

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

En Fuenlabrada, a las 20:30 horas del día 17 de octubre de 2019, y en segunda convocatoria, convocada por el Sr. Presidente, D. Juan Amate, 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 2018 a 31 de agosto de 2019. Acuerdos a tomar.
2. Presentación de los Presupuestos del 1 de septiembre de 2019 a 31 de agosto de 2020. Acuerdos a tomar.
3. Renovación de cargos de la Junta de Gobierno. Acuerdos a tomar.
4. Presentación de presupuestos para el mantenimiento de piscina y de grupo de presión. Acuerdos a tomar.
5. Recibos impagados en la comunidad. Acuerdos a tomar.
6. Presentación de presupuestos de rehabilitación de la comunidad. Acuerdos a tomar.
7. Adaptación de normativa vigente (Dividendo digital, mantenimiento contra incendios, OCA protección contra incendios)
8. Ruegos y preguntas.
- 9.

ASISTENTES

PROPIETARIO	PROPIEDAD	COEFICIENTE
CARMEN SECO	1ºC	4,64

BEATRIZ CARRASCO	6ºA	3,50
ANA SANCHEZ	1ºB	3,78
JAVIER HERNANDEZ FERNANDEZ	2ºD	4,15
NOELIA ISIDORO	3ºB	4,15
CURRO RIVAS	6ºB	3,78
INMACULADA NAVARRO	4ºB	3,78
JUAN AMATE RUIZ	5ºC	4,64
JUAN MANUEL FERNANDEZ	3ºC	4,64
QUE SUMAN UN COEFICIENTE DE:		37,06%

ACUERDOS

PRIMERO: PRESENTACIÓN DE LOS GASTOS – INGRESOS DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2018 A 31 DE AGOSTO DE 2019. ACUERDOS A TOMAR.

Se presentan para su aprobación los Gastos e Ingresos de la comunidad de propietarios durante el periodo 1 de septiembre de 2018 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 las cuentas aprobadas.



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

COMUNIDAD: CDAD. ERNESTO CHE GUEVARA, 9
DETALLE LIQUIDACION INGRESOS Y GASTOS DESDE 01/09/2018 HASTA 31/08/2019

Tesorería Ejercicio Anterior: 6.680,85

INGRESOS

Total Recibos emitidos en el ejercicio actual (desde 01/09/2018 hasta 31/08/2019)	33.622,20
7780300 - INDEMNIZACION SEGUROS	381,15
Total Ingresos Extras	34.003,35

PAGOS EFECTUADOS

6220001 - MANTENIMIENTO ASCENSOR	2.270,74
6220004 - MANTENIMIENTO CONTRA INCENDIOS	396,78
6220006 - MANTENIMIENTO GRUPO PRESION	435,60
6220007 - MANTENIMIENTO JARDINES	4.404,40
6220008 - MANT. ANTENAS, PORTEROS Y VIDEOPÓRTEROS	455,90
6220009 - MANTENIMIENTO PISCINA	1.913,32
6220010 - MANTENIMIENTO PUERTAS GARAJES	888,64
6220014 - MANTENIMIENTO LIMPIEZA FINCAS	5.640,50
6220103 - REPARACIONES CAMBIO LED COMUNIDAD	2.147,50
6220104 - REPARACIONES VARIAS	167,38
6220105 - REPARACIONES CERRAJERÍA	659,50
6220107 - REPARACIONES ANTENAS, PORTERO Y CAMARAS	174,40
6220108 - REPARACIONES PUERTAS GARAJE	838,53
6220110 - REPARACIONES ALBAÑILERIA	798,60
6220111 - REPARACIONES PISCINA	185,13
6220115 - REPARACIONES JARDINERIA	615,59
6220117 - REPARACIONES GRUPO PRESION	1.312,22
6220407 - REPARACIONES SINIESTROS ASEGURABLES	217,80
6230010 - HONORARIOS SEGURIDAD/PRIVACIDAD DE DATOS	181,50
6230300 - HONORARIOS ADMON. FINCAS NAVARRO	1.497,10
6250200 - SEGURO COMUNIDAD	1.464,14
6260300 - COMISIONES BANCARIAS	60,02
6280021 - OCA GARAJES	2.226,40
6280301 - LUZ COMUNIDAD	2.530,25
6280302 - LUZ GARAJES	2.030,98
6280303 - AGUA CTTO.214054142 CONTRA INCENDIOS	1.182,55
6280304 - AGUA CTTO.214054849 GARAJES	254,38
6280305 - AGUA CTTO.6369 PISCINA	3.943,46
6280306 - AGUA CTTO.214055657 COMUNIDAD	138,86
6290003 - GASTOS MATERIALES COMUNIDAD	48,90
6310300 - OTROS TRIBUTOS	382,20
Total gastos	39.403,27

TESORERIA (Saldo Inicial + Ingresos - Gastos) **1.280,93**

JUSTIFICACION DEL SALDO:

Bancos.....	1.280,93
Recibos pendientes de cobro.....	118,41
Ingresos extras pendientes.....	0,00
Pagos pendientes de realizar.....	1.529,90
Saldo total.....	-130,56

JUSTIFICACION POR CUENTA BANCARIA:

ES82 0081 0337 1100 0143 0649 **1.280,93**

SEGUNDO: PRESENTACIÓN DE LOS PRESUEPUESTOS DEL 1 DE SEPTIEMBRE DE 2019 A 31 DE AGOSTO DE 2020. ACUERDOS A TOMAR.

