

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA
CDAD.PROP. NOGAL, 4 Y CLAVELES, 19- FUENLABRADA (MADRID)

En Fuenlabrada, a las 20:30 horas del día 4 de junio de 2019, y en segunda convocatoria, convocada por el Sr. presidente, D. Álvaro Blázquez, da comienzo la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Nogal, 4 y Claveles, 19, en el portal de la comunidad, tratando los siguientes puntos:

ORDEN DEL DIA

1. Presentación de los gastos e ingresos del ejercicio 2018-2019. Acuerdos a tomar.
2. Presentación del presupuesto para el año 2019-2020. Acuerdos a tomar.
3. Presentación de cuotas nuevas. Acuerdos a tomar.
4. Renovación de cargos de la Junta de Gobierno. Acuerdos a tomar.
5. Fecha de apertura y cierre de la piscina y horario. Acuerdos a tomar.
6. Presentación de informe de desperfectos en la comunidad. Acuerdos a tomar.
7. Ruegos y preguntas.

ASISTENTES

Nogal, 4

| | | |
|--|--------|---------|
| Dña. María Jiménez Gutiérrez | Bajo A | 3,7556% |
| D. Francisco Javier García | Bajo C | 4,2179% |
| D. David Pinilla | 1º A | 2,1656% |
| D. Salvador González García | 2º A | 2,1326% |
| D. Daniel Candel Rodríguez | 2º B | 2,1430% |
| D. Ismael de la Rosa González | 2º D | 2,1310% |
| D. David Méndez González | 3º A | 2,3048% |
| D. Daniel Flores | 3º B | 2,5912% |
| D. Álvaro Arias Martínez | 3º C | 2,5632% |
| D. Juan Carlos Arroba | 3º D | 2,5059% |
| Dña. María del Carmen Barreiro | 4º A | 3,3245% |
| (Representado por María del Carmen Martín Consuegra) | | |
| D. Álvaro Blázquez Martín | 4º B | 3,3943% |

| | | |
|--|--------|---------|
| D. Iván Gómez | 5ºA | 3,5754% |
| <u>Claveles, 19</u> | | |
| D. Ángel Vicente Rodríguez | Bajo A | 3,7556% |
| D. Guillermo García | Bajo B | 4,6048% |
| Dña. Alexandra Rubio | 1º A | 2,1656% |
| D. José Carlos Alonso | 1º B | 2,1760% |
| D. Constantino Juzgado Feito | 1º C | 2,1647% |
| D. Manuel Gallego | 1º D | 2,1351% |
| D. José Luis García | 2ºA | 2,1326% |
| D. Marcos Rojas del Saz | 2ºB | 2,1430% |
| D. Julio Sánchez Arista | 2º C | 2,1414% |
| D. Juan Alfredo Prado | 2ºD | 2,1310% |
| (Representado por Julio Sánchez) | | |
| Dña. Patricia Martín | 3ºB | 2,5912% |
| D. Antonio Pablos | 3ºC | 2,5632% |
| D. José Ángel Suarez Rodríguez | 3ºD | 2,5059% |
| D. Rubén Fuentes García | 4ºA | 3,3245% |
| D. Luis Moreno Hernández | 4ºB | 3,3943% |
| D. Oscar Recio | 5ºA | 3,5754% |
| (Representado por Ángel Vicente Rodríguez) | | |

Total coeficientes presentes y representados: 80,3093%

ACUERDOS

PRIMERO: PRESENTACION DE LOS GASTOS E INGRESOS DEL EJERCIO 2018-2019.

Se presentan a aprobación las cuentas de la Comunidad de este periodo, realizándose varias consultas las cuales son contestadas por el administrador, procediendo a su votación y siendo aprobadas por unanimidad de los asistentes.

Se solicita que aparte de colgar la información en la web y en los tableros de ambos portales, la contabilidad mensual se haga entrega también de forma individualizada a todos los propietarios.



