

Comunidad de Propietarios Edificio CARIBE

Acta de la Junta General de carácter Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Edificio CARIBE, celebrada en el salón de actos de las oficinas de Grupo CR, con fecha 12 de agosto de 2014, a las diecinueve treinta horas en segunda convocatoria, convocada reglamentariamente por la Presidencia. La convocatoria se ha realizado dentro del plazo que establece la ley de la propiedad horizontal por correo a todos los comuneros y comunicación paralela en el portal de la comunidad, para tratar el orden del día que se detalla.

Antes del inicio de la sesión se confecciona la lista de asistentes a la asamblea tanto personales de propietarios, como por representación legal o voluntaria, acreditando los representantes escrito firmado por el propietario. A los respectivos cónyuges de los propietarios titulares se les da el carácter de asistentes y no de representantes.

Preside D. DOLORES MUÑOZ LARA, con la asistencia de los propietarios que se relacionan:

ASISTENTES:

Refer.	Propiedad	Comunero	%Escrit.	Representante	D. Voto	Modo
00638	G 10	FERNANDO ALBALA MARTIN	0,8975		Sí	Presente
00733	Ap 106	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,3775	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí	Representado
00732	Ap 105	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,5639	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí	Representado
00731	Ap 104	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,5714	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí	Representado
00693	Ap 225	ANTONIO DEL RIO GONZALEZ	0,5472		Sí	Presente
00662	G 7	JUAN DELGADO RIVAS	0,5584		Sí	Presente
00668	Ap 507	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149		Sí	Presente
00673	G 11	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	1,6184		Sí	Presente
00672	G 4	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6204		Sí	Presente
00689	L 21	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	2,8902		Sí	Presente
00671	G 3	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,5832		Sí	Presente
00674	G 14	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,333		Sí	Presente
00669	Ap 508	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6046		Sí	Presente
00684	G 5	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6948		Sí	Presente
00667	Ap 506	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149		Sí	Presente
00666	Ap 505	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149		Sí	Presente
00670	L 19	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	2,17111		Sí	Presente
00722	Ap 324	ISIDRO GARZON FERNANDEZ	0,5695		Sí	Presente
00778	Ap 306	JOSEFA GONZALEZ GONZALEZ	0,599		Sí	Presente
00777	Ap 305	JOSEFA GONZALEZ GONZALEZ	0,599		Sí	Presente
00691	Ap 103	Mª DEL CARMEN GONZALEZ SANCHEZ	0,5101		Sí	Presente
00690	Ap 102	Mª DEL CARMEN GONZALEZ SANCHEZ	0,5231		Sí	Presente
00725	Ap 111	RAFAELA GORDO DEL CID	0,6246		Sí	Presente
00682	Ap 112	RAFAELA GORDO DEL CID	0,6192		Sí	Presente
00692	Ap 604	MANUELA GORDO DEL CID	0,6046		Sí	Presente
00694	G 8	MARIA ANGUSTIAS GORDO DEL CID	0,5584		Sí	Presente
00695	Ap 121	MARIA ANGUSTIAS GORDO DEL CID	0,5524		Sí	Presente
00696	Ap 120	MARIA ANGUSTIAS GORDO DEL CID	0,6046		Sí	Presente
00677	Ap 709	Mª CARMEN GRADILLAS HERNANDEZ	0,5695		Sí	Presente
00634	Ap 703	Mª CARMEN GRADILLAS HERNANDEZ	0,5918		Sí	Presente
00724	Ap 209	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,6209		Sí	Presente
00723	Ap 208	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,3719		Sí	Presente
00657	Ap 608	DOLORES MUÑOZ LARA	0,6046		Sí	Presente
00656	Ap 607	DOLORES MUÑOZ LARA	0,6046		Sí	Presente
00655	Ap 606	DOLORES MUÑOZ LARA	0,5524		Sí	Presente
00746	Ap 101	MANUEL PEREZ MORENO	0,5892		Sí	Presente
00637	G 9	DOLCE E GELATO S.L.	0,9358		Sí	Presente
00658	Ap 203	CARMEN VEGA VALERO	0,5101		Sí	Presente

Los presentes y representados suponen el 27,19 % de las cuotas de la comunidad y suman un total de 17 votos.

Asistencias personales, 16 que representan el 25,68 %. No asisten 84 propietarios que suman el 73,63%.

En representación de Prodacon Asesores S.L, se encuentran en la Asamblea Antonio Castillo Alabarce.

ORDEN DEL DÍA:

- 1º) Aprobación si procede del acta de la junta anterior.**
- 2º) Presentación y aprobación si procede de cuentas ejercicio 2013-2014.**
- 3º) Estudio y aprobación si procede lista de propietarios morosos a los efectos establecidos en art. 21 de la L.P.H y presentación de conjunto de medidas a tomar.**
- 4º) Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2014-2015.**
- 5º) Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.**
- 6º) Informe sobre obras y trabajos llevados a cabo durante este ejercicio.**
- 7º) Presentación y aprobación si procede presupuestos arreglo fachada principal y pintura de la misma.**
- 8º) Presentación y aprobación si procede presupuestos arreglo de pasillos.**
- 9º) Informe sobre problemas de gestión de cobro Local Pollería.**
- 10º) Informe sobre problema de convivencia del ejercicio.**
- 11º) Ruegos y preguntas.**

Con unas palabras de agradecimiento y bienvenida a los presentes, D. DOLORES MUÑOZ LARA, en su calidad de Presidente, abre la sesión a las 19'30 horas en segunda convocatoria.

Una vez abierta la sesión se ratifica por unanimidad de todos los asistentes al Sr. Castillo Alabarce, para el cargo de Secretario de la Junta a los efectos de levantar el oportuno borrador de acta de la sesión que se inicia, que será confeccionada con los requisitos establecidos en el artículo 19 de la vigente ley sobre la propiedad horizontal, por lo que se recogerán en el acta solamente los acuerdos adoptados y aquellas intervenciones de comuneros que lo soliciten o las que la presidencia considere de especial importancia.

El secretario hace lectura de todos aquellos propietarios que podrán participar en las deliberaciones pero no tendrán derecho de voto por figurar como deudores de la comunidad, no habiendo tenido la Junta de gobierno, conocimiento de ninguna impugnación judicial. El listado de comuneros privados del derecho de voto son los relacionados en punto 3º del presente acta anteriormente remitido a todos los propietarios, este informe se encuentra actualizado al día de la asamblea y los propietarios asistentes o representados privados del derecho de voto son los detallados en el apartado asistentes del encabezamiento.

En la asamblea no se encuentra nadie privado del derecho de voto y por consiguiente pueden participar en las votaciones un total de 17 propietarios/votos que representan el 27,19 % de las cuotas de la comunidad.

1º- Aprobación si procede del acta de la sesión anterior.

La administración informa de que el acta se ha remitió a todos los propietarios no teniendo conocimiento la junta directiva o administrativa de que exista ningún tipo de impugnación judicial en base a lo establecido en el artículo 18 de la vigente Ley sobre la Propiedad Horizontal.

Todos los presentes manifiestan su voluntad de que se omita la lectura del acta de la sesión anterior por conocer su contenido integro, solicitando al secretario que se proceda con la votación.

Sometida a votación el contenido del acta, es aprobada por unanimidad.

