

**ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA
CDAD.PROP. ENSANCHE DE VALLECAS, 14 (MADRID)**

En Madrid, a las 19:00 horas del día 24 de febrero de 2022, y en segunda convocatoria, convocada por el Sr. presidente, D. David Rico, da comienzo la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Ensanche de Vallecas, 14, en el cuarto comunitario de la comunidad, tratando los siguientes puntos:

ORDEN DEL DIA

1. Información del relevo de empresa de conserjería y conserje. Acuerdos a tomar.
2. Presentación de los gastos e ingresos del ejercicio 1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021. Acuerdos a tomar.
3. Presentación del presupuesto anual del 2022, fijación de cuota para el mismo periodo Acuerdos a tomar.
4. Renovación de cargos de la Junta de Gobierno, posibilidad de modificación del método establecido. Acuerdos a tomar.
5. Recibos impagados en la comunidad. Acuerdos a tomar.
6. Situación de reparaciones pendientes con la constructora Ortiz. Acuerdos a tomar.
7. Ruegos y preguntas.

ASISTENTES

Se encuentran presentes los siguientes propietarios:

Asistentes	Coficiente (%)
ABEL SERRANO VELASCO PA 7º A	0.96
ALBERTO MARTINEZ RIVERA PG 2º A	0.78
ALEJANDRO JAVIER JIMENEZ ALONSO PE 1º A	0.98
ANTONIA GARCIA MORENO P A 5º A PLAZA 45	1.25
CESAR CACERES TALADRIZ PB 5º B PLAZA 50	1.31
CRISTINA SERRANO MORA PF 6º A	0.93
DANIEL SANTAMARIA MOLLO PC 5º B	0.89
DAVID BONILLA VELASCO PB 6º A	1.08
DAVID BONILLA VELASCO PLAZA 7	0.17
DAVID RICO CORTINA PF 6º B	0.85
DAVID TENA RAMOS TENA RAMOS	0.89

PF 3º A	
DAVID VARELA PALOMAR	0.98
PG 3º B	
ELISA FERRAGUD CAPO	1.26
P B 2º A PLAZA 14	
EUSEBIO HUETE VILLAREAL	0.99
PF 7º B PLAZA 140	
EVA SANZ LIEBANA	1.15
PE 4º A PLAZA 97	
FRANCISCO CARBALLO CUMBREÑO	1.04
P A 6º B	
FRANCISCO CARBALLO CUMBREÑO	0.21
PLAZA 43	
FRANCISCO MARTIN SALGUERO	1.12
PD 6º B	
IRENE SANCHEZ GONZALEZ	0.81
PG 6º A	
JAIME LASHERAS ARANDA	0.82
PE 7º B	
JAVIER ALONSO ALONSO	0.89
PF 1º A	
JAVIER MARIA SUEIRO FLOREZ	1.08
P B 1º B	
JOSE ANTONIO ALVAREZ GONZALEZ *Rep.Por (PB-6ºA)	1.3
PD 5º B PLAZA 67	
JOSE IGNACIO MILAN YUSTE	0.98
PE 3º A	
JOSE IGNACIO MILAN YUSTE	0.17
PLAZA 99	
JOSE MANUEL ALCAIDE DOBLAS	0.83
PD 4º A	
JUAN ANTONIO MARTIN CASTILLO	0.96
PC 6º A	
JUAN MARIA MONTERO ROMERO *Rep.Por (PD-6ºB)	1.28
P B 4º A PLAZA 131	
JULIO DE FRUTOS RODRIGEZ	1.32
PA 4º A PLAZA 112	
JULIO SANCHEZ SALIDO	0.85
PE 1º B	
LORENA MARTINEZ ARROYO	1.13
PD 2º B	
MANUEL SACEDO DEL HOYO	1.12
PD 1º B	
MARIA JOSE GONZALEZ GRANADO	0.99
PF 4º B PLAZA 81	
MIGUEL ANGEL VAZQUEZ VAZQUEZ	0.89
PF 4º A	
PEDRO CASADO GUTIERREZ	0.82
PF 2º B	
RAUL DIEZ LAZARO	0.78
PA 2º B	
RAUL HERRERO LOPEZ	0.89
PC 2º B	
SERGIO BELMONTE SANCHEZ	0.95
PC 2º A	
SIMON DE SAA ANTON	0.82
PF 5º B	
TATIANA DE CASTRO-ACUÑA LAS HERAS	0.98
PE 6º A	
VICTOR GARCIA RINCON *Rep.Por (PA-2ºB)	0.78
PA 3 º B	

Suma Coeficientes **38.28**

Que suman un coeficiente de asistencia del 38.28% sobre el total de la comunidad.