- GESTION DE FINCAS NAVARRO
CALLE DEL LAUREL, 3 - PORTAL 1 - LOCAL 3
28942 FUENLABRADA
MADRID
910337607
info@gestiondefincasnavarro.es

COMUNIDAD: CDAD. NOGAL, 4 ESQ. CLAVELES, 19
DETALLE LIQUIDACION INGRESOS Y GASTOS DESDE 01/05/2018 HASTA 30/04/2019

Tesorería Ejercicio Anterior: 9.704,82

INGRESOS

| | |
|----------------------------------|------------------|
| 7052000 - CUOTA COMUNIDAD | 54.795,36 |
| 7782000 - INDEMNIZACIONES SEGURO | 642,75 |
| Total Ingresos | 55.438,11 |

PAGOS EFECTUADOS

| | |
|--|------------------|
| 6220001 - MANTENIMIENTO ASCENSOR | 2.343,24 |
| 6220006 - MANTENIMIENTO GRUPO PRESION | 1.330,04 |
| 6220007 - MANTENIMIENTO JARDINES | 1.556,24 |
| 6220008 - MANT. ANTENAS, PORTEROS Y VIDEOPEROS | 295,53 |
| 6220009 - MANTENIMIENTO PISCINA | 9.438,00 |
| 6220010 - MANTENIMIENTO PUERTAS GARAJES | 1.828,08 |
| 6220013 - MANTENIMIENTO EXTINTORES | 677,60 |
| 6220014 - MANTENIMIENTO LIMPIEZA FINCAS | 4.990,13 |
| 6220017 - MANT. LECTURA CONTADORES AGUA CALIENTE | 223,34 |
| 6220020 - MANT. DESRATIZACION Y DESINSECTACION | 99,22 |
| 6220021 - MANTENIMIENTO SISTEMA SOLAR | 892,67 |
| 6220101 - REPARACIONES FONTANERIA | 332,75 |
| 6220107 - REPARACIONES ANTENAS, PORTERO Y CAMARAS | 163,35 |
| 6220110 - REPARACIONES ALBAÑILERIA | 310,00 |
| 6220115 - REPARACIONES JARDINERIA | 962,60 |
| 6220124 - REPARACIONES INSTALACIONES SOLAR | 646,76 |
| 6220202 - LIMPIEZAS GENERALES | 267,49 |
| 6230005 - HONORARIOS ARQUITECTO | 423,50 |
| 6230010 - HONORARIOS SEGURIDAD/PRIVACIDAD DE DATOS | 181,50 |
| 6232000 - HONORARIOS ADMON. FINCAS | 1.083,50 |
| 6252000 - SEGURO COMUNIDAD | 1.891,29 |
| 6260201 - DEVOLUCION RECIBOS COMUNIDAD | 13.764,14 |
| 6262000 - SERVICIOS BANCARIOS | 532,75 |
| 6282001 - LUZ COMUNIDAD | 6.199,82 |
| 6282002 - AGUA COMUNIDAD | 6.272,82 |
| 6290003 - GASTOS MATERIALES COMUNIDAD | 1.461,52 |
| 6310500 - OTROS TRIBUTOS | 64,80 |
| 6312000 - OTROS TRIBUTOS | 589,68 |
| Total gastos | 58.822,36 |

TESORERIA (Saldo Inicial + Ingresos - Gastos) **6.320,57**

JUSTIFICACION DEL SALDO:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Bancos..... | 6.367,68 |
| Recibos pendientes de cobro..... | 0,00 |
| Ingresos extras pendientes..... | 0,00 |
| Pagos pendientes de realizar..... | 277,64 |
| Saldo total..... | 6.090,04 |

JUSTIFICACION POR CUENTA BANCARIA:

ES86 0081 0337 1300 0176 3577 **6.320,57**

SEGUNDO: PRESENTACION DE PRESUPUESTOS PARA EL PERIODO 2019-2020.

Se presentan a aprobación los presupuestos de la Comunidad del periodo 2019-2020 y son los siguientes:



PRESUPUESTOS ANUALES DE CDAD. PROP. NOGAL, 4 Y CLAVELES, 19
PERIODO: DESDE EL 01/05/2019 HASTA EL 30/04/2020

| | |
|--|------------------|
| INGRESOS | |
| CUOTA MENSUAL | 40.937,76 |
| TOTAL INGRESOS | 40.937,76 |
| GASTOS | |
| MANTENIMIENTO ASCENSORES | 2.400,00 |
| MANTENIMIENTO GRUPO PRESION | 1.350,00 |
| MANTENIMIENTO JARDINES | 1.600,00 |
| MANTENIMIENTO ANTENAS Y PORTEROS | 450,00 |
| MANTENIMIENTO PISCINA | 9.500,00 |
| MANENIMIENTO PUERTAS GARAJES | 1.850,00 |
| MANTENIMIENTO EXTINTORES | 1.400,00 |
| MANTENIMIENTO LIMPIEZA FINCAS | 5.000,00 |
| MANTENIMIENTO DESRATIZACION Y DESINSECTACION | 100,00 |
| MANTENIMIENTO SISTEMA SOLAR | 1.050,00 |
| REPARACIONES VARIAS | 1.500,00 |
| LOPD | 181,50 |
| HONORARIOS ADMINISTRACION FINCAS | 1.080,00 |
| SEGURO COMUNIDAD | 1.950,00 |
| SERVICIOS BANCARIOS | 150,00 |
| LUZ COMUNIDAD | 6.200,00 |
| AGUA COMUNIDAD | 3.800,00 |
| VADO | 600,00 |
| TOTAL GASTOS | 40.161,50 |
| FONDO DE RESERVA 5% | 2.008,08 |
| TOTAL GASTOS | 42.169,58 |

Realizándose varias consultas las cuales son contestadas por el administrador, procediendo a su votación y siendo aprobados por mayoría simple, realizándose la votación de la siguiente forma:

Votos a favor: 52,5594 %

Nogal 4: 1ºA, 2ºB, 2ºD, 3ºA, 3ºB, 3ºC, 3ºD, 4ºA, 4ºB y 5ºA

Claveles, 19: 1ºA, 1ºB, 1ºC, 1ºD, 2ºB, 2ºC, 2ºD, 3ºB, 3ºC, 3ºD, 4ºA y 4ºB

Votos en contra: 16,1537 %

Nogal, 4: Bajo A y Bajo C

Claveles, 19: Bajo B

Abstenciones: 11,5962 %

Nogal, 4: 2ºA

Claveles, 19: Bajo A, 2ºA, 5ºA

En este punto se establece por unanimidad que las reparaciones de urgencia con un importe no superior a 200 euros (por cada acción), el administrador ejecutará las acciones oportunas y posteriormente informará, mientras que se establece un límite de igual forma para acciones urgentes para la Junta de Gobierno de la comunidad de 750 euros (por cada acción).

TERCERO: PRESENTACIÓN DE CUOTAS NUEVAS. ACUERDOS A TOMAR.

Posteriormente a la aprobación de presupuestos para el siguiente periodo y siendo aprobados, se procede a estudiar la cuota para afrontar los presupuestos del siguiente periodo (2019-2020), sabiendo que a fecha 30/04/2019, inicio del periodo se dispone en cuenta corriente de 6.320,57 euros, tal y como se aprobó en el punto anterior, de la cuota actual se sacará el gasto de ACS caliente, además de la lectura de contadores, que se establecerán 4 lecturas anuales, pagaderas el primer mes del siguiente trimestre, iniciando el proceso de junio a agosto de 2019, afrontando el pago mediante cuota en septiembre de 2019 y así sucesivamente.

Reflejándose a continuación las cuotas presentadas.