2º- Presentación y aprobación si procede balance de cuentas ejercicio 2013-14.

Se hace lectura detallada de los siguientes informes contables:

Movimientos de comuneros: Movimiento contable de los comuneros en el que figura una columna de cargos y otra de abonos del periodo, el saldo del vecino al cierre del ejercicio y otros movimientos desde el cierre hasta el día de hoy. Al pie los totales de cada columna.

Ingresos-Gastos-Pagos: Resumen donde se detallan los ingresos totales de la comunidad agrupados por presupuesto y por otros conceptos distintos a las cuotas, así como un resumen de gastos, pagos y pendiente de pago, agrupados por

Código	Comunero	Saldo al día 31/07/13	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/14	Saldo 31/07/14
00001	-, PENDIENTES DE APLICACIÓN	469,20	0,00	83,71	385,49
00628	AGUADO DIAZ, M ^o DEL CARMEN	0,00	196,48	196,48	0,00
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.837,04	186,02	0,00	4.023,06
00630	AGUILERA SOTO, RAFAEL	-95,56	190,04	171,04	-76,56
00635	ALARCON HERRERA, ELIO	0,00	348,02	348,02	0,00
00637	ALBALA MARTIN, FERNANDO	46,97	310,92	357,89	0,00
00711	ALMENDROS RODRIGUEZ, MIGUEL	-103,79	312,06	300,36	-92,09
05527	ANDRES CUNCHILLOS, JOSE MARIA	0,00	186,02	186,02	0,00
00638	ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	0,00	128,56	64,28	64,28
01928	CABALLERO BELLO, FERNANDO	0,00	379,72	379,72	0,00
00647	CABRERIZO HURTADO, ANA MARIA	0,00	186,02	186,02	0,00
00648	CALERO PARAMO, JOSE	0,00	186,00	186,00	0,00
00644	CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	0,00	325,64	325,64	0,00
05014	CANGA SAAVEDRA, AVELINO	0,00	384,08	384,08	0,00
00716	CANO ALBA, PEDRO	0,00	190,04	190,04	0,00
03726	CHAMORRO CALZON, MARIA JOSE	0,00	186,02	186,02	0,00
00735	CUEVAS AGUILERA, DOLORES	0,00	380,08	380,08	0,00
01926	DEL PERAL DEL MORAL, PILAR	403,74	401,48	805,22	0,00
00692	DEL RIO GONZALEZ, ANTONIO	0,00	172,00	172,00	0,00
00658	DELGADO RAYA, M ^o DEL CARMEN	886,78	223,22	400,00	710,00
00009	DELGADO RIVAS, JUAN	-46,19	94,70	94,70	-46,19
00659	DIAZ GUTIERREZ, FRANCISCO	0,00	387,84	387,84	0,00
00669	FAJARDO NAVARRO, FRANCISCO DAVI	-38,03	0,00	0,00	-38,03
00666	FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL	0,00	1.896,06	1.896,06	0,00
00705	FERNANDEZ GARCIA, MANUEL	0,00	179,00	179,00	0,00
00675	FRANCO ALVAREZ, MANUELA	0,00	190,04	190,04	0,00
00678	GAMEZ HERRERA, ANTONIO	0,00	195,44	175,90	19,54
02823	GARCIA CALVO, HERMINIA	69,86	372,04	441,90	0,00
01927	GARCIA RIVAS, FILOMENA	0,00	42,40	42,40	0,00
06307	GARCIA RODRIGUEZ, MANUEL	0,00	310,08	293,80	16,28
00721	GARZON FERNANDEZ, ISIDRO	0,00	179,00	179,00	0,00
05052	GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	305,22	196,48	176,84	324,86
02752	GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	0,00	376,56	0,00	376,56
00743	GONZALEZ SANCHEZ, ARTURO	0,00	179,00	179,00	0,00
00690	GONZALEZ SANCHEZ, M ^o DEL CARME	0,00	324,78	324,78	0,00
00691	GORDO DEL CID, MANUELA	0,00	190,04	190,04	0,00
00694	GORDO DEL CID, MARIA ANGUSTIAS	0,00	458,38	458,38	0,00
00681	GORDO DEL CID, RAFAELA	0,00	390,96	390,96	0,00
00676	GRADILLAS HERNANDEZ, M ^o CARMEN	0,00	365,02	365,02	0,00
02058	GRANADOS OCETE, EDUARDO	0,00	186,02	186,02	0,00
01967	GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO	0,00	179,00	179,00	0,00
02022	HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	651,49	281,66	748,62	184,53
00696	HERNANDEZ INFANTES, MIGUEL	814,84	0,00	0,00	814,84
00698	HIDALGO OJEDA, JOSE MIGUEL	0,00	190,04	190,04	0,00
00754	ISLA DE CAPRI S.L.	0,00	1.445,91	1.445,91	0,00
05591	JIMENEZ DE CISNEROS, PILAR	0,00	215,04	215,04	0,00
00662	JIMENEZ GONZALEZ, ANA MARIA	-71,46	179,00	109,34	-1,80
01904	JIMENEZ GONZALEZ, FRANCISCO	-56,72	0,00	0,00	-56,72
01941	JIMENEZ ORTEGA, FRANCISCO	-87,71	0,00	0,00	-87,71
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	1.688,90	320,68	0,00	2.009,58
06217	LA CAIXA, SERVIVITAT - REF 11497	104,73	208,28	0,00	313,01
00706	LA FUENTE QUESADA, ANTONIA	11,40	185,20	185,20	11,40
05364	LAS NIEVES S.L., HIELOS	0,00	169,12	169,12	0,00
05601	LIÑAN PEREZ, TERESA	0,00	241,78	241,78	0,00
00708	LOPEZ BUENO, FRANCISCO	0,00	89,14	40,11	49,03
03705	LOPEZ CABRERA, JOSE	0,00	367,44	367,44	0,00
00710	LOPEZ CAPILLA, FRANCISCO	0,00	190,04	190,04	0,00
00713	LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	3.346,63	190,04	0,00	3.536,67
00642	LOPEZ PASTOR, MARIA	289,51	186,02	167,42	308,11
00269	MARQUEZ SANCHEZ, JOSE	0,00	215,04	193,54	21,50
00719	MARTIN BUSTOS, FRANCISCO	0,00	462,24	462,24	0,00
00684	MARTIN DE TEBE, CARMEN	0,00	198,06	198,06	0,00
00725	MARTIN ROCA, JOAQUIN	-2,90	0,00	0,00	-2,90
00685	MARTIN SALCEDO, JUAN	-92,70	0,00	0,00	-92,70
05603	MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	-63,24	190,04	190,04	-63,24

Desglosado Gastos y Pagos: Diario de movimientos desglosado por apuntes de todos los gastos generados por capítulo y presupuesto, detallándose la fecha del gasto, concepto, importe, pagos efectuados, fecha de los pagos, canal de pago utilizado, nº documento o talón, tipo de gasto etc...

Listado de deudores. Actualizado al día de la asamblea, donde se pueden apreciar los saldos de cada propietario deudor al día del inicio del ejercicio, los cargos y abonos contables del periodo y el saldo al día del cierre del mismo, así como otros cargos o abonos de interés para esta asamblea posteriores al cierre del ejercicio actualizados al día de la fecha. (Se adjunta en el punto 3º del presente acta).