ACUERDOS

PRIMERO: INFORMACIÓN DEL RELEVO DE EMPRESA DE CONSERJERÍA Y CONSERJE. ACUERDOS A TOMAR.

Comienza este punto el administrador informando de los problemas para poder realizar la gestión de cambio de empresa y la posterior subrogación que puso la empresa saliente Easy Clean, a partir de ese momento toma la palabra D. Óscar García, representante de SEAF, empresa entrante y que actualmente realiza los mantenimientos de conserjería, limpieza y jardinería en la comunidad.

Expone la dificultad para conseguir la documentación para la subrogación del personal de limpieza y conserjería, como así lo había solicitado la comunidad en acuerdo de Junta de Propietarios, una vez recibida la documentación comprueba el departamento jurídico de SEAF que el contrato del conserje se encuentra en fraude de ley, según explica a los propietarios presentes, por lo que se indica la imposibilidad de subrogación del conserje, se producen diferentes consultas por parte de los propietarios presentes, contestadas por D. Óscar García, en ese momento se indica que se ha recibido demanda por parte del anterior conserje, pero que la comunidad ha quedado excluida en esta demanda.

Se consulta por parte de algún vecino la falta en la conserjería de Ángel, a lo que D. Óscar García indica que ha sido una baja voluntaria solicitada por el propio trabajador, por motivos personales.

SEGUNDO: PRESENTACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS DEL EJERCICIO 1 DE ENERO DE 2021 A 31 DE DICIEMBRE DE 2021. ACUERDOS A TOMAR.

Se presentan a aprobación las cuentas de la Comunidad del periodo 1 de enero de 2021 a 31 de diciembre de 2021, previamente entregadas a la totalidad de los propietarios en la convocatoria, realizándose varias consultas las cuales son contestadas por el administrador y presidente de la comunidad, procediendo a su votación y siendo aprobadas por unanimidad de los asistentes.

Se indica que la partida de gastos varios que anteriormente se imputaba al grupo de reparto (Gastos generales - a todas las propiedades), se va a contabilizar estos gastos extraordinarios en la totalidad de los grupos de reparto, siendo cada gasto imputable a su grupo de reparto.

Con el siguiente resultado:

Saldo en banco al final de periodo 6.179,96 euros, que junto con las deudas de propietarios y un ingreso extraordinario pendiente realizan saldo contable de 6.950,20 euros.

A cierre contable la comunidad no tiene deudas pendientes de ningún tipo.

Se proseguirá con la gestión de enviar contabilidad mensual de la comunidad a la totalidad de los propietarios, e igualmente se subirá a la oficina online que ya se tiene disponible.

TERCERO: PRESENTACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2022. ACUERDOS A TOMAR.

Se presentan a aprobación los presupuestos de la Comunidad del periodo 2022 realizándose varias consultas las cuales son contestadas por el administrador y presidente, procediendo a su votación y siendo aprobados por unanimidad.

Se hace constar que el resultado de estos presupuestos con la cuota que se tiene fijada actualmente indica que la comunidad es deficitaria y que no cumpliría ni con reparaciones pendientes (Grupos de Presión), ni con el fondo de reserva que ha de tener como indica la LPH.

Una vez aprobados los presupuestos se produce debate sobre el importe al que se debiera situar la cuota comunitaria, produciéndose varias posibilidades y siendo votadas las siguientes:

Opción 1: Subida del 15% en la cuota, sin establecimiento de derrama.

Opción 2: Subida del 10% en la cuota y establecimiento de cuota doble el primer mes de su implantación.

En ambos casos la modificación de la cuota sería en abril de 2022.

Resultado de la votación:

Opción 1: Subida del 15% en la cuota, sin establecimiento de derrama.

Votos a favor: Portal A 2ºB - 3ºB - 5ºA - 7ºA, portal B 1ºB - 4ºA, portal C 2ºA - 6ºA, portal E 1ºA - 1ºB - 4ºA - 7ºB, portal F 1ºA - 2ºB portal G 2ºA.

Total coeficientes: 14,33

Opción 2: Subida del 10% en la cuota y establecimiento de cuota doble el primer mes de su implantación.

Votos a favor: Portal A 4ºA Y PLAZA 112 - 6ºB Y PLAZA 43 - 7ºA, portal B 2ºA Y PLAZA 14 - 5ºB Y PLAZA 50 - 6ºB - 6ºA Y PLAZA 7 portal C 2ºB - 5ºB , portal D 1ºB - 2ºB - 4ºA - 6ºB -5ºB Y PLAZA 67, portal E 3ºA Y PLAZA 99 - 6ºA, portal F 5ºB - 4ºB Y PLAZA 81 - 4ºA - 6ºA - 6ºB - 3ºA - 7ºB Y PLAZA 140 y portal G 3ºB - 6ºA.