Se presentan para su aprobación los Presupuestos de la comunidad de propietarios durante el periodo 1 de septiembre de 2019 a 31 de agosto de 2020, realizándose varias consultas las cuales son aclaradas por el administrador, procediendo a votación y siendo aprobadas por unanimidad, reflejándose a continuación los presupuestos aprobados.

CDA. PROP. ERNESTO CHE GUEVARA, 9
C/ ERNESTO CHE GUEVARA, 9
28942 FUENLABRADA (MADRID)



PRESUPUESTOS ANUALES DE CDAD. PROP. ERNESTO CHE GUEVARA, 9
PERIODO: DESDE EL 01/09/2019 HASTA EL 31/08/2020

INGRESOS

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

GASTOS

MANTENIMIENTO ASCENSORES	2.300,00
MANTENIMIENTO CONTRA INCENDIOS	700,00
MANTENIMIENTO GRUPO DE PRESION	580,00
MANTENIMIENTO JARDINERIA	4.100,00
MANTENIMIENTO ANTENAS Y PORTEROS	460,00
MANTENIMIENTO PISCINA	2.400,00
MANTENIMIENTO PUERTAS DE GARAJE	900,00
MANTENIMIENTO LIMPIEZA	5.300,00
REPARACIONES VARIAS	1.500,00
LOPD	181,50
HONORARIOS ADMINISTRACION	1.633,20
SEGURO	1.500,00
COMISIONES BANCARIAS	100,00
LUZ COMUNIDAD	3.000,00
LUZ GARAJES	2.000,00

AGUA CONTRA INCENDIOS	1.200,00
AGUA GARAJES	300,00
AGUA PISCINA	4.000,00
AGUA COMUNIDAD	200,00
OTROS TRIBUTOS	400,00
TOTAL GASTOS	32.754,70
FONDO DE RESERVA 5%	1.637,74
TOTAL GASTOS	34.392,44

SE RECOMIENDA SUBIR LA CUOTA EN UN MINIMO DEL 5% DEL IMPORTE DE CADA PROPIETARIO

Debido a lo ajustado de tesorería y de los presupuestos se propone subir la cuota un 5% del importe que asume cada propietario, proponiendo realizarlo de 2 formas, subida de cuota de forma mensual o ingreso extra en una sala cuota de forma íntegra, se procede a votación y por unanimidad se decide que sea de forma mensual.

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

Se propone por parte del propietario del 5ºC, que debido a la alta frecuencia de asumir cargos en la Junta de Gobierno de la comunidad, por estar alquilados un alto número de viviendas, que a la hora de confeccionar la Junta de Gobierno no se excluya a los propietarios no residentes y que formen la Junta de Gobierno un residente que asuma la responsabilidad de la presidencia y un no residente, se procede a votación con el siguiente resultado:

Votos a favor de la propuesta: 5ºC

Abstención: 4ºB

Votos en contra: 6ºB, 6ºA, 3ºB, 1ºC, 1ºB, 3ºC y 2ºD.

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 6ºD D. Rubén Carrero Martínez y de vicepresidente el 6ºB D. Aureo Rivas Ruiz

Quedando la Junta de Gobierno de la siguiente forma:

Presidente: D. Rubén Carrero Martínez del 6ºD

Vicepresidente: Aureo Rivas Ruiz del 6ºB

Secretario-Administrador: Juan José Perucha Navarro

Por unanimidad de los reunidos se acuerda facultar al Presidente, Vicepresidente y Administrador para que procedan a la apertura, modificación, traspasos, cancelaciones y otras operaciones de cuentas bancarias a nombre de la Comunidad de Propietarios, de la que dispondrán de forma mancomunada, dos a dos cualquier de ellos.

CUARTO: PRESENTACIÓN DE PRESUPUESTOS PARA EL MANTENIMIENTO DE PISCINA Y DE GRUPO DE PRESIÓN. ACUERDOS A TOMAR.

Mantenimiento Piscina:

Primeramente se informa de las comunicaciones con la empresa ARLO piscinas, actual mantenedora de la comunidad la cual mantiene las instalaciones en estado lamentable, además de las continuas quejas sobre el estado de la calidad del agua durante la temporada de verano, actualmente se está a la espera de que ARLO indique la reposición de las instalaciones en su anterior estado de uso antes de la entrada de ARLO en el mantenimiento, por ello se le han devuelto los últimos recibos bancarios girados por ARLO, se indica al administrador envíe burofax a ARLO para notificación del servicio prestado durante la temporada de verano 2019.