Los informes contables descritos anteriormente han sido remitidos a todos los propietarios junto con la convocatoria de la asamblea general.

En este acta se insertan el informe movimiento de comuneros, resumen de ingresos gastos y pagos, desviación presupuestaria y situación de la comunidad omitiéndose el desglosado de gastos dada su amplitud.

La administración hace lectura y un análisis detallado de los informes señalados, al mismo tiempo que se proyectan en la pantalla de proyecciones de la sala de juntas.

capítulos y presupuestos. Figuran las sumas totales de pagos efectuados, pendiente de pago y cuadro de tesorería al pie del mismo.

Situación de comunidad: Se detallan las deudas pendientes de pago totalizadas por proveedor y balance de activos y pasivos así como de tesorería.

Desviación presupuestaria: Análisis del ejercicio donde se comparan numérica y gráficamente, todos los capítulos que componen el presupuesto, diferencia entre presupuestado y gastado con la desviación.

Código	Comunero	Saldo al día 31/07/13	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/14	Saldo 31/07/14
00722	MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	0,00	312,06	297,25	14,81
03466	MARTINEZ VERA, CARMEN	-0,09	0,00	0,00	-0,09
00730	MECA SANCHEZ, PEDRO Y M ^o CARME	0,00	475,50	475,50	0,00
00729	MEDINA MORAL, ANTONIO	0,00	153,64	145,96	7,68
06108	MESAS CABELLO, MARIA DOLORES	362,34	173,64	535,98	0,00
00734	MICHELENA MARTIN, MARGARITA	0,00	401,48	0,00	401,48
06284	MONTESINOS PIDAL, MARIA ENRIQUE	0,00	390,96	390,96	0,00
05944	MORENO RUIZ, JOSE JUAN	0,00	179,00	179,00	0,00
00737	MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	209,66	190,04	399,70	0,00
04944	MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	200,97	186,02	386,99	0,00
00655	MUÑOZ LARA, DOLORES	0,00	553,72	553,72	0,00
00748	NAVARRO GUERRERO, MANUEL	0,00	198,06	198,06	0,00
00749	NAVAS PAREJO, AGUSTIN	909,93	185,20	0,00	1.095,13
01749	NIETO CORREAL, BLANCA	0,00	427,80	427,80	0,00
00739	NUÑEZ CORTES ATIENZA, JOSE	0,00	172,00	172,00	0,00
00770	NUÑEZ LOPEZ, ANA MARIA	0,00	586,44	586,44	0,00
00740	NUÑEZ LOPEZ, M ^o DEL CARMEN	0,00	215,04	215,04	0,00
00741	ORTEGA ROSILLO, MANUEL	593,18	0,00	593,18	0,00
06201	PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	0,00	94,70	94,70	0,00
03896	PEÑALVER JERONIMO, ANTONIO MIG	-101,45	0,00	0,00	-101,45
00745	PEREZ MORENO, MANUEL	0,00	185,20	185,20	0,00
02918	PEREZ RODRIGUEZ, JOSE	0,00	363,68	363,68	0,00
00746	PRADOS MARTIN, CARMEN	0,00	196,48	186,66	9,82
03818	PRETEL CORREAS, ANTONIO	0,00	195,44	195,44	0,00
05541	QUIROS MARTIN, M ^o MERCEDES	0,00	190,04	190,04	0,00
00674	QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA	0,00	186,02	93,01	93,01
00707	ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	13,98	241,78	241,78	13,98
00757	RODRIGUEZ IÑEZ, MANUEL Y ANT ^o	0,00	324,78	447,29	-122,51
00680	RODRIGUEZ JERONIMO, ELENA	-0,72	0,00	-0,72	0,00
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	272,44	172,00	0,00	444,44
00751	ROJAS PEREZ, ANT ^o Y CARMEN	-93,53	0,00	0,00	-93,53
03832	ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO	397,35	190,04	171,04	416,35
00773	ROMERA MORALES, FRANCISCO	-25,32	0,00	0,00	-25,32
05902	RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTI	0,00	227,82	227,82	0,00
00682	RUIZ LOPEZ, M ^o HERMINIA	0,00	92,62	87,99	4,63
00759	SALAZAR YAÑEZ, JAIME	0,00	179,60	179,60	0,00
00762	SANCHEZ CUESTA, MANUEL	184,80	400,08	410,04	174,84
06258	SANCHEZ GARCIA, FRANCISCA	0,00	106,32	106,32	0,00
00766	SANCHEZ MONTERO, JOSE	0,00	362,04	362,04	0,00
05054	SANTAELLA SAEZ, ANTONIO	0,00	312,06	302,29	9,77
00767	SANTIAGO MUÑOZ, PEDRO MIGUEL	0,00	196,32	196,32	0,00
00779	SEGURA MARTIN, MARIA DOLORES	0,00	190,04	190,04	0,00
00769	SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL	0,00	179,60	161,64	17,96
00768	SEVILLA PAYAN, CONSUELO	0,00	164,44	164,44	0,00
06110	TORO FUNES, BARBARA	2.562,51	397,59	0,00	2.960,10
00777	TORRES MOJICA, M ^o CARMEN	253,48	-253,48	0,00	0,00
03694	TURNER, KELLY	-94,30	121,56	121,56	-94,30
05602	VEGA VALERO, CARMEN	0,00	160,34	160,34	0,00
Totales:		17.913,24	27.067,74	27.143,38	17.837,60

Los documentos contables que justifican los apuntes se encuentran a disposición de todos los vecinos para que realicen cuantas comprobaciones consideren necesarias y se resalta que todos los movimientos contables de la comunidad están reflejados en los extractos bancarios ya que todos los ingresos y pagos se hacen siempre a través de conducto bancario siempre con el visto bueno de la presidencia. Los justificantes de pago están a disposición de cualquier vecino que lo solicite.

Durante la exposición del secretario varios vecinos intervienen aclarándosele sus dudas o preguntas y hace una exposición sobre la evolución contable del ejercicio que va desde el 01 de Agosto de 2013 al 31 de Julio de 2014, en la misma Antonio Castillo explica minuciosamente y con todo detalle los ingresos y gastos generados durante el periodo cuyo contenido se describe de forma sucinta en:

INGRESOS:

Al iniciar el ejercicio los comuneros arrojaban un saldo pendientes de cobro, en concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, descontados los saldos acreedores, que ascendía a la cantidad de 17913,24 €. En base los acuerdos adoptados en la pasada junta general a lo largo del ejercicio se han puesto al cobro un total de 27067,74 €, lo que sumado al pendiente inicial suma un total de saldos al cobro de 44980,98 €. En el ejercicio se ha cobrado la cantidad de 27143,38 €. Los saldos al cobro menos los cobros del ejercicio arroja un saldo pendiente de cobro a favor de la comunidad 17837,6 €.

Los descuentos pronto pago realizados durante el ejercicio han ascendido a 1831,92 €.

En concepto de ingresos por alquileres se ha recaudado la cantidad de 3230 €.

En base a lo expuesto en el capítulo de ingresos el importe total neto de dinero que ha entrado en la comunidad durante este ejercicio asciende a 28541,46 €.

