

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

En Fuenlabrada, a las 20:30 horas del día 30 de junio de 2020, y en segunda convocatoria, convocada por el Sr. presidente, D. Luis Moreno, 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 2019-2020. Acuerdos a tomar.
2. Presentación del presupuesto para el año 2020-2021. Acuerdos a tomar.
3. Renovación de cargos de la Junta de Gobierno. Acuerdos a tomar.
4. Posibilidad de apertura y cierre de la piscina. Acuerdos a tomar.
5. Presentación de presupuestos de desperfectos en la comunidad. Acuerdos a tomar.
6. Ruegos y preguntas.

**ASISTENTES**

**Nogal, 4**

D. Miguel Ángel Moyo	Bajo A	3,7556%
D. Venancio López	Bajo B	4,6048%
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. Luis Eduardo Montes	2º D	2,1310%
D. David Méndez González	3º A	2,3048%
D. Daniel Flores (Representado)	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%

D. Álvaro Blázquez Martín	4º B	3,3943%
D. Iván Gómez	5ºA	3,5754%

### **Claveles, 19**

D. Ángel Vicente Rodríguez	Bajo A	3,7556%
D. Guillermo García	Bajo B	4,6048%
D. Víctor Rodríguez	Bajo C	4,2179%
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 (Representado)	2ºA	2,1326%
D. Marcos Rojas del Saz	2ºB	2,1430%
D. Julio Sánchez Arista	2º C	2,1414%
D. Juan Alfredo Prado (Representado)	2ºD	2,1310%
Dña. Mónica Flores	3ºA	2,3048%
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%

**Total coeficientes presentes y representados: 91,4368 %**

## **ACUERDOS**

### **PRIMERO: PRESENTACION DE LOS GASTOS E INGRESOS DEL EJERCIO 2019-2020.**

Se presentan a aprobación las cuentas de la Comunidad de este periodo, entregadas previamente junto con la convocatoria, realizándose varias consultas las cuales son contestadas por el administrador, procediendo a su votación y siendo aprobadas por mayoría simple, realizándose la votación de la siguiente forma:

Votos a favor: 88,9309 %

Nogal 4: Todos los asistentes excepto el 3º D

Claveles, 19: Todos los asistentes

Votos en contra: 0,0000 %

Abstenciones: 2,5059 %

Nogal, 4: 3º D



- 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 01/05/2019 HASTA 30/04/2020**

Tesorería Ejercicio Anterior: **6.320,57**

**INGRESOS**

7052000 - CUOTA COMUNIDAD	45.985,23
7780101 - INDEMNIZACIONES SEGUROS	127,05
7781803 - DEVOLUCION CARGOS POR ERROR	283,02
<b>Total Ingresos</b>	<b>46.395,30</b>

**PAGOS EFECTUADOS**

6220001 - MANTENIMIENTO ASCENSOR	2.374,80
6220006 - MANTENIMIENTO GRUPO PRESION	1.613,06
6220007 - MANTENIMIENTO JARDINES	1.774,66
6220008 - MANT. ANTENAS, PORTEROS Y VIDEPORTEROS	428,63
6220009 - MANTENIMIENTO PISCINA	9.537,22
6220010 - MANTENIMIENTO PUERTAS GARAJES	1.828,08
6220013 - MANTENIMIENTO EXTINTORES	677,60
6220014 - MANTENIMIENTO LIMPIEZA FINCAS	4.363,18
6220017 - MANT. LECTURA CONTADORES AGUA CALIENTE	156,80
6220021 - MANTENIMIENTO SISTEMA SOLAR	1.220,84
6220108 - REPARACIONES PUERTAS GARAJE	55,18
6220115 - REPARACIONES JARDINERIA	325,00
6220117 - REPARACIONES GRUPO PRESION	888,99
6220124 - REPARACIONES INSTALACIONES SOLAR	1.764,03
6220133 - REPARACIONES SINIESTROS ASEGURABLES	127,05
6220202 - LIMPIEZAS GENERALES	76,15
6220504 - OBRAS REHABILITACION	1.488,30
6230010 - HONORARIOS SEGURIDAD/PRIVACIDAD DE DATOS	181,50
6232000 - HONORARIOS ADMON. FINCAS	1.174,32
6252000 - SEGURO COMUNIDAD	1.985,89
6262000 - SERVICIOS BANCARIOS	130,28
6262001 - DEVOLUCION RECIBOS COMUNIDAD	673,05
6262002 - GASTOS DEVOLUCION RECIBOS	17,36
6282001 - LUZ COMUNIDAD	7.516,03
6282002 - AGUA COMUNIDAD	5.949,97
6290003 - GASTOS MATERIALES COMUNIDAD	374,55
6290006 - GASTOS VARIOS (FOTOCOPIAS, BUROFAX)	93,18
<b>Total gastos</b>	<b>46.795,70</b>

