

Acta de la Junta de Gobierno

DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE RESIDENCIAL FLORESTA

En ZARAGOZA, siendo las 17:00 horas del día 12 de Septiembre de 2024, y en LA SALA DE JUNTAS DE GOBIERNO debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de **D. CARLOS MARTÍNEZ DE AGUIRRE** y actuando como Secretario-Administrador **D. RICARDO NAVARRO (GRUPO IBERFINCAS 2023, SL)**, a fin de celebrar la Junta de Gobierno de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE RESIDENCIAL FLORESTA**, y conforme al siguiente :

ORDEN DEL DÍA:

- 01 SITUACION PRESENTACIÓN NUEVO CIERRE DE CUENTAS ANUALES 2023 PARA LA PRESENTACIÓN A LA JGE A CELEBRAR A FINALES DE OCTUBRE PARA SU APROBACIÓN.**
- 02 INFORMACION ESTADO DE RECLAMACIONES SEGURO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.**
- 03 SITUACIÓN ACTUAL PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO CELEBRADA EL 02 07 2024.**
- 04 CERRAMIENTO PERIMETRAL**
- 05 SUSTITUCIÓN PORTEROS AUTOMÁTICOS.**
- 06 PROPUESTA ASESORAMIENTO JARDINERIA.**
- 07 CONVOCATORIA JGE PENDIENTE Y FIJACION ORDEN DEL DIA.**
- 08 CUESTIONES SOBRE FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO.**

Asistentes:

Propietario	Propiedad
CARLOS MARTÍNEZ DE AGUIRRE	TILOS 7,BAJO I M2
MIGUEL FRANCES GALLEGO	TILOS 11, 2ºD M3
JOSE LUIS BENTUE	ENCINA 17 M4
TERESA GARCIA	FRESNO 2, BJO.DCHA
TERESA BALLOTA CEBRIAN	ABEDUL 2, M1
JOAQUIN GUILLEN MATEO	TILOS 3 BJO.C Y BJO.I
SIXTO GENZOR	ALAMOS 41 M5
DANIEL SERNA BARBADILLO (ASISTE EN EL PUNTO DEL CERRAMIENTO AL HABERLO SOLICITADO A LA JUNTA)	FRESNO 4, 2º I M4
Excusan su existencia	
ESPERANZA SIMÓN	ROBLE 1 M3
TERESA BALLOTA	ABEDUL,2 M1

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día:

Asisten a la reunión, aparte de los referidos como asistentes, tanto el administrador como las responsables de Siniestros y de Contabilidad. También asiste el conserje de la finca.

01 SITUACION PRESENTACIÓN NUEVO CIERRE DE CUENTAS ANUALES 2023 PARA LA PRESENTACIÓN A LA JGE A CELEBRAR A FINALES DE OCTUBRE PARA SU APROBACIÓN.

Se informa por la Administración que se pide autorización para la publicación de las cuentas del mes de agosto, a lo que todos los asistentes muestran conformidad, estando ya publicadas a tiempo de envío de la presente acta.

Se trata a continuación del presupuesto correspondiente al año 2024, a partir de la propuesta presentada por la Administración, para su presentación en la próxima Junta General Extraordinaria de la Comunidad.

02 INFORMACION ESTADO DE RECLAMACIONES SEGURO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.

Respecto de los Siniestros en curso como de los pendientes

Se ha reabierto con la aseguradora el referido a los daños en el trastero 233 de Tilos. Se ha enviado la peritación del Sr. Funes, y, siendo que el origen se ha reparado, y, por analogía en otro siniestro idéntico ocurrido en la calle Fresno, lo atendieron, se les ha exigido su cobertura. Se ha informado a la presidencia de los trámites realizados y atendido al vecino afectado.

Respecto al siniestro de los daños en ascensor y cuadro eléctrico, se están haciendo gestiones y pidiendo información a las distintas empresas para poderlos enviar a la compañía y que esta atienda la reclamación., Se le indica a Administración que insista en la urgencia de dichos informes o, llegado el caso, fuera el propio presidente el que hablara con las empresas involucradas.