Posteriormente se presentan presupuestos de mantenedoras y se decide por unanimidad posponer la decisión para solicitar más ofertas y presentar en próxima Junta, sabiendo que en abril ha de estar contratada la nueva empresa para dar tiempo para la preparación de las instalaciones para temporada verano 2020.

Mantenimiento Grupo Presión:

Se indica que se ha dado la baja a la mantenedora de Grupo de presión L&L, se presentan varias ofertas siendo contratada por unanimidad la empresa Mantenimientos

ALUNA, el vencimiento del contrato de la actual empresa mantenedora es el 31/12/2019, a partir del 01/01/2020 comenzará ALUNA a realizar el mantenimiento de las instalaciones.

QUINTO: RECIBOS IMPAGADOS EN LA COMUNIDAD. ACUERDOS A TOMAR.

Se informa que el propietario del 2ºC tiene deuda de 118,41 euros, la cual no ha sido ingresada desde meses, indicando que siempre informa a la administración que lo ingresará no realizando el pago, se propone por parte de algún propietario que este propietario ya tuvo que ser reclamado judicialmente para el pago de cuotas, por lo que propone la misma acción aunque el importe es únicamente de 118,41 euros, se procede a votación con el siguiente resultado:

Votos a favor de la propuesta: 5ºC, 6ºB, 6ºA, 3ºB, 1ºC, 1ºB, 3ºC y 2ºD.

Abstención: 4ºB

Votos en contra: 6ºD, que no estando al comienzo de la Junta, se persona a partir de este punto.

Con lo que después de la votación se acuerda comenzar el procedimiento judicial, enviándole primero un burofax para poderle poner el monitorio correspondiente.

En esta junta se autoriza a Presidente y Vicepresidente a que den 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.

Igualmente, la unanimidad de los presentes señala su voluntad de que los propietarios deudores se hagan cargo de los gastos generados en concepto de gestión de reclamación de deuda. (Solicitud de notas simples, envío de burofax...)

SEXTO: PRESENTACIÓN DE PRESUPUESTOS DE REHABILITACIÓN DE LA COMUNIDAD. ACUERDOS A TOMAR.

Se presenta presupuesto de la empresa CARPA, empresa que ha realizado las últimas rehabilitaciones de la comunidad de propietarios, el presupuesto presentado consiste en la rehabilitación de 2 zonas, muro derecho de bajada de rampa el cual tiene filtraciones del jardín anexo, cuyo importe parece muy alto para los daños generados, por lo cual por unanimidad se decide no realizar dicha reparación.

La siguiente reparación es el pasillo posterior el cual debido al hundimiento de la superficie el rodapié se ha desprendido, el presupuesto se presenta con 2 formas de actuación, reparación total reparando el hundimiento o reparación parcial sellando el hueco dejado por el rodapié, ya que de momento no hay filtraciones de agua ni a los trasteros ni al garaje, por ello se decide por unanimidad la 2ª opción de reparación parcial, con un presupuesto de 660 euros más el IVA correspondiente.

Se solicita que en el momento que CARPA comience las obras del pasillo posterior revise el pilar izquierdo exterior de entrada al garaje, ya que tiene una grieta de grandes dimensiones.

SEPTIMO: ADAPTACIÓN DE NORMATIVA VIGENTE (DIVIDENDO DIGITAL, MANTENIMIENTO CONTRA INCENDIOS, OCA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS). ACUERDOS A TOMAR.

Se informa a los propietarios de los cambios de normativas y usos de diferentes mantenimientos de la comunidad.

Dividendo Digital: por cambio de dividendo digital, antes de junio de 2020 se debe sintonizar la antena colectiva, para poder recibir los canales de TV, se presenta presupuesto de Antenas JyJ, mantenedora de la comunidad por importe de 469,35 euros IVA incluido, dicho importe está subvencionado y la gestión de la subvención la realizar Antenas JyJ, procediendo a votación y siendo aprobado por unanimidad.

Mantenimiento Contra Incendios: por cambio de normativa en el mantenimiento contra incendios según Real Decreto BOE-A-2017-6606, según la nueva normativa se debe de

hacer revisión de forma trimestral en vez de anual como requería la anterior normativa, el importe de implantación de esta normativa, está asumida en los presupuestos presentados en el punto 2, procediendo a votación y siendo aprobado por unanimidad.

OCA Protección Contra Incendios, se indica que se debe realizar OCA de PCI, al haber superado el plazo legalmente establecido, se informa que el sistema de inspección es idéntico al de la reciente OCA de Baja Tensión, procediendo a votación y siendo aprobado por unanimidad.

RUEGOS Y PREGUNTAS:

1 Se comunica al administrador que la valla instalada por Jardinería el Hayedo en la parte posterior de la comunidad, se está desprendiendo, para que solucione la incidencia de forma urgente.

Al no haber ninguna otra consulta, se da por finalizada la Junta General ordinaria a las 22:30 del 17 de octubre de 2019, de cuyos acuerdos con el visto bueno del presidente se levanta el siguiente Acta.

PRESIDENTE

ADMINISTRADOR