

**ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA**  
**CDAD.PROP. ERNESTO CHE GUEVARA, 9- FUENLABRADA (MADRID)**

En Fuenlabrada, a las 20:30 horas del día 11 de octubre de 2018, y en segunda convocatoria, convocada por el Sr. Presidente, D. José Luis Reguero García, da comienzo la Junta General ordinaria de la Comunidad de Propietarios Ernesto Che Guevara, 9, en las zonas comunes de la comunidad, tratando los siguientes puntos:

**ORDEN DEL DIA**

1. Presentación de los Gastos – Ingresos del 1 de septiembre de 2017 a 31 de agosto de 2018. Acuerdos a tomar.
2. Presentación de los Presupuestos del 1 de septiembre de 2018 a 31 de agosto de 2019. Acuerdos a tomar.
3. Renovación de cargos de la Junta de Gobierno. Acuerdos a tomar.
4. Presentación de informe de la empresa mantenedora de las puertas de garaje para adaptarlas a normativa vigente. Acuerdos a tomar.
5. Adaptación de la iluminación de la comunidad a led. Acuerdos a tomar.
6. Ruegos y preguntas.

**ASISTENTES**

<b>PROPIETARIO</b>	<b>PROPIEDAD</b>	<b>COEFICIENTE</b>
JOSE LUIS REGUERO GARCIA	5ºA	3,14
PABLO MARTIN	1ºC	4,64
BEATRIZ CARRASCO	6ºA	3,50
JUAN IGNACIO GARCIA	5ºB	4,15
JAVIER HERNANDEZ FERNANDEZ	2ºD	4,15
JAVIER HERNANDEZ FERNANDEZ REPRESENTANDO A: SUSANA LOZANO PEREZ	3ºA	3,14
CURRO RIVAS	6ºB	3,78
INMACULADA NAVARRO	4ºB	3,78
JUAN AMATE RUIZ	5ºC	4,64
FRANCISCO FERNANDEZ AYUSO	1ºD	3,78
JUAN MANUEL FERNANDEZ	3ºC	4,64
QUE SUMAN UN COEFICIENTE DE:		<b>43,34%</b>

**ACUERDOS**

**PRIMERO:** 1. PRESENTACIÓN DE LOS GASTOS – INGRESOS DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2017 A 31 DE AGOSTO DE 2018. ACUERDOS A TOMAR.

Se presentan para su aprobación los Gastos e Ingresos de la comunidad de propietarios durante el periodo 1 de septiembre de 2017 a 31 de agosto de 2018, realizándose varias consultas las cuales son aclaradas por el administrador, procediendo a votación y siendo aprobadas por unanimidad, reflejándose a continuación las cuentas aprobadas.



- GESTION DE FINCAS NAVARRO  
CALLE DEL LAUREL, 3 - PORTAL 1 - LOCAL 3  
28842 FUENLABRADA  
MADRID  
910337637  
info@gestiondefincasnavarro.es

**COMUNIDAD: CP ERNESTO CHE GUEVARA, 9**  
**DETALLE LIQUIDACION INGRESOS Y GASTOS DESDE 01/09/2017 HASTA 31/08/2018**

Tesorería Ejercicio Anterior: 10.110,93

**INGRESOS CUOTAS RECIBOS**

Total Recibos emitidos en el ejercicio actual ( desde 01/09/2017 hasta 31/08/2018 )	<b>33.622,20</b>
Total de cobros durante el ejercicio actual ( incluido cobros de recibos anteriores pagados en el ejercicio actual )	<b>33.508,06</b>

**PAGOS EFECTUADOS**

6220001 - MANTENIMIENTO ASCENSOR	2.223,60
6220003 - MANTENIMIENTO LIMPIEZA PORTAL	4.587,30
6220006 - MANTENIMIENTO GRUPO PRESION	475,53
6220007 - MANTENIMIENTO JARDINES	3.726,60
6220008 - MANT. ANTENAS, PORTEROS Y VIDEOPORTEROS	568,17
6220010 - MANTENIMIENTO PUERTAS GARAJES	888,64
6220018 - PISCINA	2.618,62
6220105 - REPARACIONES CERRAJERIA	486,42
6220110 - REPARACIONES ALBAÑILERIA	5.945,50
6220117 - REPARACIONES ASCENSOR	522,01
6220115 - REPARACIONES JARDINERIA	795,37
6220201 - LIMPIEZAS GRUPO PRESION	182,19
6220202 - LIMPIEZA VARIOS	37,10
6220305 - SISTEMAS ANTI-INCENDIOS	837,61
6220403 - REVISIONES INSPECCION ASCENSORES OCA	278,98
6230300 - HONORARIOS ADMON. FINCAS	810,00
6250000 - SEGURO MULTIRRIESGO COMUNIDAD	1.608,70
6260300 - COMISIONES BANCARTAS	57,29
6280055 - GASTOS DEVOLUCION CUOTAS	4,30
6280301 - LUZ COMUNIDAD	3.091,14
6280302 - LUZ GARAJES	1.569,88
6280303 - AGUA CONTRA INCENDIOS	1.172,89
6280304 - AGUA GARAJES	108,59
6280305 - AGUA PISCINA	3.539,04
6280306 - AGUA COMUNIDAD	279,05
6290003 - GASTOS MATERIALES COMUNIDAD	26,90
6310000 - OTROS TRINITOS	382,20
<b>Total Gastos</b>	<b>36.938,14</b>

