

ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA

CDAD.PROP. LEON FELIPE 19-31- FUENLABRADA (MADRID)

En Fuenlabrada, a las 20:00 horas del día 8 de julio de 2019, y en segunda convocatoria, convocada por el Sr. presidente, D. David Bergón, da comienzo la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios León Felipe, 19-31, en el garaje de la comunidad, tratando los siguientes puntos:

ORDEN DEL DIA

- 1 Presentación de los gastos e ingresos del ejercicio 1 de mayo de 2018 – 30 de abril de 2019. Acuerdos a tomar.
- 2 Presentación de los presupuesto para el ejercicio 1 de mayo de 2019 – 30 de abril de 2020. Acuerdos a tomar.
- 3 Renovación de los cargos de la Junta de Gobierno. Acuerdos a tomar.
- 4 Recibos impagados en la comunidad. Acuerdos a tomar.
- 5 Información de actos de vandalismo y uso de las zonas comunes. Acuerdos a tomar
- 6 Ruegos y preguntas.

ASISTENTES

PORTAL 19

D. Fernando Jiménez Martín – 1º2

D. Miguel Ángel Benito Regañas – 1º3

D. José Carlos Cabello – 1º4 – (Representado por D. Francisco Javier Bermejo)

Dña. Ruth Zamorano – 2º2

Dña Ana María Quero –5º3

D. Juan Carlos Álvarez –6º4

D. Francisco Javier Romero Blanco –7º2

PORTAL 21

D. Julián López de Cárdenas – 1º1

D. Raúl Rojo Muñoz – 1º 4 (Representado por D. Julián López de Cárdenas)

D. Santiago Luengo – 2º1

Dña. Miriam Raviña – 4º3

Dña. Paloma Villamorreal – 5º3

D. Marco Antonio Montero – 6º 3

PORTAL 23

Dña. Mercedes Abad Vaquerizo – 1º2

Dña. Yolanda Jiménez – 2º1 – (Representado por D. Javier Bermejo)

Dña. María Jesús López – 3º1

D. Francisco Javier Bermejo -3º2

D. Francisco Polo Medina – 4º4

Dña. Eva Hernández Torres- 5º2

D. José Luis Blázquez – 6º1

D. José Luis Costa – 7º 2

PORTAL 25

D. José Ignacio Herrero – 4º3

Dña. Belén Domínguez Valdepeñas – 5º4

Dña. Mª del Pilar Noeda Sánchez – 6º2

PORTAL 27

D. Oscar Higuera Rincón – 1º1

D. Rafael Caballero Mellado – 3º3

D. Martín Ibáñez – 4º3

D. Fernando Maestu Marques – 5º4

PORTAL 29

D. José Antonio Castillo – 1º2

D. Lorenzo Campos Canto – 3º2

D. Javier Sánchez Ferrón – 4º1

PORTAL 31

Dña. Mª Jesús Patón Muñoz – 1º1

Dña. Mª Isabel García Ávila – 1º2

D. Jacinto Martín Gil – 1º3

D. David Bergón – 1º4

D. Pedro Santiago González – 3º3

ACUERDOS

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

ACUERDOS A TOMAR.

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 votos a favor del total de los propietarios excepto de los votos en contra del 19 1º3 y

del 19 6º4, las abstenciones del 21 1º4, 23 5º2, 27 1º1, 27 5º3, 27 5º4 y 29 1º2, reflejándose a continuación las cuentas presentadas.



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

COMUNIDAD: CDAD. LEON FELIPE, 19-31
DETALLE LIQUIDACION INGRESOS Y GASTOS DESDE 01/05/2018 HASTA 30/04/2019

Tesorería Ejercicio Anterior: 2.478,80

INGRESOS

7050100 - CUOTA COMUNIDAD	138.848,41
7050501 - CUOTA DERRAMA	81.045,08
7780100 - INGRESOS DE JUZGADOS	867,30
7780101 - INDEMNIZACIONES SEGUROS	3.070,63
7780202 - DEVOLUCION RECIBOS PAGADOS	1.480,95

