

Acta de la Junta General Ordinaria celebrada por la Comunidad de Propietarios de C/ Cereros 37-39-41-43 y C/ Calatorao 5, el día 14 de mayo de 2.019, en el salón de actos de OSCUS, sito en C/ Boggiero nº 166 de Zaragoza.

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

ORDEN DEL DÍA:

1º Aprobación de balance del ejercicio anterior (01/01/18 a 31/12/18) y aprobación de la liquidación de la deuda del piso 5º A de Cereros 41 para su reclamación por vía judicial: Se informa que toda la contabilidad del ejercicio ha sido revisada por el Presidente y los vocales de C/ Cereros 41, y C/ Calatorao 5 encontrándola conforme. Posteriormente se da respuesta a las preguntas que realizan los condueños. A continuación se procede a votar la aprobación del balance cuyo resumen es el siguiente:

Saldo anterior 31/12/17	43.594,49
Ingresos ejercicio 01/01/18 a 31/12/18.....	165.563,55
	<hr/>
	209.158,04
Gastos ejercicio 01/01/18 a 31/12/18.....	-170.267,50
	<hr/>
	38.890,54
Recibos impagados a 31/12/18	-2.479,62
	<hr/>
TOTAL SALDO AL 31/12/18	36.410,92

El resultado de la votación es el siguiente:

Asistentes: 32 (25,78%)

votos a favor 32 (25,78%) votos en contra 0 (0,00%)

Respecto a los recibos impagados que en 31/12/18, ascendían a 2.479,62 €, se informa que la totalidad correspondían al piso 5º A de calle Cereros 41 y su correspondiente cuarto trastero, y que a día de hoy la deuda se ha incrementado hasta alcanzar la cantidad de 2.763,55 €

Dicho esto se aprueba por unanimidad la liquidación de esta deuda y su reclamación por vía judicial, autorizando en este mismo acto al Sr. Presidente para otorgar poderes a favor de los letrados y procuradores que vayan a representar a la Comunidad.

La administradora explica que del saldo que había a final de ejercicio hay que tener en cuenta que estaba pendiente de pago el 4º trimestre de mantenimiento de los ascensores, el 3º y último pago de la sustitución de los depósitos de agua caliente y las tres últimas cuotas de la sustitución de la máquina del ascensor de Cereros 43 y que todo esto tiene un coste de 6.380,13 €, por lo tanto el saldo disponible al finalizar el ejercicio eran 30.030,79 €, el resto estaba destinado a pagar los gastos detallados.

2º Presentación de presupuesto y aprobación, si procede, para el nuevo ejercicio (01/01/19 a 31/12/19): A la vista del contenido del presupuesto presentado por la administradora se somete a votación su aprobación y se obtiene el siguiente resultado:

Asistentes: 32 (25,78%)

votos a favor 31 (25,06%) votos en contra 1 (0,72%)

Por lo tanto las cuotas mensuales, en vigor desde 01/01/19, son las que se indican a continuación y las diferencias de los meses de enero a mayo se cobrarán con el recibo del mes de junio.

CEREROS 37		CEREROS 39	
1º A	99,10 €	1º A	98,47 €
2ºA a 5ºA y 1ºB a 5ºB	97,83 €	2ºA a 5ºA y 1ºB a 5ºB	97,19 €
1ºC a 5ºC y 2ºD a 5ºD	100,38 €	1ºC a 5ºC y 2ºD a 5ºD	99,74 €
1º D	101,65€	1º D	101,02 €
Ático	19,35 €		
CEREROS 41		CEREROS 43	
1º A	98,76 €	1º A	126,46 €
2ºA a 5ºA y 1ºB a 5ºB	97,49 €	2ºA a 6ºA y 1ºB	128,91 €
1ºC a 5ºC y 2ºD a 5ºD	100,03 €	2º B a 6º B	131,35 €
1º D	101,30 €	1º C a 5º C	115,47 €
		1º D a 5º D	103,26 €
CALATORAO 5			
1ºA	120,54 €		
2ºA a 5ºA y 1ºD	119,32 €		
1ºB a 5ºB	126,64 €		
1ºC	96,13 €		
2ºC a 6ºC	99,79 €		
2ºD a 6ºD	121,76 €		
LOCALES			
Nº 1	29,80 €	Nº 2	19,72 €
Nº 3	15,27 €	Nº 4	13,67 €
Nº 5	12,61 €	Nº 6-7	69,80 €
Nº 8	15,07 €	Nº 9	59,66 €
Nº 10	17,35 €	Nº 11-12	33,38 €
Nº 13	19,72 €	Garaje	339,79 €