INGRESOS DE COMUNEROS - Agrupados por presupuesto		Importe
Ingresos Presupuesto 0898 - Agosto 2009 a Julio 2010		190,00
Ingresos Presupuesto 1006 - Agosto 2010 a Julio 2011		244,58
Ingresos Presupuesto 1122 - Agosto 2011 a Julio 2012		648,24
Ingresos Presupuesto 1276 - Agosto 2012 a Julio 2013		1.246,93
Ingresos Presupuesto 1375 - Agosto 2013 a Julio 2014		24.405,25
Ingresos Presupuesto 1059 - Instalación Ascensores		410,46
INGRESOS POR ANTICIPOS COMUNEROS		399,38
Descuentos por pronto pago		-1.856,82
		25.688,02

OTROS INGRESOS		Importe
INGRESOS ALQUILERES		3.830,00
		3.830,00

GASTOS Y PAGOS DE PERIODOS ANTERIORES - Agrupados por presupuesto			
	Gastos	Pagos	Pendiente
- Presupuesto: Agosto 2010 a Julio 2011	3,60	0,00	3,60
- Presupuesto: Agosto 2012 a Julio 2013	5.504,90	5.504,90	0,00
- Presupuesto: Agosto 2013 a Julio 2014	196,63	0,00	196,63
- Presupuesto: Enero 2013 a Diciembre 2013-Pror.	452,12	452,12	0,00
Suma Total :	6.157,25	5.957,02	200,23

GASTOS Y PAGOS DEL PERIODO - Agrupados por capitulos			
Presupuesto: Agosto 2013 a Julio 2014	Gastos	Pagos	Pendiente
100 Mantenimiento Ascensores	3.446,44	2.690,96	755,48
101 Limpieza de Portales	5.184,50	5.142,14	42,36
103 Energía Eléctrica Viviendas	2.222,52	1.986,23	236,29
104 Aguas y Servicios	340,26	340,26	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	3.466,37	3.193,37	273,00
111 Seguridad Social - Trabajadores	2.099,73	2.099,73	0,00
619 Material de Limpieza	212,85	212,85	0,00
600 Gastos Bancarios	202,30	202,30	0,00
601 Material Oficina	335,50	298,96	36,54
602 Administración	2.783,52	2.319,60	463,92
603 Seguro	1.881,96	1.881,96	0,00
605 Fondo Reserva	971,92	971,92	0,00
606 Reparación y Conservación	5.981,03	4.186,63	1.794,40
609 Gastos de Correos	249,23	180,21	69,02
305 Mantenimiento Garajes	78,15	78,15	0,00
311 Vado Permanente	343,36	0,00	343,36
Suma Total :	29.799,64	25.795,27	4.004,37

RESUMEN DE INGRESOS - GASTOS - PAGOS		
a-Ingresos por cuotas de presupuestos durante el periodo		25.688,02
b-Otros ingresos del periodo		3.830,00
c-Saldos pendientes de pago de ejercicios anteriores		6.157,25
d-Gastos generados durante este periodo		29.799,64
e-Pagos efectuados durante este ejercicio		31.752,29
f-Pendiente de pagar al cierre, deudas de la comunidad		4.204,60

FLUJO DE TESORERIA (DINERO)		
Saldos Entidades Bancarias al día 01/08/13 :	3.079,06	0,00
Ingresos Ejercicio:	29.518,02	0,00
Pagos Ejercicio:	0,00	31.752,29
Saldos entidades Bancarias al día 31/07/14 :	0,00	844,79
	32.597,08	32.597,08

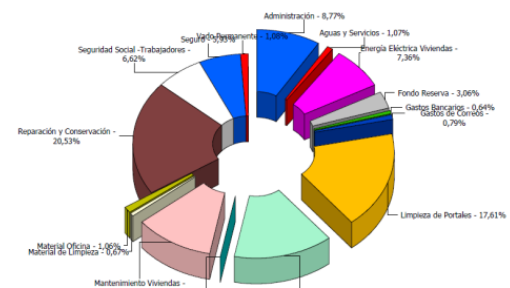
Balance Presupuestario - 1375 Agosto 2013 a Julio 2014 Inicio: 01/08/13 Cierre: 31/07/14

Cap. Descripción	%	Presupuest.	%	Gastado	%	Diferencia	Ordinario	Extraord.
*Tipos: 01								
100 Mantenimiento Ascensores	14,57 %	3.800,00	13,64 %	4.327,77	113,89 %	-527,77	4.327,77	0,00
101 Limpieza de Portales	18,78 %	4.900,00	17,61 %	5.586,00	114,00 %	-686,00	5.586,00	0,00
103 Energía Eléctrica Viviendas	7,67 %	2.000,00	7,36 %	2.336,12	116,81 %	-336,12	2.336,12	0,00
104 Aguas y Servicios	1,53 %	400,00	1,07 %	340,26	85,07 %	59,74	340,26	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	5,75 %	1.500,00	10,93 %	3.466,37	231,09 %	-1.966,37	3.466,37	0,00
111 Seguridad Social - Trabajad	6,13 %	1.600,00	6,62 %	2.099,73	131,23 %	-499,73	2.099,73	0,00
678 Dtos. Pronto Pago Vivienda	8,69 %	2.266,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00	0,00
619 Material de Limpieza	0,00 %	0,00	0,67 %	212,85	0,00 %	-212,85	212,85	0,00
		16.466,00		18.369,10		-4.169,10	18.369,10	0,00
*Tipos: 01-02-03								
600 Gastos Bancarios	0,57 %	150,00	0,64 %	202,30	134,87 %	-52,30	202,30	0,00
601 Material Oficina	0,69 %	180,00	1,06 %	335,50	186,39 %	-155,50	335,50	0,00
602 Administración	9,97 %	2.600,00	8,77 %	2.783,52	107,06 %	-183,52	2.783,52	0,00
603 Seguro	8,62 %	2.250,00	5,93 %	1.881,96	83,64 %	368,04	1.881,96	0,00
605 Fondo Reserva	7,67 %	2.000,00	3,06 %	971,92	48,60 %	1.028,08	971,92	0,00
606 Reparación y Conservación	3,83 %	1.000,00	20,53 %	6.513,16	651,32 %	-5.513,16	532,13	5.981,03
609 Gastos de Correos	1,15 %	300,00	0,79 %	249,23	83,08 %	50,77	249,23	0,00
		8.480,00		12.937,59		-4.457,59	6.956,56	5.981,03
*Tipos: 02								
681 Dtos. Pronto Pago Locales	0,57 %	148,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00	0,00
		148,00		0,00		0,00	0,00	0,00
*Tipos: 03								
305 Mantenimiento Garajes	1,53 %	400,00	0,25 %	78,15	19,54 %	321,85	78,15	0,00
311 Vado Permanente	1,53 %	400,00	1,08 %	343,36	85,84 %	56,64	343,36	0,00
679 Dtos. Pronto Pago Garajes	0,74 %	194,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00	0,00
		994,00		421,51		572,49	421,51	0,00
Total Presupuesto: 1375		26.088,00		31.728,20		-8.248,20	25.747,17	5.981,03

