

ACTA JUNTA DE GOBIERNO DEL 24/03/2022

ASISTENTES:

NOMBRE	CARGO	PROPIEDAD
José Antonio González García	Presidente General	Álamos 57, 1º C
Francisco Puelles Martínez	Presidente M2	Tilos 7, Bajo C
Gonzalo López Pardos	Presidente M3	Encina, 4
Beatriz Montserrat López	Presidente M1	Abedul, 12
Berta Borau Abadías	Presidenta M5	Álamos 1, 3º C
Paula Villuendas Rafeles	Presidenta M4	Fresno 4, 3º Dcha.

ASISTENTES POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN:

- Alberto Cervera Corbatón
- Lorena Pradas Asensio

Siendo las 17:30 horas del día señalado, se da comienzo a la junta de gobierno, procediéndose a tratar los puntos que se citan a continuación.

1.- CUESTIONES CONTABLES, CUOTAS, DERRAMAS Y ACTAS.

La Administración realiza un breve análisis de la contabilidad de la comunidad a 31/12/2021 y una comparativa de gastos e ingresos de los meses enero y febrero del año 2.022.

Se informa que el total de ingresos en el ejercicio 2021 han sido de **834.895,92€**, y que los gastos abonados durante el ejercicio han sido de **892.519,45€**, por tanto, la comunidad tiene un déficit de **-53.623,53€**.

La Administración informa que, para cubrir el déficit, será necesario plantear en la próxima junta ordinaria un incremento de cuotas de un 10%.

Por otro lado, se informa que la comunidad actualmente no dispone del fondo de reserva legal que es el 10% del presupuesto de gastos. Para cubrir el importe del fondo de reserva, **(89.251,95€)** la Administración plantea su recaudación mediante dos derramas extraordinarias según el coeficiente de participación de cada propiedad (vivienda, garaje y trastero).

Tras la información y análisis realizado, la comisión de gobierno de la comunidad acuerda que, se exponga la situación, se informe y se proceda a votación las propuestas planteadas en el párrafo anterior.

2 – CUESTIONES JURÍDICAS PENDIENTES:

La Administración informa que desde el pasado mes de enero del 2.021 la comunidad no dispone de contrato de Protección de Datos. El coste que anteriormente pagaba la comunidad por dicho servicio era de **484€**, IVA incluido.

Por parte de la Administración se ha solicitado presupuesto para su contratación con otra empresa, siendo el precio proporcionado de 121€ por la revisión de toda la documentación y puesta en marcha del servicio, amén del pago de **121€** al año, IVA incluido, por el mantenimiento.

Siendo que es obligatorio para evitar sanciones, todos los presentes acuerdan que se proceda a la contratación del servicio de forma inmediata.

La administración informa de la solicitud realizada por un propietario para que se retire las señales y el aparcamiento y aparcamiento motos instalado en C/ Encina y C/ Roble. Se informa de la normativa legal, esto es, de lo que cita el Artículo 17.3 de la Ley de propiedad Horizontal.

La comisión de gobierno indica que siendo que la instalación de los aparca bicis y aparca motos no se aprobó su instalación en juntas de propietarios anteriores, se incluya como punto del día de la próxima junta.

3.- PRESUPUESTOS Y CUESTIONES EJECUTADAS.

La Administración realiza un resumen de los presupuestos, tareas y cuestiones realizadas desde su nombramiento 01/11/2021.

- Sustitución de los focos pistas deportivas sustituidos.
- Presentada instancia al Ayto. para el control de la colonia felina sita C/ Hayedo.
- Se procedió a la firma del acuerdo para la cesión del uso del gimnasio comunitario.
- Se realiza la compra de dos armarios archivadores para la custodia de la documentación en la comunidad.
- Se ha realizado la sustitución de todos los rodamientos de las cristalerías del club social comunitario.
- Se procede a la compra de apliques de pared, sustituyendo los viejos de la fase M6B y Álamos, 37-39-41, por los nuevos de forma que los viejos queden en stock para que el conserje los sustituya conforme se rompan en el resto de la Urbanización.
- Se procede a la reparación por el albañil de la comunidad del alero de la fachada comunitaria de la C/ Abedul, nº 2.
- Se realiza la impermeabilización de dos jardineras de la M5 por el albañil de la comunidad.
- Se aprueba en junta de gobierno la contratación del mantenimiento de los elevadores (salva escaleras), en Tilos 1 y Tilos 7, empresa encargada de llevar el mantenimiento de los mismos Schindler.
- Se procede a la compra de herramienta de mano (motosierra, etc.) para labores de jardinería.
- Se procede a la gestión y tramitación para la homologación de la caja trasera de la furgoneta comunitaria.
- Se procede a la compra de la barredora aprobada en junta general extraordinaria de fecha 11/01/2022.
- Se procede a la instalación de dos canastas de Minibasket en la pista de baloncesto, aprobado en junta general extraordinaria de fecha 11/01/2022
- Se realiza la instalación de cámaras de seguridad salida Álamos, 53 y M1.

4.- PRESUPUESTOS Y CUESTIONES A PLANTEAR PARA PRÓXIMAS JUNTA/S.