3º Nombramiento de cargos: Siguiendo el orden establecido, en cuanto a los cargos de vocales, y ratificando por unanimidad la continuidad en su cargo del Presidente y de la administradora, la Junta de Gobierno de la Comunidad queda compuesta por los siguientes miembros:

Presidente: D. Isidoro Cortés Ganzo (Cereros 43-2º C)

Vocal Cereros 37 Dª Mª Carmen Cardona Villanueva (2º B)

Vocal Cereros 39 D. Francisco Fraile Pérez (2º A)

Vocal Cereros 41 D. Luis José Santafé Laplaza (3º A)

Vocal Calatorao 5 D. Ángel Pardos Rubio (4º C)

Administradora-secretaria: Mª Antonia Bielsa Blas con domicilio en C/ Barcelona, 57-3º D

4º Presentación de presupuesto para pintado de patios y escaleras: Se han solicitado tres presupuestos y se procede a su lectura, las empresas e importes son los siguientes:

Pinturas PINA con un coste de 12.027,95 €

Pinturas ROMANOS con un coste de 11.121,00 €

Pinturas Tomás 7.947,50 €

Tras varios comentarios sobre el tema los propietarios consideran que se debería ejecutar, en caso de que se apruebe, el presupuesto de Pinturas Tomás porque incluyendo los mismos trabajos es el más económico, por lo tanto se somete a votación la aprobación de este presupuesto es aprobada con el siguiente resultado:

Asistentes: 32 (25,78%)

votos a favor 32 (25,78%) votos en contra 0 (0,00%)

5º Presentación de presupuesto para instalar video-porteros: Al haber sido propuesta al Sr. presidente esta instalación por parte de algún propietario, se ha solicitado a la empresa mantenedora DATES que preparase una oferta para instalar video-porteros en los accesos a los portales, tanto en la puerta exterior como en la interior, ya que el actual sistema es analógico y si se colocase video-portero sería digital y no son compatibles.
El coste de esta instalación asciende a 205,70 para cada vivienda y se incluye las dos cámaras del patio, un monitor en cada piso mas el cableado necesario.

Sometida a votación esta propuesta no es aprobada ya que no se obtiene la doble mayoría necesaria de propietarios y cuotas de participación, siendo el resultado el siguiente:

Asistentes: 32 (25,78%)
votos a favor 16 (13,86%) votos en contra 16 (11,92%)

6º Propuesta del piso 4º C de Calatorao nº 5 para instalar repartidores de costes: Se informa que a día de hoy el Estado Español sigue sin trasponer la Directiva Europea que exige la instalación de repartidores de costes o cualquier otro sistema de medición de los consumos de calefacción.

Se expone brevemente el contenido de un presupuesto de la empresa Gómez Group que incluye la posibilidad de adquirir los dispositivos o de instalarlos en modo de alquiler, también se incluyen en la oferta las válvulas termostáticas y los detectores, así como las condiciones del mantenimiento posterior.

A continuación se producen varias intervenciones en las que se manifiestan las ventajas o inconvenientes que cada uno encuentra en la instalación de los repartidores.