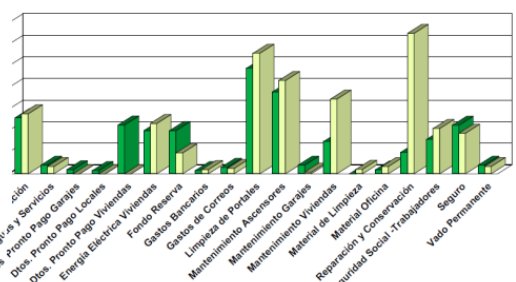
*Tipos de Propiedades

01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

Cod.	Descripción	Presupuest.	Gastado	Diferencia	Ordinario	Extraord.
01	PISOS	22.552,36	27.654,82	-5.102,46	23.362,05	-4.292,77
02	LOCAL COMERCIAL	1.557,10	2.149,80	-592,70	1.155,95	-993,85
03	GARAJES	1.978,54	1.923,59	54,95	1.229,18	694,41



Evolución del Presupuestado y Gastado



Suma de Ingreso Presupuestado
Suma de Ingreso Gastado

GASTOS Y PAGOS:

El ejercicio pasado cerrado a fecha 31/07/13, arrojaba un saldo de deudas de la comunidad con diferentes acreedores y proveedores de 6157,25 €. Durante este ejercicio hemos gastado la cantidad de 29407,4 €, lo que significa que la comunidad durante este ejercicio ha acumulado unos compromisos de pago de 35564,65 €, de los cuales se han pagado 31596,34 € y por diferencia quedaban pendientes de pago al cierre del ejercicio 3968,31 €.

TESORERÍA:

Al iniciar el ejercicio teníamos en entidades bancarias la cantidad de 3079,06 €. Durante el ejercicio han entrado en la comunidad 28541,46 €, lo que sumado al saldo inicial indica que durante este ejercicio la comunidad ha manejado en tesorería 31620,52 €, si a esta cantidad descontamos los pagos efectuados durante el ejercicio 31596,34 €, la diferencia es 24,18 €, que es el saldo que había en bancos al cierre de este ejercicio.

05/08/14

RELACIÓN DE DEUDAS DE LA COMUNIDAD POR PROVEEDOR

Código	Proveedor	Saldos Inicio Ejercicio	Fras. a su favor	Pagos Efectuados	Pdte. de Pago
4110000	Prodacon Asesores S.L.	960,62	3.351,66	3.739,20	573,08
4110006	TALLERES LA UNION	0,00	471,90	435,60	36,30
4110017	ZARDOYA OTIS S.A.	0,00	3.266,11	2.510,63	755,48
4110046	AYUNTAMIENTO (IMP.MCPALES.)	0,00	343,36	0,00	343,36
4110083	LIMPIADORA	0,00	5.319,15	5.276,79	42,36
4110162	LUIS MATA -ELECTR. Y FONTANERIA-	5.000,00	6.362,95	9.145,22	2.217,73
		5.960,62	19.115,13	21.107,44	3.968,31

SITUACION DE LA COMUNIDAD ACTIVOS / PASIVOS

Concepto	Pasivos	Activos
Saldos Bancarios	0,00 €	24,18 €
Pdte. Cobro Comuneros	0,00 €	17.837,60 €
Deudas Pdtes. de Pago	3.968,31 €	0,00 €
Resultado Superavit	13.893,47 €	0,00 €
17.861,78 €		17.861,78 €

Situación de la tesorería después de atender pagos:

-3944,13 €

SITUACIÓN CONTABLE:

De atender todos los pagos pendientes (3968,31 €), al cierre del ejercicio la caja hubiese arrojado un saldo con deficit de: 3944,13 €. No obstante si se hubiesen regularizado todos los saldos de comuneros (17837,6 €) la diferencia entre el activo (salvos bancarios y pendiente de cobro) y pasivo (deudas) de la comunidad arrojaría un capital contable con superavit de: 13893,47 €.

GESTIÓN DE COBRO:

Durante este ejercicio se habían puesto al cobro 27067,74 €, y se han recaudado 27143,38 €, lo que supone que se ha cobrado más del 100 % de los recibos puestos al cobro. Al cierre del ejercicio la suma total de los saldos deudores de comuneros arrojaba un saldo de pendiente de cobro de 18832,74 €, y al día de la junta de propietarios hay 17999 € que se verán incrementados en los recargos correspondientes para las cuotas no abonadas dentro del ejercicio.

Tras el debate se aprueban por unanimidad todos los balances de cuentas presentados y descritos en los informes presentados por la administración. El déficit y/o superávit que pueda arrojar la desviación presupuestaria de las diferentes partidas que componen el presupuesto de este ejercicio se regularizará con cargo a los fondos comunitarios de la comunidad. En caso de partidas con superávit este saldo pasará a formar parte de los activos comunitarios. Se descarta la emisión de una derrama de abono o cargo por asentimiento.

3º- Estudio y aprobación si procede lista de propietarios morosos a los efectos establecidos en art. 21 de la L.P.H y presentación de conjunto de medidas a tomar.

Se hace lectura de los saldos pendientes de cobro al día de la fecha salvo error u omisión. La junta aprueba, por unanimidad de los asistentes tras someterse a votación, liquidar como cuotas comunes impagadas las cantidades seguidamente citadas y apodera al presidente y administrador para que ejercite las acciones legales pertinentes, en reclamación de estas cantidades a los propietarios morosos, dando facultades al presidente para que otorgue poderes a procuradores y abogados en reclamación de las mismas.

Se aprueba por unanimidad requerir de forma fehaciente a los deudores para que en un plazo máximo de 5 días desde la recepción del requerimiento, ingresen los saldos pendientes, de lo contrario reclamarlos judicial o extrajudicialmente. Los gastos de notificación, administrativos, honorarios de abogados o procuradores, poderes o de cualquier otro tipo, generados como consecuencia de la reclamación de cantidad tanto judiciales como extrajudiciales serán imputados al vecino deudor.

Asimismo se aprueban por unanimidad la cuantía de los recargos detallada por la administración en el listado de deudores remitido a los propietarios. Los recargos han sido calculados aplicando un 15% a las cuotas del ejercicio no abonadas antes de la junta de propietarios. A la suma total detallada en los saldos de la columna 31-07-2014 hay que incrementar el recargo correspondiente.