**TESORERIA ( Saldo Inicial + Ingresos - Gastos )**

**5.920,17**

**JUSTIFICACION DEL SALDO:**

Bancos.....	5.920,17
Recibos pendientes de cobro.....	301,28
Ingresos extras pendientes.....	0,00
Pagos pendientes de realizar.....	589,68
Saldo total.....	5.631,77

## SEGUNDO: PRESENTACION DE PRESUPUESTOS PARA EL PERIODO 2020-2021.

Se presentan a aprobación los presupuestos de la Comunidad del periodo 2020-2021, previamente entregados junto con la convocatoria y son los siguientes los aprobados.



PRESUPUESTOS ANUALES DE CDAD. PROP. NOGAL, 4 Y CLAVELES, 19  
PERIODO: DESDE EL 01/05/2020 HASTA EL 30/04/2021

### SIN APERTURA DE PISCINA PERO CON MANTENIMIENTO DE INVERNAJE

#### **INGRESOS**

CUOTA MENSUAL CDAD	42.173,76
CUOTA AGUA	4.600,00
CUOTA PENDIENTES	301,28
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>47.075,04</b>

#### **GASTOS**

MANTENIMIENTO ASCENSORES	2.400,00
MANTENIMIENTO GRUPO PRESION	1.350,00
MANTENIMIENTO JARDINES	1.800,00
MANTENIMIENTO ANTENAS Y PORTEROS	450,00
MANTENIMIENTO PISCINA INVERNAJE	1.089,00
MANENIMIENTO PUERTAS GARAJES	1.850,00
MANTENIMIENTO EXTINTORES	1.400,00
MANTENIMIENTO LIMPIEZA FINCAS	4.500,00
MANTENIMIENTO DESRATIZACION Y DESINSECTACION	160,00
MANTENIMIENTO SISTEMA SOLAR	1.250,00
REPARACIONES VARIAS	1.500,00
LOPD	181,50
HONORARIOS ADMINISTRACION FINCAS	2.160,00
SEGURO COMUNIDAD	2.000,00
SERVICIOS BANCARIOS	150,00
LUZ COMUNIDAD	7.500,00
AGUA COMUNIDAD	6.000,00
VADO (2020 Y 2021)	1.200,00
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>36.940,50</b>
<b>FONDO DE RESERVA 5%</b>	<b>1.847,03</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>38.787,53</b>

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: 86,9890 %**

Nogal 4: Todos los asistentes.

Claveles, 19: Todos los asistentes excepto el 2ºB y 3ºA

**Votos en contra: 2,1430 %**

Claveles, 19: 2º B Reserva de voto.

**Abstenciones: 2,3048 %**

Claveles, 19: 3º A

Se acuerda por unanimidad de los asistentes continuar con las cuotas actuales para poder realizar obras de mejora en la comunidad sin necesidad de derramas, aunque la piscina se determine no abrirla en la temporada verano 2020.

### **TERCERO: 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 David Méndez González 3ºA de Nogal

Vicepresidente Mónica Flores Coronado 3ºA de Claveles

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.

