

Acta de la Junta General Ordinaria celebrada por la Comunidad de Propietarios de C/ Barcelona, 69-71-73-75, y C/ Hermanos Gamba, 8-10-12-14, el día 7 de mayo de 2.019 en el salón de actos del colegio Enrique de Osso, sito en C/ Enrique de Osso nº 4 de Zaragoza.

El acto comenzó a las 19,30 horas, en segunda convocatoria, bajo la presidencia de D. Ginés Díaz Manso y con la asistencia personal, o debidamente representada, de los señores condueños que al final se relacionan.

ORDEN DEL DÍA:

En primer lugar toma la palabra la administradora para hacer un breve repaso de las acciones llevadas a cabo a lo largo del ejercicio entre las que cabe destacar las siguientes:

- Se han realizado los trabajos de rehabilitación de las fachadas.
- Se ha sustituido la centralita de calefacción.
- Se ha ampliado el alumbrado del garaje.
- Se ha realizado una limpieza del garaje con máquina.
- Se ha cambiado de empresa mantenedora de los ascensores contratando a TYSENKRUPP, incluyendo la asistencia 24 horas.
- Se ha pasado la inspección cuatrienal de los ascensores y se han realizado todos los trabajos necesarios para corregir las deficiencias encontradas.
- Se han colocado los sistemas de comunicación bidireccional con el servicio técnico de los ascensores, sin coste para la comunidad.
- Se han colocado cámaras de vigilancia en varios portales.
- Se han celebrado 14 reuniones extraordinarias, además de alguna reunión informativa, entre los ocho portales.
- Se están acondicionado los servicios del garaje, saneando tuberías y loza, aunque este gasto se va a incluir en el ejercicio 2.019.
- Se acaba de pasar la inspección reglamentaria de las instalaciones de prevención de incendios de garaje y sala de calderas y se está pendiente de recibir el informe que contrastaremos con los trabajos que, según la empresa mantenedora PREMAEX, tenemos que acometer y con arreglo a los presupuestos que nos han presentado ascienden a unos veintidós mil euros.

1º Aprobación de balance del ejercicio anterior (01/01/18 a 31/12/18): Tras manifestar que toda la contabilidad del ejercicio había sido revisada por el presidente general, la Sra. Lavrijsen, la Sra. Pequerul y el Sr. Extremera hallándola conforme y una vez contestadas las preguntas que formularon los distintos condueños, se somete a votación la aprobación del balance cuyo resumen es el siguiente:

Saldo anterior 31/12/17.....	60.396,67
Ingresos ejercicio 01/01/18 a 31/12/18 ...	309.663,83
	<hr/>
	370.060,50
Gastos ejercicio 01/01/18 a 31/12/18.....	-311.654,19
	<hr/>
	58.406,31
Recibos impagados a 31/12/18	-526,33
	<hr/>
TOTAL SALDO A 31/12/18.....	57.879,98

El resultado de la votación es el siguiente:

asistentes: 67 propietarios (30,59%)

votos a favor 64 (29,26%) votos en contra 0 (0,00%) abstenciones 3 (1,33%)

La administradora explica que debido a que varios portales están recaudando derramas extraordinarias y que las fechas de recaudación de dichas derramas no coinciden con las fechas de pago de los gastos a las que van dirigidas, se da la circunstancia de que parte del saldo que había en el banco el 31/12/18 corresponde a las citadas derramas que estaban recaudadas y no gastadas, por otro lado en 2.018 se habían realizado todos los trabajos reflejados en el acta de Inspección de Industria sobre deficiencias encontradas en los ascensores, sin embargo el pago de estos

trabajos, cuyo importe es de 23.917,44 €, se va a realizar en los seis primeros meses de 2.019, por lo que si tenemos en cuenta todo esto el saldo disponible al finalizar el ejercicio era de 18.504,28 €, el resto de dinero que había en la cuenta del banco estaba destinado a pagar los gastos extraordinarios.

2º Aprobación de presupuesto para el nuevo ejercicio (01/01/19 a 31/12/19): Se explica el contenido del presupuesto que presenta la administradora y aclara que en el presupuesto de los locales ha habido un error en la imputación de gastos generales, asignando una partida de 1.412,35 €, cuando tenía que haber sido 2.797,09 €, con esta corrección las cuotas de los locales se verían reducidas en algunos céntimos respecto a lo que han estado pagando en el último ejercicio. A continuación se somete a votación aprobar las cuotas de las viviendas, tal como vienen reflejadas en el presupuesto y mantener las de los locales en los mismos importes del ejercicio anterior siendo el resultado de la votación el siguiente:

asistentes: 67 propietarios (30,59%)

votos a favor 59 (27,06%) votos en contra 3 (1,25%) abstenciones 5 (2,28%)

Por lo tanto las nuevas cuotas, en vigor desde 01/01/19 son las siguientes:

BARCELONA 69		BARCELONA 71		BARCELONA 73	
Dcha.	98,90 €	Dcha.	86,17 €	Dcha.	93,44 €
Izda.	98,90 €	Izda.	89,85 €	Izda.	102,63 €
		Centro	88,01 €		
BARCELONA 75		H. GAMBRA 8		H. GAMBRA 10	
Dcha.	110,53 €	Dcha.	112,70 €	pisos "A"	82,99 €
Izda.	95,47 €	Izda.	101,58 €	pisos "B"	82,99 €
Centro	93,59 €			pisos "C"	95,96 €
				pisos "D"	92,25 €
H. GAMBRA 12		H. GAMBRA 14			
pisos "A"	83,94 €	pisos "A"	84,23 €		
pisos "B"	85,79 €	pisos "B"	84,23 €		
pisos "C"	93,20 €	pisos "C"	97,41 €		
pisos "D"	91,35 €	pisos "D"	93,65 €		
LOCALES					
Nº 1	10,16 €	Nº 2	18,42 €	Nº 3	12,47 €
Nº 4	15,77 €	Nº 5	11,49 €	Nº 6	11,15 €
Nº 7	22,38 €	Nº 8	11,81 €	Nº 9	9,18 €
Nº 10	18,74 €	Nº 11	28,65 €	Nº 12	27,33 €
Nº 13	37,23 €	Nº 14	27,33 €	Nº 15	25,68 €
Nº 16	40,20 €	Nº 9Bis	10,49 €		

Las diferencias de los meses de enero a mayo se regularizarán con el recibo del mes de junio.

3º Nombramiento de cargos: Después de ratificar la continuidad en el cargo del presidente general y de aprobar por unanimidad la continuidad de la administradora-secretaria, la Junta de Gobierno de la Comunidad queda compuesta por los siguientes miembros:

C/ Barcelona 69

Presidenta: D^a ELISABETH CATHARINA LAVRIJSEN LEONIE (7º IZDA.)

Vicepresidente: D. FRANCISCO JAVIER RAMIRO ARENAS (1º DCHA.)

C/ Barcelona 71

Presidente: D. PEDRO ARANDA HERNÁNDEZ (2º CENTRO.)

Vicepresidente: D. PEDRO GIMENO GIL (2º IZDA.)

C/ Barcelona 73

Presidenta: D^a CELIA PASCUAL FONTANA (1º DCHA.)

Vicepresidente: D. ILDEFONSO RAMÓN LITE (2º IZDA.)

C/ Barcelona 75

Presidente: D. SEBASTIAN EXTREMERA VIÑAS (1º IZDA.)

Vicepresidente: D. ÁNGEL BUENO CAMACHO (2º DCHA.)

Hermanos Gambra 8

Presidente: D. JOSÉ ORDUÑA LAZARO (2º IZDA.)

Vicepresidente: D. FAUSTINO SANCHEZ MAESTRO (3º IZDA.)

Hermanos Gambra 10

Presidente: D. JULIO CATALÁN GIMENO (6º B)

Vicepresidente: D. JOSE A. CAROT ALCAINE (5º B)

Hermanos Gambra 12

Presidente: D. OSCAR LORENTE PRAT (8º B)

Vicepresidente: D. ÁNGEL FABIÁN GARCÍA (8º C)

Hermanos Gambra 14

Presidente: D. GINÉS DÍAZ MANSO (5º B)

Vicepresidente: D. EDUARDO CABEZA PABLO (4º D)

Presidente General: D. GINÉS DÍAZ MANSO

Vicepresidente General: D. PEDRO ARANDA HERNÁNDEZ

Administradora-secretaria: D^a M^a ANTONIA BIELSA BLAS (C/ Barcelona, 57-3º D)

Cesan cómo autorizados para disponer de los fondos de la cuenta corriente que la comunidad tiene abierta en BANCO SABADELL cuyo nº es ES43 0081 0227 9700 0123 8734 las personas que figuraban hasta el día de hoy, nombrándose como autorizados, hasta nueva orden, el Presidente General, el Vicepresidente General y la Administradora, en las mismas condiciones actuales.

4º Instalación de cámaras de seguridad en las puertas del garaje incluida peatonal: La administradora informa que, según el art. 17.3 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, para la aprobación de este punto sería necesario el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se computan como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, quienes una vez informados del acuerdo no manifiesten su discrepancia en el plazo de 30 días.

Dicho esto el Sr. Presidente informa que lo que se propone es la instalación de cámaras de vigilancia en las dos puertas de acceso con vehículos y en el acceso por la escalera peatonal, se aprovecharía el armario de uno de los portales más próximos para colocar la grabadora con el objeto de reducir costes que serían de unos 3.000,00 € aproximados.