Código	Comunero	Saldo al día 31/07/13	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/14	Saldo 31/07/14	Cargos Desde 01/08/14	Ingresos Desde 31/07/14	Pendiente cobro al día 12/08/14
00001	, PENDIENTES DE APLICACIÓN	469,20	0,00	83,71	385,49	0,00	0,00	385,49
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.837,04	186,02	0,00	4.023,06	0,00	0,00	4.023,06
00638	ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	0,00	128,56	64,28	64,28	0,00	0,00	64,28
00658	DELGADO RAYA, M ^o DEL CARMEN	886,78	223,22	400,00	710,00	0,00	420,00	290,00
00678	GAMEZ HERRERA, ANTONIO	0,00	195,44	175,90	19,54	0,00	0,00	19,54
06307	GARCIA RODRIGUEZ, MANUEL	0,00	310,08	293,80	16,28	0,00	0,00	16,28
05052	GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	305,22	196,48	176,84	324,86	0,00	0,00	324,86
02022	HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	651,49	281,66	748,62	184,53	0,00	0,00	184,53
00696	HERNANDEZ INFANTES, MIGUEL	814,84	0,00	0,00	814,84	0,00	0,00	814,84
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	1.688,90	320,68	0,00	2.009,58	0,00	0,00	2.009,58
06217	LA CAIXA, SERVIHABITAT - REF 11497	104,73	208,28	0,00	313,01	0,00	0,00	313,01
00706	LAFUENTE QUESADA, ANTONIA	11,40	185,20	185,20	11,40	0,00	0,00	11,40
00708	LOPEZ BUENO, FRANCISCO	0,00	89,14	40,11	49,03	0,00	0,00	49,03
00713	LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	3.346,63	190,04	0,00	3.536,67	0,00	0,00	3.536,67
00642	LOPEZ PASTOR, MARIA	289,51	186,02	167,42	308,11	0,00	0,00	308,11
00729	MEDINA MORAL, ANTONIO	0,00	153,64	145,96	7,68	0,00	0,00	7,68
00734	MICHELENA MARTIN, MARGARITA	0,00	401,48	0,00	401,48	0,00	0,00	401,48
00749	NAVAS PAREJO, AGUSTIN	909,93	185,20	0,00	1.095,13	0,00	0,00	1.095,13
02749	PRADOS MARTIN, CARMEN	0,00	196,48	186,66	9,82	0,00	0,00	9,82
00674	QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA	0,00	186,02	93,01	93,01	0,00	0,00	93,01
00707	ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	13,98	241,78	241,78	13,98	0,00	0,00	13,98
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	272,44	172,00	0,00	444,44	0,00	0,00	444,44
03832	ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO	397,35	190,04	171,04	416,35	0,00	0,00	416,35
00682	RUIZ LOPEZ, M ^a HERMINIA	0,00	92,62	87,99	4,63	0,00	0,00	4,63
00762	SANCHEZ CUESTA, MANUEL	184,80	400,08	410,04	174,84	0,00	0,00	174,84
05054	SANTAELLA SAEZ, ANTONIO	0,00	312,06	302,29	9,77	0,00	0,00	9,77
00769	SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL	0,00	179,60	161,64	17,96	0,00	0,00	17,96
06110	TORO FUNES, BARBARA	2.562,51	397,59	0,00	2.960,10	0,00	0,00	2.960,10
Totales:		16.746,75	5.809,41	4.136,29	18.419,87	0,00	420,00	17.999,87

4º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2014/2015.

Por parte de la Junta Directiva se propone a los presentes el presupuesto remitido a los propietarios que asciende a 26,088'00 € junto con la convocatoria, al mismo tiempo que se hace una llamamiento a los presentes para que aparezcan nuevas propuestas o alteraciones al mismo, tanto en los importe de las partidas que componen el mismo como en los criterios de reparto establecidos, resaltando la administración que el presupuesto que propone la junta de gobierno es el mismo del ejercicio anterior.

Tras un debate relacionado con el tema que nos ocupa se somete a votación la aprobación del presupuesto que se detalla en este acta y es aprobado por unanimidad, donde los presentes dan el visto bueno al mismo incluidos los capítulos que permiten gratificar a los vecinos que pagan dentro de los plazos establecidos.

Se acuerda por unanimidad los capítulos del presupuesto denominados “DESCUENTOS PRONTO PAGO” por importe de 2266'00 € para viviendas, 148'00 € para locales y 194'00 € para garajes. Este capítulo se repartirá entre todos los propietarios A cada propietario que pague dentro de los dos primeros meses siguientes a que corresponde el recibo emitido por la administración se le aplicará una bonificación por pronto pago del 10 % sobre el total de su recibo, que se imputará con cargo al capítulo “DESCUENTOS PRONTO PAGO”. A los propietarios que no paguen dentro del periodo establecido no se les aplicará este descuento. Se establece como fechas límites de pago las siguientes fechas para los recibos del ejercicio, salvo que la administración detalle en el recibo remitido al comunero otra fecha:

1º Recibo del ejercicio – 16 de Septiembre
 2º Recibo del ejercicio - 01 de Marzo

La cuota correspondiente a cada propiedad, será abonada semestralmente a partir de la fecha de inicio del citado presupuesto. Todos los recibos se emitirán al inicio del primer mes del periodo, concediéndose los plazos de pago en periodo voluntario detallados anteriormente.

Se ruega a los comuneros que al hacer los ingresos soliciten a la entidad bancaria que hace la gestión que detallen el nombre del titular de la propiedad que efectúa el ingreso o el nº de piso o local a fin de evitar ingresos sin identificar que la administración no puede imputarlos a ningún propietario.

Se acuerda por unanimidad que toda la correspondencia que envíe la administración a los comuneros se remita por correo ordinario a fin de incrementar el mínimo posible el capítulo de gastos de correos o bien telemáticamente a aquellos propietarios que disponga de email y así lo soliciten.

Periodo : Agosto 2014 a Julio 2015

Capítulo	Este capítulo lo pagan ...	Imp. Unit.	Coefic.	Nº Prop.	Importe
Administración	GARAJES	25,79	11,70	16	301,86
	LOCAL COMERCIAL	25,79	16,75	8	432,03
	PISOS	25,79	72,35	128	1.866,10
	Total Capítulo:	25,79	100,81	152	2.600,00
Aguas y Servicios	PISOS	5,53	72,35	128	400,00
	Total Capítulo:	5,53	72,35	128	400,00
Dtos. Pronto Pago Garajes	GARAJES	16,58	11,70	16	194,00
	Total Capítulo:	16,58	11,70	16	194,00
Dtos. Pronto Pago Locales	LOCAL COMERCIAL	8,84	16,75	8	148,00
	Total Capítulo:	8,84	16,75	8	148,00
Dtos. Pronto Pago Viviendas	PISOS	31,32	72,35	128	2.266,00
	Total Capítulo:	31,32	72,35	128	2.266,00
Energía Eléctrica Viviendas	PISOS	27,64	72,35	128	2.000,00
	Total Capítulo:	27,64	72,35	128	2.000,00
Fondo Reserva	GARAJES	19,84	11,70	16	232,20
	LOCAL COMERCIAL	19,84	16,75	8	332,33
	PISOS	19,84	72,35	128	1.435,46
	Total Capítulo:	19,84	100,81	152	2.000,00
Gastos Bancarios	GARAJES	1,49	11,70	16	17,42
	LOCAL COMERCIAL	1,49	16,75	8	24,93
	PISOS	1,49	72,35	128	107,66
	Total Capítulo:	1,49	100,81	152	150,00
Gastos de Correos	GARAJES	2,98	11,70	16	34,83
	LOCAL COMERCIAL	2,98	16,75	8	49,85
	PISOS	2,98	72,35	128	215,32
	Total Capítulo:	2,98	100,81	152	300,00
Limpieza de Portales	PISOS	67,72	72,35	128	4.900,00
	Total Capítulo:	67,72	72,35	128	4.900,00
Mantenimiento Ascensores	PISOS	52,52	72,35	128	3.800,00
	Total Capítulo:	52,52	72,35	128	3.800,00
Mantenimiento Garajes	GARAJES	34,18	11,70	16	400,00
	Total Capítulo:	34,18	11,70	16	400,00
Mantenimiento Viviendas	PISOS	20,73	72,35	128	1.500,00
	Total Capítulo:	20,73	72,35	128	1.500,00
Material Oficina	GARAJES	1,79	11,70	16	20,90
	LOCAL COMERCIAL	1,79	16,75	8	29,91
	PISOS	1,79	72,35	128	129,19
	Total Capítulo:	1,79	100,81	152	180,00
Reparación y Conservación	GARAJES	9,92	11,70	16	116,10
	LOCAL COMERCIAL	9,92	16,75	8	166,17
	PISOS	9,92	72,35	128	717,73
	Total Capítulo:	9,92	100,81	152	1.000,00
Seguridad Social -Trabajadores	PISOS	22,11	72,35	128	1.600,00
	Total Capítulo:	22,11	72,35	128	1.600,00
Seguro	GARAJES	22,32	11,70	16	261,23
	LOCAL COMERCIAL	22,32	16,75	8	373,88
	PISOS	22,32	72,35	128	1.614,90
	Total Capítulo:	22,32	100,81	152	2.250,00
Vado Permanente	GARAJES	34,18	11,70	16	400,00
	Total Capítulo:	34,18	11,70	16	400,00
Total Presupuesto:					26.088,00