Total Ingresos 225.312,37

PAGOS EFECTUADOS

6220001 - MANTENIMIENTO ASCENSOR	7.155,71
6220006 - MANTENIMIENTO GRUPO PRESION	2.767,01
6220007 - MANTENIMIENTO JARDINES	6.000,30
6220008 - MANT. ANTENAS, PORTEROS Y VIDEPORTEROS	1.411,36
6220010 - MANTENIMIENTO PUERTAS GARAJES	1.745,40
6220011 - MANTENIMIENTO COMUNIDAD	6.388,80
6220013 - MANTENIMIENTO EXTINTORES	968,00
6220014 - MANTENIMIENTO LIMPIEZA FINCAS	29.276,66
6220020 - MANT. DESRATIZACION Y DESINSECTACION	350,90
6220101 - REPARACIONES FONTANERIA	2.260,57
6220104 - REPARACIONES VARIAS	229,90
6220107 - REPARACIONES ANTENAS, PORTERO Y CAMARAS	5.847,35
6220108 - REPARACIONES PUERTAS GARAJE	283,14
6220112 - REPARACIONES ASCENSOR	5.139,68
6220115 - REPARACIONES JARDINERIA	8.229,52
6220117 - REPARACIONES GRUPO PRESION	96,80
6220125 - REPARACIONES CONTRA INCENDIOS	86,61
6220130 - SUSTITUCION BATERIAS DE CONTADORES	6.200,00
6220301 - MANCOMUNIDAD	4.313,04
6220403 - REP. OCA ASCENSORES PORTALES 27-29-31	6.874,41
6220506 - REHABILITACION EXTERIOR Y GARAJES	75.479,68
6230004 - HONORARIOS INSP. SIMECAL	36,30
6230010 - HONORARIOS SEGURIDAD/PRIVACIDAD DE DATOS	181,50
6230100 - HONORARIOS ADMON. FINCAS NAVARRO	10.296,10
6250100 - SEGURO COMUNIDAD	11.506,78
6260100 - COMISIONES BANCARIAS	3.493,77
6260101 - DEVOLUCION RECIBOS	3.788,42
6260102 - GASTOS DEVOLUCION RECIBOS	151,38
6280101 - ELECTRICIDAD GARAJE	2.898,22
6280102 - ELECTRICIDAD ZONAS COMUNES	3.829,21
6280103 - ELECTRICIDAD PORTAL Y ESCALERA	9.799,43
6280104 - AGUA CONTRA INCENDIOS	2.304,54
6280105 - AGUA COMUNIDAD	1.983,88
6280106 - AGUA GARAJES	227,61
6280107 - AGUA ZONAS COMUNES	448,91
6290003 - GASTOS MATERIALES COMUNIDAD	2.512,22

Total gastos 224.563,11

TESORERIA (Saldo Inicial + Ingresos - Gastos) 3.228,06

JUSTIFICACION DEL SALDO:

Bancos.....	3.228,06
Recibos pendientes de cobro.....	13.733,05
Ingresos extras pendientes.....	0,00
Pagos pendientes de realizar.....	3.468,05
Saldo total.....	13.493,06

El propietario del 21 6º3 menciona su descontento con el cargo en alógenos y pide al administrador que se solicite información al respecto a la empresa mantenedora.

El propietario del 23 3º 2, comenta el estado de los cuartos de grupo de presión y también pide que se solicite información a la empresa mantenedora, por lo que el administrador comenta que se mantendrá una reunión en la comunidad con la misma.

Se aprueba por unanimidad cancelar la cuenta que la comunidad tiene abierta en Bankia, al tener un alto coste de mantenimiento y se abrirá una nueva cuenta para la comunidad en el banco Sabadell.

El propietario del 19 6º4 solicita se pida información a la empresa mantenedora de ascensores, respecto del contrato que une a la comunidad con la misma, solicitando información de las partidas que entran dentro del contrato y las que no.

Se aprueba por unanimidad dar poderes a la Junta de Gobierno saliente a paralizar los pagos de la obra (derrama), cuando se considere que hubiera motivos para ello, por negligencia en los trabajos realizados.

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

Se presentan a aprobación los presupuestos de la Comunidad del periodo 2019-2020 realizándose varias consultas las cuales son contestadas por el administrador, procediendo a su votación y siendo aprobados por unanimidad de los asistentes, y son los siguientes:



PRESUPUESTOS ANUALES DE CDAD. PROP. LEON FELIPE, 19-31

PERIODO: DESDE EL 01/05/2019 HASTA EL 30/04/2020

Saldo total 30/04/19	13.493,06
INGRESOS	
CUOTAS ORDINARIA	136.035,84
CUOTAS EXTRA	79.729,80
TOTAL INGRESOS	215.765,64
GASTOS	
MANTENIMIENTO ASCENSOR	7.200,00
MANTENIMIENTO GRUPO PRESION	2.800,00