N **GESTIÓN de FINCAS** N A V A R R O

NUEVAS CUOTAS

| Letra | Coeficiente | 2018-2019 | 2019-2020 | |
|----------------|----------------|-------------------|---|--|
| | | CUOTA CDAD ACTUAL | CUOTA CDAD RESTANDO CONSUMO AGUA CALIENTE | CONSUMO AGUA CALIENTE Y LECTURA CONTADORES |
| Bajo B | 4,60480% | 157,01 | 161,75 | |
| Bajo B | 4,60480% | 157,01 | 161,75 | |
| Bajo C | 4,21790% | 143,82 | 148,16 | |
| Bajo C | 4,21790% | 143,82 | 148,16 | |
| Bajo A | 3,75560% | 128,05 | 131,92 | |
| Bajo A | 3,75560% | 128,05 | 131,92 | |
| 5 A | 3,57540% | 121,91 | 125,59 | |
| 5 A | 3,57540% | 121,91 | 125,59 | |
| 4 B | 3,39430% | 115,73 | 119,23 | |
| 4 B | 3,39430% | 115,73 | 119,23 | |
| 4 A | 3,32450% | 113,35 | 116,78 | |
| 4 A | 3,32450% | 113,35 | 116,78 | |
| 3 B | 2,59120% | 88,35 | 91,02 | |
| 3 B | 2,59120% | 88,35 | 91,02 | |
| 3 C | 2,56320% | 87,40 | 90,03 | |
| 3 C | 2,56320% | 87,40 | 90,03 | |
| 3 D | 2,50590% | 85,44 | 88,02 | |
| 3 D | 2,50590% | 85,44 | 88,02 | |
| 3 A | 2,30480% | 78,59 | 80,96 | |
| 3 A | 2,30480% | 78,59 | 80,96 | |
| 1 B | 2,17600% | 74,19 | 76,43 | |
| 1 B | 2,17600% | 74,19 | 76,43 | |
| 1 A | 2,16560% | 73,84 | 76,07 | |
| 1 A | 2,16560% | 73,84 | 76,07 | |
| 1 C | 2,16470% | 73,81 | 76,04 | |
| 1 C | 2,16470% | 73,81 | 76,04 | |
| 2 B | 2,14300% | 73,07 | 75,27 | |
| 2 B | 2,14300% | 73,07 | 75,27 | |
| 2 C | 2,14140% | 73,01 | 75,22 | |
| 2 C | 2,14140% | 73,01 | 75,22 | |
| 1 D | 2,13510% | 72,80 | 75,00 | |
| 1 D | 2,13510% | 72,80 | 75,00 | |
| 2 A | 2,13260% | 72,71 | 74,91 | |
| 2 A | 2,13260% | 72,71 | 74,91 | |
| 2 D | 2,13100% | 72,66 | 74,85 | |
| 2 D | 2,13100% | 72,66 | 74,85 | |
| Totales | 100,05% | 40.937,88 | 42.173,76 | |

Procediendo a su votación y siendo aprobadas por mayoría simple, realizándose la votación de la siguiente forma:

Votos a favor: 52,4345%

Nogal 4: 1ºA, 2ºA, 2ºB, 2ºD, 3ºA, 3ºB, 3ºC y 4ºB

Claveles, 19: 1ºA, 1ºB, 1ºC, 2ºA, 2ºB, 2ºC, 2ºD, 3ºB, 3ºC, 3ºD, 4ºA y 4ºB

Votos en contra: 27,8748%

Nogal, 4: Bajo A, Bajo C, 3ºD, 4ºA y 5ºA

Claveles, 19: Bajo A, Bajo B, 1ºD y 5ºA

Abstenciones: 0,0000%

Ninguna

Al ser cuotas aprobadas para el periodo Mayo 2019 hasta abril 2020, y habiendo sido abonadas las cuotas de mayo y junio de 2019 con el importe de cuota anteriormente establecida, en la cuota del mes de julio de 2019 se hará la regularización de mayo y junio, pasándose cuota convencional y una segunda cuota de regularización de los meses ya abonados.

CUARTO: RENOVACION DE LA JUNTA DE GOBIERNO.

Al no presentarse voluntarios para los cargos de presidente ni vicepresidente, se pasa a proseguir el orden establecido en la comunidad, respecto del cargo de Secretario-Administrador, al no haber ninguna observación al respecto los actuales quedan ratificados por unanimidad. Por lo que la Junta de Gobierno de la Comunidad queda formada de la siguiente forma:

Presidente Luis Moreno Hernández 4ºB de Claveles

Vicepresidente María del Carmen Barreiro Álvarez 4ºA de Nogal

Secretario-Administrador Juan José Perucha Navarro

Seguidamente se autoriza al presidente y al Secretario-Administrador (Juan José Perucha Navarro de Gestión de Fincas Navarro), y en nombre de este último a sus colegiados, para que pueda promover las acciones pertinentes contra los copropietarios con deudas contra la comunidad, de conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, igualmente y a los efectos oportunos para promover estas acciones se faculta a estos para que sin limitación alguna puedan otorgar los poderes

necesarios, con facultades de poder general para pleitos, a favor de Abogados y Procuradores, al objeto de que estos puedan intervenir y actuar en nombre y representación de la comunidad de propietarios.

QUINTO: FECHA DE APERTURA Y CIERRE DE LA PISCINA Y HORARIO. ACUERDOS A TOMAR.

En Junta anterior se solicitó se pidieran ofertas para la apertura de la piscina comunitaria, en temporada más corta que los 93 días establecidos en la actualidad.