Asimismo se ratifica por unanimidad y asentimiento facultar a la administración para que aplique un 15 % de recargo a todos aquellos propietarios que al día de la celebración de la junta de propietarios del año próximo no hayan abonado las cuotas de este ejercicio tanto de presupuesto ordinario como extraordinarios si los hubiese.

Se hace un llamamiento para que los vecinos que aún no han domiciliado sus pagos lo hagan con total tranquilidad.

5º- Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.

Se hace un llamamiento para que aparezcan candidaturas.

Tras la votación son aprobados por unanimidad los siguientes cargos:

Junta Directiva:

Presidente: DOLORES MUÑOZ LARA.

Vicepresidente: MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA.

Junta Administrativa:

Secretario: ANTONIO CASTILLO ALABARCE. (Prodacon Asesores S.L.)

Administrador: ELENA LOPEZ MURILLO. (Prodacon Asesores S.L.)

Disposición de tesorería:

Se acuerda por unanimidad que la disposición de los fondos comunitarios se haga de forma mancomunidad entre dos miembros de la Junta Directiva (Presidente y Vicepresidente) o un miembro de la Junta Directiva (Presidente o Vicepresidente) y otro de la Junta Administrativa (Secretario o Administrador). La administración podrá utilizar el acceso a través de banda ancha utilizando los servicios de Banca Electrónica para realizar operaciones en las cuentas bancarias.

6º - Informe sobre obras y trabajos llevados a cabo durante este ejercicio.

El secretario informa sobre el contenido del acta de inspección de cuadros de contadores eléctricos que nos ha sido levantada durante este ejercicio a raíz de la inspección de oficio de la instalación eléctrica que pasó el organismo de control SGS dependiente de la junta de Andalucía donde se verificaba si nuestra centralización de contadores cumplía con lo establecido en el reglamento electrónico para baja tensión (Decreto 3 de junio de 1955). Como consecuencia de la inspección se levantó el acta de inspección CC-001 que se muestra en la pantalla del salón y cuyo contenido ponía de manifiesto la necesidad de llevar a cabo en plazos de 2 a 6 meses la reparación de unas deficiencias leves y otras graves existentes en la citada instalación eléctrica comunitaria.

Por una parte con vistas a evitar la sanción correspondiente y dar cumplimiento a la legislación vigente y por otra parte con el fin no menos importante de resolver las deficiencias existentes que pudieran ocasionar algún cortocircuito, electrificación, incendio o cualquier otro tipo de accidente. Se solicitaron varios presupuestos a empresas eléctricas homologadas con el fin de regularizar tales vicios o defectos en la instalación. Tras el análisis de los mismos la junta de gobierno adjudicó los trabajos a la mercantil Instalaciones Arenas por importe de 5.981,03 €, los trabajos se llevaron a cabo dentro de los plazos establecidos y se ha atendido su coste con cargo a los fondos comunitarios.

Cabe resaltar que posteriormente se verificó por parte de la administración si habíamos realizado los trabajos.

Por unanimidad y asentimiento se aprueban las actuaciones realizadas.

7º - Presentación y aprobación si procede presupuestos arreglo fachada principal y pintura de la misma.

Es evidente y palpable la lamentable situación estética en que se encuentra la fachada principal del edificio, cuyo estado ha sido origen de múltiples debates en anteriores juntas de propietarios. Como se ha puesto de manifiesto en asambleas anteriores el origen radica en que la pintura se desprende como consecuencia de humedades que se producen por falta de impermeabilización en terrazas de uso privativo, falta de goterones etc... según todos los técnicos consultados es imprescindible antes de llevar a cabo la pintura del inmueble hacer estos arreglos con vistas a garantizar una larga vida a la pintura que se aplique.

Con vistas a conocer los costes y el punto de vista de la junta de propietarios la presidencia ha solicitado diferentes presupuestos a varias empresas que han presupuestado la instalación de verteadoras y la pintura del inmueble. Han presupuestado las siguientes empresas:

- Trabajos de altura – Hnos. García. - 17,300 € + Iva para la fachada principal y 45.800 + Iva para todo el exterior edificio.
- Rehabilitaciones Chidupo - 55.000 € + Iva. Todo el exterior del edificio.

Especialmente en el presupuesto de Rehabilitaciones Chidupo, se explica con todo detalle la situación actual del inmueble y las actuaciones a llevar a cabo encaminadas a resolver los problemas de degradación de color, suciedad ambiental (moho, contaminación CO2, etc.), fisuras y microfisuras, grietas, pintos y verteadoras.

El responsable de la administración resalta que para hacer este tipo de actuaciones es inexorable emitir una derrama de carácter extraordinaria por el importe de los trabajos que se deseen realizar ya que es imposible atender este tipo de gastos con el presupuesto ordinario de la comunidad.

Tras el debate correspondiente se acuerda por unanimidad no hacer ningún tipo de actuación en la fachada del inmueble y posponerla para un futuro cuando la situación económica mejore.

El responsable de la administración resalta nuevamente la necesidad de ir planteando actuaciones encaminadas a mejorar el estado del edificio con la aprobación de la correspondiente derrama económica y haciendo uso de un silogismo plantea que para mejorar el estado del edificio es necesario acometer obras y para ello es imprescindible que los vecinos paguen su coste ya que muchos propietarios se quejan constantemente del estado del inmueble y plantean a la administración la imperiosa necesidad de hacer trabajos de mejora pero luego vienen votando en contra de aprobar los presupuestos correspondientes.

8º- Presentación y aprobación si procede presupuestos arreglo de pasillos.