Del resto de siniestros abiertos se informa lo siguiente:

-GARAJE INUNDADO DEBIDO A TORMENTA 6/7/2023.

Pendiente indemnización a propietario de C/ Alianto 23. Está reclamado a compañía el 11/9/2024

-FILTRACIONES TRASTERO TILOS 7 trastero 233, piso 1º IZDA.

Mutua rehusó porque era privativo del Bjo. Izda. C/Tilos 9. La Cía. de contrario, Allianz, ha enviado burofax para interrumpir prescripción.

-COLISION CONTRA ALERO CONSERJERIA ENTRADA CDAD

Factura de albañilería indemnizada a comunidad. Pendiente recibir factura del electricista.

-COLSION VEHICULO CONTRA PUERTA DE ACCESO A CDAD

Está todo abonado a la comunidad excepto la factura de la pintura que será abonada en breve.

-DAÑOS SEÑAL BADEN

Estamos a la espera de presupuesto de reparación de daños de Reparaciones Serrano.

-DAÑOS POR FILTRACIONES IMPER-ALAMOS 59 BAJO D TRASTERO 47

Dado que la ubicación del daño se encuentra bajo el patio comunitario, se trata de un defecto de impermeabilización de este, provocando filtraciones al interior del trastero.

03 SITUACIÓN ACTUAL PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO CELEBRADA EL 02 07 2024.

Esta publicado el contrato de la Administración, así como las cuentas mensuales, se acude a la reunión con el conserje para el reparto de las facturas a cada bloque mensualmente, así como presencialmente en el horario pactado por la comunidad (los Viernes en la calle Encina de 1 a 2 pm). Respecto de las facturas se colocará la indicación del proveedor en el epígrafe del grupo de reparto para las próximas cuentas a publicar.

El resto de los puntos están cumplidos, y, los siniestros ocurridos en curso en trámite y los que no atendió el Seguro nuevamente reclamados.

Se han ampliado las cámaras en el garaje MI6.

El conserje de la finca hace un resumen de las actuaciones llevadas a cabo desde la anterior junta de gobierno, de las que informa por mail, siendo las mismas ratificadas por los asistentes. Se recoge al final de esta Acta un breve resumen.

04 CERRAMIENTO PERIMETRAL

Se abre un turno de intervenciones, y, tras debatirse, se aprueba por unanimidad lo siguiente, con la asistencia del Sr. Serna quien solicitó estar en la reunión dado que había sido afectado por los hechos ocurridos;

Tras estudiar los presupuestos recibidos para hacer el cerramiento, se opta por llevar la decisión definitiva a la JGE pero, debido a los hechos ocurridos, se aprueba por unanimidad que se cubra con un vallado a 2 m de altura con mallado verde artificial que permita el paso de aire pero impida la visión desde el exterior en una zona de 10 metros (ya se ha encargado y realizado a fecha de emisión de la presente acta, con la supervisión del Sr. Funes y, lo pueden comprobar los vecinos en la zona de las pista de tenis) y ratificar en junta continuar con el mismo en la superficie restante.

05 SUSTITUCIÓN PORTEROS AUTOMÁTICOS.

Se exhiben los dos presupuestos finalistas (DATES y TELESER) para acometer esta reparación.

Debido a la dificultad de los trabajos, así como a la discrepancia sobre el cambio de cableado, se decanta la junta de gobierno solicitar presupuestos completos, que incluyan todas las partidas, para evitar sorpresas posteriores (precios más altos por partidas no contempladas); entre las partidas que se debería incluir estaría la relativa a la posibilidad de abrir las puertas generales de acceso a la urbanización desde conserjería y desde el club social, y pedir informe al Sr. Funes sobre ambos presupuestos. Se indicó también la conveniencia de que se especificaran los costes para los edificios plurifamiliares y para los chalets unifamiliares. Una vez remitidos ambos presupuestos completos, la Comisión de Gobierno los presentará a la Junta General, en su caso con su recomendación.

06 PROPUESTA ASESORAMIENTO JARDINERIA.

Son leídos y comentados los mails recibidos a propuesta vecinal sobre la jardinería en la comunidad.