#### **CUARTO: POSIBILIDAD DE APERTURA Y CIERRE DE LA PISCINA. ACUERDOS A TOMAR.**

Se presenta a los propietarios los presupuestos para la posible apertura de la piscina aún con la incidencia de la pandemia COVID 19, en fecha de junio se indicó el resultado de la consulta realizada a todos los propietarios de la comunidad respecto a la posible apertura o no en la temporada verano 2020, desde esa votación los requisitos de las autoridades sanitarias se han modificado en numerosas ocasiones, sigue habiendo riesgo de contagio y diversas restricciones de uso, en la convocatoria se incluye el BOCM que marca las condiciones requeridas para la posible apertura de la piscina.

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

**Votos a favor: 21,5148 %**

Nogal 4: 1ºA, 2ºD, 3ºC, 4ºB

Claveles, 19: 1ºA, 2ºB, 2ºC, 3ºA, 3ºD

**Votos en contra: 65,6109 %**

Nogal, 4: Bajo A, Bajo B, Bajo C, 2ºA, 2ºB, 3ºA, 3ºB, 3ºD, 4ºA, 5ºA

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

**Abstenciones: 4,3111 %**

Claveles, 19: 1º B, 1ºD

Con lo que se decide por mayoría simple la no apertura de la piscina únicamente para la temporada 2020.

#### **QUINTO: PRESENTACIÓN DE PRESUPUESTOS DE DESPERFECTOS EN LA COMUNIDAD.**

Conforme se aprobó en Junta del 14 de enero donde se decidió rehabilitar diversas zonas de la comunidad por cuenta propia, se presentan presupuestos de las empresas (IJJ, CARPA, DISAN), donde se incluyen las siguientes rehabilitaciones por partidas:

- Filtraciones al cuarto de depuradora.
- Perímetro de bordillo Jardín Nogal.
- Murete Bajo Nogal.
- Humedad en fachada 3ª planta Claveles.
- Suelo Garaje Nogal.
- Chimenea de ventilación de Garaje Nogal.
- Solado de entrada finca Nogal.

Por unanimidad se acuerda realizar las diferentes actuaciones excepto la del suelo de garaje de Nogal, que por mayoría simple se decide no rehabilitar de momento.

Respecto a la contratación de dirección facultativa se produce votación al respecto:

**Votos a favor: 32,7151 %**

Nogal 4: Bajo B, 2ºA, 2ºD, 3ºA, 4ºB,

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

**Votos en contra: 56,5561 %**

Nogal, 4: Bajo A, Bajo C, 1ºA, 2ºB, 3ºB, 3ºC, 3ºD, 4ºA, 5ºA

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

Seguidamente se indica la forma de pago de las reparaciones al solicitar varios propietarios de la comunidad que si fuese necesario la adopción de derrama para el pago de las acciones a ejecutar se realizara la derrama de forma lineal y no por coeficiente, se indica nuevamente por el administrador que los estatutos de la comunidad marcan que se haga por coeficiente, que para modificar ese acuerdo en estatuto se requiere unanimidad según indica la LPH, con el siguiente resultado:

**Votos a favor Derrama por coeficiente: 19,9607 %**

Nogal 4: 2ºB

Claveles, 19: 1ºA, 1ºB, 1ºC, 2ºB, 2ºC, 2ºD, 3ºA, 3º B

**Votos a favor Derrama lineal: 71,4761 %**

Nogal, 4: Todos los asistentes excepto 2ºB

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

Al no producirse la unanimidad del resultado, si fuese necesario la derrama sería por coeficiente.

Se pasa entonces a la elección de empresa para la rehabilitación de las zonas designadas con anterioridad, siendo por unanimidad la empresa elegida CARPA, con un presupuesto de 13.747,80 euros IVA incluido, sumando a este importe la correspondiente licencia municipal de obras.

### **RUEGOS Y PREGUNTAS:**

Se consulta al administrador la posibilidad de tener reunión con el registrador de la propiedad para consultar sobre estatutos y la posibilidad de independizar jardín y piscina creando una subcomunidad para ello.

Al no haber ninguna otra consulta, se da por finalizada la Junta General Ordinaria a las 22:30 del 30 de junio de 2020, de cuyos acuerdos con el visto bueno del presidente se levanta el siguiente Acta.

PRESIDENTE

ADMINISTRADOR