Al igual que el caso anterior la presidencia ha solicitado presupuestos para llevar a cabo los siguientes trabajos en cada uno de los pasillos. Según las empresas consultadas sería conveniente hacer en este orden las siguientes actuaciones en cada uno de los pasillos de las diferentes plantas que componen el edificio con vistas a mejorar no solo los aspectos estéticos sino también las instalaciones y seguridad de suministros. Las actuaciones a seguir serían las siguientes:

- 1º- Sustituir todas las canalizaciones de agua que suministran los diferentes apartamentos desde las baterías instalando las conducciones por el techo o bien por el suelo.
- 2º- Eliminar los techos de escayola existentes en todos los pasillos y subir toda la instalación eléctrica al techo de los mismos de forma que no se vean cables.
- 3º- Preinstalación de tubos en vacío hasta cada apartamento de forma que los propietarios que lo deseen puedan instalar nuevos cables para suministros eléctricos adaptados a la potencia que actualmente se requieren en viviendas con placas vitrocerámicas, aire acondicionado, calefactores etc...
- 3º- Poner los techos de pasillos de escayola o placas desmontables con los correspondientes registros.
- 4º- Instalar plafones de leds integrados en los nuevos techos y sistema de luces de emergencia incrementando la iluminación de los pasillos que actualmente es muy pobre.
- 5º- Hacer actuaciones de alisado y repaso de paredes previa actuación en aquellas zonas donde hay problemas de humedad.
- 6º- Unificación de solería mediante instalación de nuevo solado de gres o similar.
- 7º- Por último pintado de paredes y unificación de color de puertas.

Con esta actuación conseguiríamos dejar los pasillos con un aspecto de obra totalmente nueva, facilitar la labor a propietarios para que instalen cableado privativo de suministro eléctrico nuevo evitando riesgos de incendio y eliminación de filtraciones de agua con origen en elementos comunitarios.

Se hace lectura del presupuesto solicitado a extintores León para llevar a cabo la instalación de extintores en todos los pasillos y zonas comunes críticas.

Se hace lectura por capítulo del coste de los diferentes capítulos del único presupuesto recibido a efectos de referencia y se descarta por unanimidad llevar en estos momentos ningún tipo de actuación.

Se abre un debate sobre la necesidad de llevar a cabo la sustitución de las ventanas de los pasillos. La administración informa que si prosperan las gestiones de cobro de deudores que hay en curso se podría hacer la misma con cargo a los fondos comunitarios.

Se acuerda por unanimidad facultar a la presidencia para que solicite varios presupuestos y siguiendo criterios calidad precio se sustituyan las mismas con cargo a los fondos comunitarios cuando las circunstancias económicas lo permitan.

9º- Informe sobre problemas de gestión de cobro Local Pollería.

El secretario informa sobre las dificultades que está teniendo para ir cobrando las cuotas de alquiler de la propiedad de la comunidad donde está ubicada la explotación de la pollería. Como ya se informó en asambleas anteriores se puso un

procedimiento judicial y se pidió el lanzamiento pero el día que se había fijado el mismo se suspendió debido a que llegamos a un acuerdo con el inquilino y nos ingresó una parte importante de la deuda. A partir de ahí estamos constantemente reclamando las cantidades extrajudicialmente ante el incumplimiento por parte de arrendatario y se vienen cobrando con gran dificultad.

La junta de gobierno ha estado barajando la posibilidad de rescindir el contrato aunque analizados los pros y contras de esta situación siempre y cuando vaya pagando hemos considerado mantener esta situación ya que si se rescinde el contrato ante la difícil situación económica existente cabe la posibilidad de que se quede el local vacío sin arrendar.

En los balances presentados en todos los ejercicios se detallan los ingresos por este concepto, concretamente este ejercicio nos han entrado 3230 €, 2012-2013 se cobró 4659,01 y el anterior 5396,43 las diferencia radica en que algunos ejercicios se cobran saldos pendientes de ejercicios anteriores.

Tras el debate se acuerda por unanimidad continuar con esta situación si bien ir haciendo un seguimiento y adoptando medidas de presión para continuar recaudando por este concepto el máximo posible.

10º- Informe sobre problema de convivencia del ejercicio.

El secretario informa sobre los problemas de convivencia que ha habido este ejercicio con el ocupante del apartamento 201, según la información facilitada por su propietaria, la Sra. Cristina Navas, desde hace meses es el que fuera su pareja D. José Manuel Camacho Ruíz.

El problema consiste en que vienen produciéndose comportamientos en el apartamento y zonas comunes, por parte de su ocupante Sr. José Manuel Camacho Ruíz que ponen de manifiesto una falta total y absoluta de las más elementales normas de convivencia. Han sido frecuentes episodios donde se hace mucho ruido tanto durante el día como durante horas nocturnas, su ocupante ha tenido numerosos animales (hasta 12 perros) que hacen a menudo sus necesidades en las zonas comunes y ruidos, pasan por la propiedad numerosas personas ajenas a la comunidad que dado su comportamiento aparentan estar bajo los efectos del alcohol o estupeficientes lo que ha provocado escándalos y discusiones así como una falta de respeto hacia los elementos comunes y resto de vecinos, hasta el punto de que ha sido necesaria la intervención de las fuerzas del orden en varias ocasiones a requerimiento de los vecinos etc...

Así mismo se ha constatado que de la vivienda (Apart. 201) salía un fuerte olor nauseabundo que afecta a todos los miembros de la comunidad especialmente a las viviendas colindantes. Según los vecinos se apreció en el ocupante de la vivienda una actividad acumuladora lo que podría deberse a un trastorno de acumulación compulsiva o de síndrome de diógenes.

Por parte de la administración se hizo la reclamación correspondiente a la propietaria del inmueble y la misma reconoció que el Sr. Camacho Ruíz tenía una demencia y podría padecer el síndrome de Diógenes por lo que pidió que la comunidad hiciese las gestiones que fueran necesarias en defensa de sus intereses.

Tales circunstancias estaban ocasionando un auténtico problema de salubridad y seguridad pública, ya que junto al riesgo para la salud del afectado, la situación de falta de higiene y acumulación de basuras incidía asimismo en el vecindario, al producirse malos olores y ocasionando plagas de insectos y roedores, que contribuyen a generar alarma social. Por parte de la administración se puso la correspondiente denuncia ante la institución municipal donde se solicitaba la intervención del Ayuntamiento a los efectos de verificar si realmente nos encontramos ante una persona con los trastornos indicados, ya que la institución municipal está obligada a actuar en estos casos para subsanar el problema en virtud del art. 25.2 (e y j) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y art. 42.3.c de la Ley General de Sanidad, dado que tiene competencias en materia de prestación de los servicios sociales y de promoción y reinserción social, protección de la salubridad pública y control sanitario de edificios y lugares de vivienda y convivencia humana.

Afortunadamente gracias a todas las actuaciones llevadas a cabo la situación se ha regularizado.

Asimismo denunciarnos también un posible delito de usurpación en una de las viviendas que fue abortado gracias a la rápida actuación de la junta de gobierno.

Por parte de la administración se hace un llamamiento a todos los propietarios para que impongan a los usuarios de sus respectivas viviendas la imperiosa obligación de respetar las normas y elementos comunitarios.

11º- Ruegos y preguntas.

Se hacen los siguientes ruegos:

- Que se requiera al propietario de la discoteca para que mantenga la limpieza de la propiedad en buen estado.
- Que se mande una circular a los propietarios de los garajes de la parte trasera para que no aparquen vehículos fuera de sus propiedad.
- Que se haga una llamada de atención a D. Fernando Albalat para que quite los pivotes.
- Que los propietarios no den de comer a las palomas con vistas a evitar su proliferación.

VºBº
El Presidente

VºBº
El Secretario