Total coeficientes: 23,95

Por la mayoría simple de los votos presentes y representados es aprobada la opción 2 con lo que en la cuota del mes de abril se incrementará la cuota en un 10% hasta próxima revisión, además de cuota doble en el mes de abril.

CUARTO: RENOVACIÓN DE CARGOS DE LA JUNTA DE GOBIERNO, POSIBILIDAD DE MODIFICACIÓN DEL MÉTODO ESTABLECIDO.

Se consulta previamente por parte del administrador si hay voluntarios para los cargos de la Junta de Gobierno, no habiendo voluntarios, con lo que se prosigue con el orden establecido, 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:

Enrique Guevara Pérez portal A 2ºA
Javier María Sueiro Flórez portal B 1ºB
Juan Carlos Álvarez Quiroga portal C 3ºA
Ángeles Fernández Romero portal D 7ºA
Juan José García Téllez portal E 7ºA (Vicepresidente de la Comunidad)
Diego Jiménez Alonso portal F 7ºA
Rodrigo De Castro-Acuña Lasheras portal G 6ºB (Presidente de la comunidad)
Secretario-Administrador Servicios Inmobiliarios NYP - Juan José Perucha Navarro

Se acuerda facultar a la Junta de Gobierno, en la figura de presidente/a, vicepresidente/a y secretario administrador para disponer de forma conjunta dos cualquiera de los tres, de los saldos existentes de la cuenta abierta en el Banco, ya sea mediante cheques, reintegros o cualquier otro tipo de órdenes, o bien mediante la utilización de otros medios o domiciliación de pagos y servicios, así como para solicitar por si solo y/o recibir toda la documentación relativa a los saldos y movimientos de la referida cuenta.

Seguidamente toma la palabra el presidente saliente para indicar la problemática que existe en la renovación de los cargos, ya que al haber 7 portales y varios de ellos tener 14 vecinos, cada vez que toque la presidencia o vicepresidencia en ese portal siempre recaería en la misma vivienda, con lo que por la unanimidad de los presentes y representados se acuerda que cuando alguno de estos 2 cargos recaiga en algún propietario que ya lo haya sido sin que lo hubiera sido la totalidad de los propietarios de la comunidad, ese cargo lo asumiera el portal siguiente en el orden establecido.

QUINTO: RECIBOS IMPAGADOS.

Se indica al administrador que comunique por escrito la deuda a todos los propietarios para que en el menor tiempo posible se pongan al día con sus obligaciones para con la comunidad.

Propietarios con deudas a cierre 24/02/2022, fecha de la Junta.

Portal B 1ªA Dolores Pradana Izquierdo

Cuotas: Noviembre 2021 143,31 euros
Diciembre 2021 120,14 euros
Enero 2022 120,14 euros
Febrero 2022 120,14 euros

Total: 503,73 euros

Indica el administrador que esta deuda al comenzar justo en el cambio de administración pudiera deberse a algún error en los datos aportados, que se pondrá en contacto con la propiedad para consultar datos.

Portal B 3ªA Carlos Javier Carenas Pedrero

Cuotas: A octubre 2021 117,28 euros

Total: 117,28 euros

Portal B 7ªA Raúl Martínez Viana

Cuotas: A octubre 2021 156,33 euros
Noviembre 2021 128,22 euros
Total: 284,55 euros

Plaza 119 Raúl Martínez Viana

Cuotas: A octubre 2021 142,17 euros
Noviembre 2021 30,50 euros
Total: 172,67 euros

Portal F 1ªB María Esther Martín Rodríguez

Cuotas: Noviembre 2021 110,94 euros

Total: 110,94 euros

Total recibos pendientes de abono a 24/02/2021: 1.189,17 euros

SEXTO: SITUACIÓN DE REPARACIONES PENDIENTES CON LA CONSTRUCTORA ORTIZ. ACUERDOS A TOMAR.

Se expone que no se tiene información de las comunicaciones de la comunidad con Ortiz y viceversa, que se dispone de un peritaje realizado por la comunidad y un documento entregado por el presidente saliente firmado por Ortiz, (se adjunta a final del acta) indicando el último acuerdo entre ambas partes, que será el punto de inicio de la administración entrante para gestionar las cuestiones pendientes de realizar o mal ejecutadas por Ortiz, se revisará con la nueva Junta de Gobierno las acciones de este acuerdo en zonas comunitarias y la administración se pondrá en contacto con los propietarios de este acuerdo para solicitar información de la situación actual de las reparaciones pendientes

RUEGOS Y PREGUNTAS:

Al no haber ninguna otra consulta, se da por finalizada la Junta General Ordinaria a las 21:00 del 24 de febrero de 2022, de cuyos acuerdos con el visto bueno del presidente se levanta el siguiente Acta.