**TESORERIA ( Saldo Inicial + Ingresos - Gastos )** **6.680,85**

**JUSTIFICACION DEL SALDO:**

Bancos.....	6.680,85
Recibos pendientes de cobro.....	118,44
Ingresos extras pendientes.....	0,00
Pagos pendientes de realizar.....	0,00
Saldo total.....	<b>6.799,29</b>

**JUSTIFICACION POR CUENTA BANCARIA:**

ES62 0081 0337 1100 0143 0649 **6.680,85**

El propietario del 1ºC solicita al administrador que los informes que se presentan además de por gastos mensuales, se hagan resúmenes trimestrales y vaya incluido el gasto según presupuesto de cada año, para apreciar la evolución por partidas asignadas, lo cual se comunica por parte del administrador que se efectuará de esa forma que se solicita.

**SEGUNDO:** PRESENTACIÓN DE LOS PRESUEPUESTOS DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2018 A 31 DE AGOSTO DE 2019. ACUERDOS A TOMAR.

Se presentan para su aprobación los Presupuestos de la comunidad de propietarios durante el periodo 1 de septiembre de 201 a 31 de agosto de 2019, realizándose varias consultas las cuales son aclaradas por el administrador, procediendo a votación y siendo aprobadas por unanimidad, reflejándose a continuación los presupuestos aprobados.

## **N** GESTIÓN de FINGAS N A V A R R O

PRESUPUESTOS ANUALES DE CIUDAD. PROP. ERNESTO CHE GUFVARA, 9  
PERIODO: DESDE EL 01/09/2018 HASTA EL 31/08/2019

### **INGRESOS**

CUOTA MENSUAL 2.801,85 X 12	33.622,20
RECIBOS PENDIENTE AÑO ANTERIOR	118,44
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>33.740,64</b>

### **GASTOS**

MANTENIMIENTO ASCENSORES	2.300,00	
MANTENIMIENTO LIMPIEZA	5.600,00	13 MESES
MANTENIMIENTO GRUPO DE PRESION	580,00	
MANTENIMIENTO JARDINERIA	4.400,00	13 MESES
MANTENIMIENTO ANTIFUMOS Y PORTEROS	460,00	
MANTENIMIENTO PUERTAS DE GARAJE	900,00	
MANTENIMIENTO PISCINA	2.400,00	
REPARACIONES VARIAS	600,00	
REPARACIONES ALBAÑILERIA	1.000,00	
MANTENIMIENTO CONTRAINCENDIOS	840,00	
HONORARIOS ADMINISTRACION SEGURO	1.633,70	
COMISIONES BANCARIAS	100,00	
LUZ COMUNIDAD	3.100,00	
LUZ GARAJES	1.600,00	
AGUA CONTRAINCENDIOS	1.200,00	
AGUA GARAJES	170,00	
AGUA PISCINA	3.600,00	
AGUA COMUNIDAD	300,00	
OTROS TRIBUTOS	400,00	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>32.783,20</b>	

**SUPERAVIT DE 957,44 EUROS.**

El propietario del 1ºC solicita al administrador que en los presupuestos vayan incluidos en la convocatoria de igual forma que se envían los gastos – ingresos, lo cual se comunica por parte del administrador que se efectuará de esa forma que se solicita.

**TERCERO:** RENOVACION DE LA JUNTA DE GOBIERNO. ACUERDOS A TOMAR.

Al no presentarse voluntarios para el cargo para presidente ni vicepresidente, se pasa a proseguir el orden establecido en la comunidad, saliendo como presidente el 5º C D. Juan Amate y de vicepresidente el 6º A Doña Beatriz Carrasco.