Se somete a votación la aprobación de la propuesta y resulta aprobada con el siguiente resultado:

asistentes: 67 propietarios (30,59%)

votos a favor 47 (21,02%) votos en contra 13 (6,27%) abstenciones 7 (3,30%)

5º Limpieza salida gases de cocinas debido a quejas por entrada de malos olores: El Sr. presidente informa que algún propietario le ha manifestado las molestias que le causan los olores y el humo que en algunas ocasiones entran en sus cocinas a través del shunt de ventilación.

Tras varias intervenciones de propietarios que se encuentran en la misma situación y dada la complejidad de encontrar una solución que evite totalmente este problema, se acuerda informarse del coste que tendría instalar en la salida de los shunts unos dispositivos "monjas" que favorecen el tiro del conducto paliando considerablemente el problema. También piden que se compruebe si, a simple vista, hay algún obstáculo (palomas, nidos, etc.) que actualmente esté dificultando la salida de gases y humos.

6º Ruegos y preguntas: Llegado este punto del orden del día se tratan los siguientes asuntos:

- Se pide a la administradora que refleje el importe de sus honorarios en la cuenta de gastos de la comunidad general, en lugar de reflejarlo en los gastos individuales de los distintos portales.
- Se toma nota para ver si se puede evitar que cuando se actúa con el mando de la puerta del garaje se abran las dos a la vez.

- Varios condueños manifiestan su descontento con la limpieza que realiza el portero, tras escuchar las intervenciones de varios propietarios el Sr. Presidente indica que se reunirá con la nueva Junta de Gobierno y se volverá a hablar con el portero una vez que retome su actividad, ya que actualmente se encuentra en situación de baja por accidente laboral, si no se consigue una mejora del servicio la nueva Junta de Gobierno considerará si es conveniente convocar una Junta Extraordinaria para tratar exclusivamente este asunto.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión, con el Vº Bº del Presidente a las veintiuna horas y treinta minutos, de todo lo cual como administradora-secretaria certifico.

RELACIÓN DE ASISTENTES

SOLEDAD LÓPEZ (0,44), SERGIO BLESA (0,44), CONSTANTINO ENGUITA (0,44), Mª PILAR GRIMA (0,44), JAVIER BRUNA (0,44), ELISABETH LAVRIJSEN (0,44), CARMEN CRUCES (0,42), PEDRO GIMENO (0,44), PEDRO ARANDA (0,43), VICENTE JIMENO (0,42), JOSE LUIS GARCÍA (0,44), JOSÉ Mª ROBLEDO (0,44), RAQUEL RAMO (0,43), CELIA FONTANA (0,46), ANTONIO TORQUET (0,46), VICENTE GALINDO (1,02), FELIX MAYOR (0,51) ®, RAFAEL PRADO (0,46), JERÓNIMO MOLINA (0,46), MANUEL DOMINGUEZ (0,51), SEBASTIAN EXTREMERA (0,46), ÁNGEL BUENO (0,54), AGUSTÍN FORNIES (0,46) ,MIGUEL LEJARRAGA (0,45), JOSÉ Mª JIMENO (0,45), BIENVENIDO GARCÍA (0,45), PATROCINIO SANGUESA (0,54), ANTONIA SEGURA (0,46), CESAREO BIARGE (0,56), JOSÉ ORDUÑA (0,50), FAUSTINO SÁNCHEZ (0,50), ROSA Mª VILLALBA (0,56) ®, MIGUEL PÉREZ (0,50), JOSÉ GUIU (0,56) ®, TJOSE A. SEVILLANO (0,47), ANGEL CALVO (0,45), ANGEL MATUTE (0,45), JULIO CATALÁN (0,40), MIGUEL HERRERO (0,47) ®, Mª ANTONIA ABANSES (0,45) ®, EVA LASHERAS (0,40), FEDERICO SANZ (0,47), LORENZO CASORRÁN (0,40), PEDRO MARTÍNEZ (0,45), Mª JESÚS MEDINA (0,40), FLORENCIO DOMINGO (0,41), AURORA BARRERO (0,44), JUSTO BARRERO (0,44), ANTONIO GUILLÉN (0,40), CARMELO GIL (0,40), ARACELI ANDRÉS (0,41) ®, MIGUEL MARTÍ (0,44), MARIO VIEJO (0,40), ADELA SANZ (0,41), OSCAR LORENTE (0,41), RAMÓN E. LÓPEZ (0,44), EDUARDO MAGALLÓN (0,41), JOSÉ MANUEL GÓMEZ (0,44), ALFONSO MAVILLA (0,40), ROBERTO TORRES (0,45), EDUARDO CABEZA (0,45), JOSÉ Mª ALVIRA (0,40), GINÉS DÍAZ (0,40), ENRIQUE ESTOPIÑÁN (0,40), FERNANDO VALLEJO (0,45), JOSÉ CARLOS PÉREZ (0,40), ELÍAS BORRUEL (0,45).