerda proponer al Consejo una serie de cambios en la redacción:

- En lo que se refiere a la Zona de colocación de casetas, añadir: *El promotor con carácter general y sin perjuicio de lo indicado en el apartado "Ocupación temporal de vía pública" ceñirá toda su actividad a los límites estrictos de su parcela vallada, respetando las lindes (...).*
- También se quiere incorporar la frase de *con carácter general* en el apartado de acopio de materiales.
- En el punto de Ocupación temporal de vía pública, añadir: *aceras, para la realización de cargas, descargas, acopios o necesidades de ejecución de obra, correspondiendo al (...).*

- También en el debate se aclara el asunto relativo a los aparcamientos en los frentes de parcela, si bien se concluye que no es preciso modificar la redacción del convenio en este punto por resultar adecuada.
- Seguidamente se aborda el asunto relativo al procedimiento de control de acceso pero al igual que en el caso anterior una vez explicado el procedimiento por los técnicos del equipo de Gerencia, se decide no modificar nada en este punto.
- El Sr. Rabinovich traslada su disconformidad con que el Convenio prohíba el vuelo de las plumas de las grúas torre fuera de los límites de las parcelas privadas. El Sr. Martínez indica que el Convenio no expresa tal prohibición, si bien el Anejo VI de Seguridad y Salud solicita al Promotor que facilite los planos de planta que indiquen el barrido de las grúas torres, ya que es responsabilidad de los Coordinadores de Seguridad y Salud (Edificación – Urbanización) mantener las reuniones correspondientes para estudiar y coordinar las posibles interferencias que se produzcan.
- Así mismo, el Sr. Rabinovich pregunta por la ubicación de puntos destinados a la limpieza de hormigoneras en la urbanización. El Sr. Martínez indica que no hay previstos tales puntos de limpieza, correspondiendo a cada promoción disponer de su propio punto limpio en el interior de la parcela o bien limpiar las hormigoneras fuera del ámbito en los lugares adecuados.
- Se trata también el asunto de las vistas y el procedimiento contemplado en el convenio, sin considerar preciso modificar nada en este punto.

Se levanta la reunión a las 18:30.

Firmado y conforme,

Por la Gestora de Cooperativas

Por la Junta de Compensación