Una vez escuchadas las diferentes opiniones se realiza la votación de la propuesta para su instalación resultando desestimada al obtener el siguiente resultado:

Asistentes: 32 (25,78%)
votos a favor 3 (2,51%) votos en contra 29 (23,27%)

7º Presentación de presupuesto para mejorar y ampliar alumbrado en Cereros 43: Se informa que este punto solamente afecta a los propietarios de este portal y que el resto de propietarios no tienen que votar este punto.

El presidente ha solicitado dos presupuestos para instalar en los rellanos focos DONW LIGHT LED que se activarían con detectores de presencia para conseguir una mayor iluminación y un mejor servicio.

La empres Electricidad MAESTRO presenta un presupuesto que incluye tres detectores de presencia en cada rellano y asciende a 1.674,64 €

La empresa Electricidad V. VIDAL presenta un presupuesto que incluye dos detectores de presencia en cada rellano y su importe es de de 1.048,17 €

Al encontrar mucho más económica la oferta de Electricidad Vidal, aun cuando hubiera que ampliar el número de detectores de presencia si fueran necesarios, se somete a votación su aprobación obteniendo el siguiente resultado:

Asistentes: 6 (4,51%)
votos a favor 5 (4,51%) votos en contra 1 (0,94%)

8º Ruegos y preguntas: Llegado este punto se toma nota de lo siguiente:

- Un propietario propone colocar el mismo sistema de alumbrado en los rellanos de los otros portales, indicándole la administradora que al no estar incluido en el orden del día no se puede votar en esta Junta y que lo pueden proponer para que se incluya en la próxima

Junta General o bien, si no quieren esperar pueden reunirse los propietarios de cada portal que lo desee y tomar el acuerdo que crean conveniente.

- Hay otra propuesta para ir sustituyendo las lámparas actuales por otras tipo LED, conforme se vayan fundiendo, se le comunicará al portero aunque se cree que ya se está haciendo desde hace algún tiempo.
- Una propietaria de Cereros 41 propone eliminar la maniobra que posibilita enviar el ascensor a alguna de las plantas sin que haya pasajeros en su interior, se le indica que esa decisión tampoco procede tomarla en esta Junta, por no estar el orden del día pero que se pueden reunir los propietarios de ese portal, con independencia del resto, y acordar lo que estimen oportuno.

Y no habiendo mas asuntos que tratar se levanta la sesión, con el Vº Bº del señor presidente a las veinte horas y cuarenta y cinco minutos, de todo lo cual como administradora secretaria certifico.

RELACIÓN DE ASISTENTES:

ABEL ANTÓN (0,69), JUAN RAMON AGUILAR (2,07), ANA GIMÉNEZ (0,67), EDUARDO PORTERO (0,69), LUISA MEDINA (0,67) ®, FRANCISCO FRAILE (0,67), TOMÁS URIARTE (0,67) ®, Mª PILAR ARASANZ (0,67), FRANCISCO MALLÉN (0,67) ®, JUAN CARLOS SALAZAR (0,69), JESÚS GIMENO (0,69), AMALIA PÉREZ (0,67) ®, ELENA CAMBRA (0,67), ZULEMA BOTELLO (0,67), JOAQUÍN LOU (0,69), JESÚS LASHERAS (0,67) ®, ISABEL GORDO (0,69), JESÚS DÍAZ (0,69), MIGUEL MIÑANA (0,69) ®, DOMINGO GRIMA (0,94), FRANCISCO MILLASTRE (0,85), ISIDORO CORTÉS (0,85), LUIS FRANCO (0,98), TOMAS SIERRA (0,85), JOSÉ LUIS CAMBRA (0,98), MANUEL LAFARGA (0,94), JESÚS QUINTÍN (0,72), SEBASTIÁN LÓPEZ (0,94), FAUSTINO GIL (0,94), ÁNGEL PARDOS (0,72) ®, GONZALO PALACÍN (0,88), TOMÁS CLAVERO (0,90/).