Quedando la Junta de Gobierno de la siguiente forma:

Presidente: Juan Amate 5º C

Vicepresidenta: Beatriz Carrasco 6º A

Secretario-Administrador: Juan José Perucha Navarro

**CUARTO:** PRESENTACIÓN DE INFORME DE LA EMPRESA MANTENEDORA DE LAS PUERTAS DE GARAJE PARA ADAPTARLAS A NORMATIVA VIGENTE. ACUERDOS A TOMAR.

Se informa por parte del Administrador que ha recibido notificación por parte de la empresa mantenedora de las puertas de garaje NOVIMU, informe sobre adaptación a normativa de seguridad vigente de las 2 puertas que componen la instalación de la comunidad, junto con cuadro de deficiencias existentes.

Se presentan presupuestos de 2 empresas, la primera es la mantenedora NOVIMU por importe de 3.314,19 euros, presupuesto número 16718, el segundo de la empresa JG Automatismos por importe de 2.165,90 euros, presupuesto número 18P00078, la diferencia de precio entre un presupuesto y el otro es que según NOVIMU habría que cambiar los motores de ambas puertas y según JG no sería necesario.

Se aprueba por unanimidad aplazar este punto a próxima Junta extraordinaria en el mes de noviembre de 2018, en la que se le solicita al Administrador diferentes cuestiones para aclarar si es necesario el cambio de motores.

**QUINTO:** ADAPTACIÓN DE LA ILUMINACIÓN DE LA COMUNIDAD A LED. ACUERDOS A TOMAR.

Se informa por parte del Administrador que la iluminación del Garaje de la Comunidad tiene deficiencias, explicando que la iluminación del Garaje se compone de varios puntos:

**1 Alumbrado General:** normalmente compuesto por tubos de 1.200 o 1.500 mm., se encienden a través de minuterio de escalera activado por pulsadores. Durante el funcionamiento, el alumbrado general tiene que proporcionar un nivel de iluminación de 70 lux en todo el espacio iluminado.

**2 Alumbrado Evacuación:** es en el que se instalan emergencias permanentes o iluminación autónoma, es capaz de permanecer encendida durante 1 hora tras el cese de alimentación eléctrica, permite reconocer y utilizar las rutas de evacuación. Garantiza un nivel de 1 lux en el suelo, tomando como referencia el eje de los pasos principales, además tiene que permitir la identificación de los servicios contra incendios y cuadros de distribución (cuadros eléctricos) con un nivel de 5 lux, normalmente este tipo de alumbrado está permanentemente encendido, 24 horas al día, 365 días al año.

**3 Alumbrado Ambiente o Antipánico:** conocido comúnmente por alumbrado de emergencia. Este alumbrado al entrar en funcionamiento tiene que permitir la identificación y acceso a las rutas de evacuación, proporcionando 0,5 lux en todo el

espacio hasta 1 metro de altura y con un mínimo de 1 hora de funcionamiento tras la ausencia de alimentación eléctrica.

Además de explicar de que no disponen en la actualidad de Alumbrado de Evacuación y que el de Ambiente tiene deficiencias, se explica el ahorro energético que supondría cambiar la instalación a led y por unanimidad se decide aplazar este punto a próxima Junta extraordinaria en el mes de noviembre de 2018, en la que se le solicita al Administrador diferentes cuestiones y presupuestos de cambio de instalaciones.

### **RUEGOS Y PREGUNTAS:**

1 Se comunica al administrador que la puerta del portal no tiene cristales y el Administrador dará aviso urgente al seguro para que solucione la incidencia de forma urgente.

2 Varios propietarios solicitan se consulte la posibilidad de instalar en la puerta de la comunidad exterior y del portal interior un sistema de control de acceso codificado, el Administrador consultará presupuestos y presentará a la Junta de Gobierno actual para su estudio.

3 Se transmite al Administrador se ponga muelle retenedor nuevo en la puerta exterior de la comunidad ya que se queda abierta constantemente, el Administrador se compromete a dar aviso con urgencia.

4 El propietario del 1ºC, solicita que el andamio que pertenece al jardinero y que tiene depositado debajo de su vivienda sea retirado de forma urgente para evitar situaciones de riesgo al poder acceder a cualquier vivienda de las primeras plantas, el Administrador comunicará al jardinero la incidencia para que el andamio sea retirado de forma urgente.

Al no haber ninguna otra consulta, se da por finalizada la Junta General ordinaria a las 22:30 del 11 de octubre de 2018, de cuyos acuerdos con el visto bueno del presidente se levanta el siguiente Acta.

PRESIDENTE

ADMINISTRADOR