La Administración realiza un resumen de los presupuestos solicitados y varias cuestiones a tener en cuenta para una **posible ejecución futura** en función de prioridades que establezca la Junta de Gobierno y Junta General:

- Instalación llaves de corte de agua fría ramales M1, M2, M3 y M4
- Instalación equipos de control en piscinas comunitarias.
 - Opción A: control y dosificación PH y cloro
 - Opción B: control y dosificación mediante electrolisis salina
- Compra tractor corta césped.
- Presupuesto para la pintura y delimitación del campo de minibasket.
- Reparación pavimento pistas de tenis.
- Instalación escalera homologada en la piscina grande (rectangular).
- Presupuesto e informe reparación grieta piscina de riñón.
- Presupuestos para la limpieza de los garajes con fregadora industrial.
- Presupuestos para la compra de maceteros en mal estado de varias zonas comunes.
- Informe, mantenimiento, conservación de los jardines comunitarios, planteamiento de mejoras, apoyo al profesional (jardinero), contratado por la comunidad, etc.
- Instalación armarios zona común para entrega y recogida de paquetería.
- Teléfonos de mayor alcance para conserjería.



Tras la información facilitada por la Administración, los miembros de la junta de gobierno en función de los gastos y prioridades que tiene la comunidad acuerdan lo siguiente.

- 1.- Aprobar el presupuesto del albañil para la reparación de la grieta en la piscina de riñón.
- 2.- Aprobar el presupuesto para la pintura y delimitación del campo de minibasket.
- 3.- Aprobar la compra y sustitución de un total de 10 maceteros que actualmente no tienen reparación y se encuentran en estado deficiente. El precio unitario son 205,70€ IVA incluido.

A su vez se acuerda incluir los siguientes puntos en el orden del día de la próxima junta general extraordinaria.

- 1.- Retirar si procede la instalación de aparca bicis instalados en zona comunitaria, C/ Encina y C/ Roble.
- 2.- Aprobación de los equipos de control en piscinas comunitarias.

-Opción A: control y dosificación PH y cloro

-Opción B: control y dosificación mediante electrolisis salina

- 3.- Aprobación de la compra de un tractor corta césped.
- 4.- Instalación de una escalera en la piscina comunitaria
- 5.- Reparación del pavimento de las pistas de tenis comunitarias.

El resto de las cuestiones y presupuestos se posponen para futuras juntas.

5.- PROPOSICIONES, RUEGOS Y PREGUNTAS.

Se informa a la junta de gobierno de una próxima reunión de la comisión de fotovoltaicas a celebrar en los próximos días.

La junta de gobierno aborda el asunto de las molestias que están causando a los vecinos las colonias felinas cercanas (presencia no controlada de gatos dentro de las instalaciones de la urbanización, rotura de bolsas de basura, excrementos en areneros de zonas infantiles ...). Se están realizando gestiones con el Ayuntamiento para solucionar el problema, tras la queja formal ya presentada ante el mismo por parte de la administración.

Entretanto, se ruega a los propietarios que se abstengan de alimentar a estos animales, de forma a no incentivar su presencia dentro de la urbanización.

Igualmente se recomienda que se saquen las bolsas de basura en el interior de cubos con tapa, de forma que dificulte a los animales la rotura de las bolsas.

Por último, y ante la eventualidad de que pudiera producirse algún tipo de actuación individual dirigida contra la integridad física de estos animales, se informa de que estas acciones están tipificadas como delito en los art. 336 y 337 del Código Penal, además de conllevar las correspondientes sanciones administrativas.

Se informa a la junta de gobierno de que se han producido algunos incidentes recientes entre vecinos como consecuencia de pasear a sus perros dentro de la urbanización o hacerlo sin correa.

Se recuerda que el art. 22 de los estatutos sociales establece lo siguiente,

.- “El paseo de los perros y demás animales domésticos deberá hacerse obligatoriamente fuera del recinto del CONJUNTO RESIDENCIAL. En el trayecto hasta la puerta de salida deberán estar obligatoriamente sujetos con correa y conducidos por persona a la que obedezca el animal”.

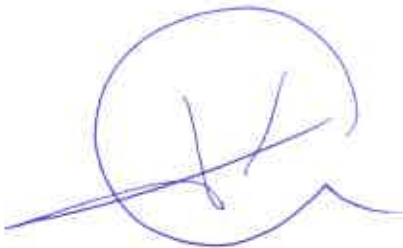
.- “Queda especialmente prohibido introducir animales en los jardines comunes y acceder con ellos a las piscinas, salón social, gimnasio y pistas de tenis, pádel y baloncesto, y cuantos demás recintos deportivos comunes haya o pueda haber en el futuro”.

.- “Los animales deberán estar necesariamente domesticados, no deberán causar molestias y deberán reunir las debidas condiciones sanitarias”.

.- “Esta permitido transitar por la zona de jardines únicamente cuando sea solo de paso”.

Por último, se acuerda fijar fecha para la próxima celebración de Junta Extraordinaria que tendrá lugar el próximo jueves 19 de mayo de 2.022, en el Salón de Actos del Centro Pignatelli, sito en Paseo Constitución, nº 6, de Zaragoza.

No habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 20:00 horas.



FDO. PRESIDENTE



FDO. ADMINISTRADOR