MANTENIMIENTO JARDINES	6.100,00
MANTENIMIENTO ANTENAS Y PORTEROS	1.450,00
MANTENIMIENTO PUERTAS DE GARAJE	1.800,00
MANTENIMIENTO COMUNIDAD	6.400,00
MANTENIMIENTO CONTRA INCENDIOS	1.000,00
MANTENIMIENTO LIMPIEZA FINCAS	29.500,00
MANTENIMIENTO DESRATIZACION Y DESINSECTACION	375,00
REPARACIONES VARIAS	10.000,00
MANCOMUNIDAD - UNIDAD DE GESTION	4.400,00
REHABILITACION EXTERIOR Y GARAJES	79.860,24
LOPD	185,00
HONORARIOS ADMINISTRACION	10.740,00
SEGURO	11.600,00
COMISIONES BANCARIAS	3.500,00
LUZ GARAJE	2.900,00
LUZ ZONAS COMUNES	3.900,00
LUZ PORTAL Y ESCALERA	9.800,00
AGUA CONTRA INCENDIOS	2.350,00
AGUA COMUNIDAD	2.000,00
AGUA GARAJE	250,00
AGUA ZONAS COMUNES	450,00
GASTOS MATERIALES COMUNIDAD	2.600,00
VADO	700,00
TOTAL GASTOS	201.860,24
Saldo del ejercicio (Ingresos - Gastos)	13.905,40
Resultado ejercicio: Saldo inicial + Saldo del ejercicio	27.398,46

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

Se consulta previamente por parte del administrador si hay voluntarios para los cargos de vocal de cada bloque, presentándose voluntarios los bloques 21, 23, 27 y 31, se pasa a proseguir el

orden establecido en el resto de bloques, una vez establecido los 7 bloques se consulta si hay voluntario para el cargo de presidente de la comunidad, presentándose únicamente el bloque 31, 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 David Bergón portal 31 1º4

Vocal 29 Marta Elena Ruíz García 5º4

Vocal 27 Fernando Maestu Marques 5º4

Vocal 25 Pilar Noeda 6º2

Vocal 23 Francisco Javier Bermejo 3º2

Vocal 21 Miriam Raviña 4º3

Vocal 19 Antonio Gutiérrez 5º3

Secretario-Administrador Gestión de Fincas Navarro

Seguidamente se autoriza al presidente y al Secretario-Administrador (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.

También se acuerda en esta Junta que sea el Presidente y el Secretario-Administrador los que de forma conjunta tenga firma en las cuentas bancarias de la comunidad, para realizar todo tipo de operaciones: (transferencias...) y de gestiones (cancelación de cuentas, aperturas de cuentas nuevas...)

CUARTO: RECIBOS IMPAGADOS. ACUERDOS A TOMAR

Se informa en este punto de las reclamaciones judiciales seguidas a instancias de la Comunidad de Propietarios por impago de cuotas de comunidad, respecto al piso 31 2º2 se informa que los procedimientos judiciales seguirán adelante hasta tanto en cuanto no se abone la totalidad de las cantidades reclamadas.

Se acuerda de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal proceder a la liquidación de la deuda de los siguientes inmuebles, concediendo un plazo de 15 días para el abono total de las cantidades adeudadas, procediendo judicialmente en sentido contrario.

21 2º por la cantidad de: 4.777,85 euros.

29 3ª por la cantidad de: 1.165,23 euros.

31 2º por la cantidad de: 7.239,58 euros. (De los cuales tiene reclamado con anterioridad la cantidad de 1.425,87 euros, quedando pendiente de reclamar la cantidad de 5.813,71 euros)

31 4º por la cantidad de: 1.442,44 euros.

Además a los propietarios que mantienen deudas con la comunidad cuyas cantidades por el importe de estas no van a ser reclamadas en esta Junta, el administrador les informe mediante carta a cada uno de los propietarios de la deuda que mantienen con la comunidad.

QUINTO: INFORMACIÓN DE ACTOS DE VANDALISMO Y USO DE LAS ZONAS COMUNES.

ACUERDOS A TOMAR

En este punto se pone en conocimiento por parte de varios propietarios las acciones incorrectas que se están realizando en la comunidad, tanto en las zonas comunes exteriores como en los últimos tramos de escalera, pintadas, utilización de los extintores, colchones, orines, etc.

Con lo que se presentan diferentes métodos de control sobre estas zonas, (cámaras de video vigilancia, rejas para evitar acceso a último tramo de escalera, alarmas sonoras, etc.

Se acuerda por unanimidad, presentar métodos y ofertas en la próxima junta que se celebre.

RUEGOS Y PREGUNTAS:

1 – La propietaria del 21 4º indica la deficiente limpieza de portales y descansillos realizada por Corman, empresa contratada para limpieza de portales, escaleras y descansillos, sobre este asunto el resto de propietarios indica que a su parecer la limpieza es correcta, no decidiéndose acción alguna al respecto.

2 – El administrador comenta el problema con las llaves de cuartos comunes, se va a pedir a la nueva Junta de Gobierno, se proceda a revisar bloque por bloque las llaves y que las que falten se sustituyan bombines para poder tener acceso a dichos cuartos.

Al no haber ninguna otra consulta, se da por finalizada la Junta General Ordinaria a las 22:45 del 9 de julio de 2019, de cuyos acuerdos con el visto bueno del presidente se levanta el siguiente Acta.

PRESIDENTE

ADMINISTRADOR