Tras un turno de intervenciones, agradeciendo los asistentes su envío e indicaciones, se aprueba que se refuerce el servicio de jardinería actual. Para ello, en los momentos que el jardinero contratado por la comunidad, necesite refuerzo, se contratará a una empresa de jardinería para que le preste apoyo, dando por supuesto que su elección, tras recibir presupuestos, asuman la formación para la correcta prestación del servicio.

07 CONVOCATORIA JGE PENDIENTE Y FIJACION ORDEN DEL DIA.

Se transcribe el orden del día que será enviado para la JGE, tras acuerdo de los asistentes

- 1º ESTADO DE CUENTAS, IMPAGADOS COMUNITARIOS, INFORMACION Y DECISIONES A ADOPTAR.
- 2º APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA LOS EJERCICIOS 2024 Y 2025 O PRORROGA DEL ACTUAL. DECISIONES A ADOPTAR.
- 3º) OBRAS COMUNIDAD. DECISIONES A ADOPTAR SOBRE LOS SIGUIENTES PUNTOS
 - CAMBIO DE LOS PORTEROS AUTOMÁTICOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL.
 - CERRAMIENTO PERIMETRAL.
 - ACUERDOS ADOPTADOS EN JUNTA DE GOBIERNO SOBRE SINIESTROS Y JARDINERIA.

4º) RENOVACIÓN DE CARGOS: PROPUESTA DE RATIFICACION ADMINISTRACIÓN ACTUAL.

08 CUESTIONES SOBRE FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO.

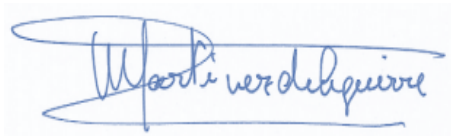
Se aprueba la solicitud de la presidencia general:

Cada presidente de cada subcomunidad debe responsabilizarse de su cargo, y, acudir a las comisiones de gobierno, siendo a ellos a quienes corresponde exclusivamente tomar las decisiones relativas a su subcomunidad.

Se hace constar que los libros de actas de cada subcomunidad, están archivados en el cuarto comunitario de la calle Encina, quedándose allí en depósito hasta que se fuera necesario su uso.

PRESIDENTE

EL SECRETARIO - ADMINISTRADOR.



ANEXO PARA EL TEXTO DE LOS INFORMES DE JUANMA

- 1.- Informa Juanma de que la limpieza realizada en los depósitos por AREPLA ha sido mal realizada habiendo problemas en diversas bombas. Se está en ello para su reparación por parte del proveedor.
- 2.- Solicita autorización para pedir material de madera, se le autoriza y se indica que todo lo concerniente a mantenimiento puede proceder siempre teniendo en cuenta presupuestos solicitados.
- 3.- Indica Juanma se debe cambiar bomba M1 por un importe de 1.600 €. Se le dice que es mantenimiento y debe hacerse.
- 4.- Comenta Juanma los problemas que hay cuando llueve mucho en los aleros de las viviendas plurifamiliares. Ha habido problemas en M2 por falta de aislamiento. Pidió precio y se autoriza por 2.365 €. Además, se autoriza solicita entrar en los plurifamiliares necesarios para revisión de esas canales y hacer un mantenimiento preventivo, con un coste de 924€/año.
- 5.- Ante las quejas de algún vecino por los trabajos de limpieza en zona de minigolf, se autoriza a Juanma y /u operarios de la urbanización a efectuar esa limpieza, siempre con medios adecuados y dentro de la legalidad. Los vecinos NO podemos dar órdenes a Juanma ni a cualquier otra persona trabajadora para la Comunidad, ni paralizar el trabajo que se está efectuando. La persona competente para ello es el Presidente de la Comunidad o persona/s en quien delegue, y tienen la autorización de la Comisión de Gobierno para efectuar esa limpieza.
- 6.- Autorizar a Juanma para la búsqueda y contratación de personal para funciones de jardinería cuando la persona encargada de ello esté ausente por cualquier motivo o necesite un refuerzo según las tareas a realizar, todo ello con el conocimiento de la Comisión de Gobierno. Así se constata también en el punto 06 del acta.