PRESIDENTE

SECRETARIO - ADMINISTRADOR

EDIFICACIÓN: 98 VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES "RESIDENCIAL EL BULEVAR"
SITUACIÓN: PARCELA 2.82 C DEL P.P. UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS", MADRID
PROPIEDAD: C.P. ENSANCHE DE VALLECAS Nº 14
GESTORA: LIBRA GESTIÓN DE PROYECTOS
CONSTRUCTORA: ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS

ESTADO DE REPARACIONES Y TERMINACIONES

Reunidos representantes de la Comunidad de Propietarios y la Constructora a continuación se indica el estado de las reparaciones y terminaciones de la promoción:

- REPARACIONES EN PISCINA: se han reparado por Ortiz los gresites del perímetro del vaso de la piscina.
- SOLADO RAMPA DE GARAJE: referente al pago de la reparación realizada por la Comunidad de Propietarios, Ortiz no está de acuerdo en hacerse cargo de ese importe. No obstante, si se llega a un acuerdo con el resto de temas pendientes, se podría reconsiderar en parte.
- BOMBA DEPURACIÓN PISCINA: Ortiz y la empresa instaladora de la piscina consideran que la instalación de esta bomba no es necesaria ni para la legalización ni para el funcionamiento de la piscina, por lo que se trata de una mejora que no le corresponde a Ortiz.
- TECHOS DE TERRAZAS: se han visitado las siguientes viviendas con incidencias:
 - Portal A – 5ºB
 - Portal B – 1ºB
 - Portal B – 2ºB
 - Portal B – 3ºA
 - Portal C – 2ºB
 - Portal C – 5ºB
 - Portal E – 1ºB
 - Portal E – 2ºB
 - Portal E – 3ºA
 - Portal E – 5ºA
 - Portal E – 5ºB
 - Portal E – 6ºA
 - Portal F – 3ºB
 - Portal F – 4ºA
 - Portal F – 6ºB
 - Portal G – 3ºB
 - Portal G – 5ºA
 - Portal G – 5ºB
 - Portal G – 7ºA

Se han recibido incidencias de 19 techos de terrazas, se indica como solución posible a adoptar la instalación de una banda metálica lineal ventilada en el techo coincidiendo con la zona del borde exterior, donde se manifiestan las manchas y deterioro en el falso techo evitando las mismas de esta manera, para ello habrá que desmontar parte del falso techo de cartón-yeso de la zona del borde exterior concretando la solución definitiva una vez desmontado y analizado en cada caso.

Aunque esta propuesta se realice en los 19 techos en los que se han recibido incidencias, esto no supone la aceptación de responsabilidades que no sean de Ortiz, ya que se ha podido constatar que en varias de las terrazas se han ejecutado por los vecinos reformas en la terraza superior, cerrando el tendedero o incluso anulando la canaleta y el sumidero, por lo que se impide la recogida del agua.

Cualquier otra solución implicaría retornar las terrazas y tendederos a su estado inicial, retirando los cerramientos y solados instalados por los vecinos después de la entrega de la promoción.

En cualquier caso, estas actuaciones deben contar con la aprobación previa de los propietarios afectados.

- HUMEDADES GARITA CONSERJE: se han reparado por Ortiz.
- GOTERA PLAZA 139: se han reparado por Ortiz.
- HUMEDAD EN ESCALERA Y CUARTO COMUNIDAD DEL PORTAL G: se están haciendo pruebas con los vecinos del portal G para dar con el problema. Ortiz se compromete a solucionarlo lo antes posible.
- GOTERA PASILLO TRASTEROS PORTAL D: tras revisión se ha podido comprobar que no es una gotera, es una mancha de grasa que está cayendo por un agujero que han hecho en la cocina del restaurante de encima. Esta actuación por tanto debe ser tratada por la Comunidad con los propietarios del restaurante.
- HUMEDADES TECHO 7ºB PORTAL C: Ortiz se compromete a repasar la impermeabilización de la cubierta en la zona de la humedad, aunque se deja constancia de que esta incidencia está fuera de garantía al haber pasado más de tres años desde la recepción de la obra.
- Se hace constar que por parte de Ortiz se ha atendido la totalidad de las incidencias y remates correspondientes al listado que se firmó con la comunidad de propietarios el 4 de septiembre de 2017, a la entrega de la promoción y que se anexa a este documento.

Por parte de Ortiz se compromete a la ejecución de los trabajos según se indica en este documento. Por la Comunidad de Propietarios, una vez que estos queden subsanados, se darán por atendidos y subsanadas las reparaciones, terminaciones o incidencias del edificio hasta la fecha.

Madrid, 06 de febrero de 2020



ORTIZ CONSTRUCCIONES

C.P. ENSANCHE DE VALLECAS Nº14