Las propuestas son las siguientes:

93 días 9.438,00 euros IVA incluido

80 días 8.288,50 euros IVA incluido (periodo vacacional infantil) 21 de junio – 8 de septiembre.

62 días 6.534 euros IVA incluido (julio y agosto completos)

Se produce un debate en torno a este tema y se procede a su votación, resultando de la siguiente forma:

Votos a favor de 93 días: 43,1420%

Nogal 4: 2ºA, 2ºB, 2ºD, 3ºB, 3ºC, 3ºC y 4ºB

Claveles, 19: 1ºA, 1ºB, 1ºC, 1ºD, 2ºA, 2ºB, 2ºC, 2ºD, 3ºB, 3ºD y 4ºB

Votos en a favor de 80 días: 25,2315%

Nogal, 4: Bajo A, Bajo C, 1ºA, 3ºA, 4ºA y 5ºA

Claveles, 19: 3ºC y 4ºA

Votos a favor de 62 días: 11,9358%

Claveles, 19: Bajo A, Bajo B y 5º A

Resultando aprobada la opción de 93 días, posteriormente se procede a votar la fecha de apertura y cierre y queda aprobada por unanimidad de la siguiente forma:

“Apertura 15 de junio de 2019 y Cierre 15 de septiembre de 2019”.

Posteriormente se pasa a valorar el horario de apertura, el establecido en la actualidad es de 11:30 a 15:00 horas y de 16:30 a 21:00 horas, un propietario interviene proponiendo otro horario diferente, de 12:00 a 15:00 y de 16:30 a 21:30, procediéndose a votación resultando de la siguiente forma:

Votos a favor de horario actual de 11:30 a 15:00 y de 16:30 a 21:00: 44,7103%

Nogal 4: Bajo A, 2ºB, 4ºA, y 4ºB

Claveles, 19: Bajo A, 1ºB, 1ºC, 2ºA, 2ºB, 2ºC, 2ºD, 3ºB, 3ºC, 4ºA, 4ºB y 5ºA

Votos a favor de horario de 12:00 a 15:00 y de 16:30 a 21:30: 21,0321%

Nogal, 4: 1ºA, 2ºD, 3ºA, 3ºB y 3ºC

Claveles, 19: Bajo B, 1º A, 3º D

Abstenciones: 14,5669%

Nogal 4: Bajo C, 2ºA, 3ºD y 5º A

Claveles, 19: 1ºD

Con lo que el horario de apertura y cierre de la temporada 2019, seguirá siendo el establecido anteriormente de 11:30 a 15:00 y de 16:30 a 21:00 horas.

SEXTO: PRESENTACIÓN DE INFORME DE DESPERFECTOS EN LA COMUNIDAD.

Se comunica a los propietarios las gestiones realizadas al respecto de desperfectos en la construcción de la comunidad en sus zonas comunes, se contrató los servicios profesionales de LEXARQUIS (despacho Técnico-Jurídico), para la realización de informe previo para ver la viabilidad de una posible reclamación judicial por desperfectos de la comunidad.

Se pasa a leer la información facilitada por LEXARQUIS al respecto, (se adjunta copia de la información facilitada)

Se comunica también que se ha mantenido otra reunión de forma paralela con la dirección facultativa que dirigió la construcción en la que se adquirió el compromiso por su parte de realizar informe de daños para que se le presentase a Alza, haciendo responsable de los defectos constructivos a esta.

Se acuerda que en cuanto este ese informe, se enviará vía burofax a Alza y se esperará un tiempo prudencial para ver respuesta de Alza, y posteriormente explicar toda la información en Junta de propietarios.

RUEGOS Y PREGUNTAS:

1 – Un propietario de Claveles, consulta si hay material de final de obra de zonas comunitarias y privativas, se revisará por parte de la nueva Junta de Gobierno y se comunicará a los propietarios.

2 – La propietaria del 2ºB de Nogal, indica el mal estado del suelo del ascensor de Nogal, y solicita se incluya en el acta el respeto a las zonas comunes por parte de los propietarios.

Al no haber ninguna otra consulta, se da por finalizada la Junta General Ordinaria a las 22:30 del 4 de junio de 2019, de cuyos acuerdos con el visto bueno del presidente se levanta el siguiente Acta.

PRESIDENTE

ADMINISTRADOR