

V&A
VALLETRADOS & ASOCIADOS

C/LA PAZ Nº 28, 1º A 50008, ZARAGOZA
TLF.976239665 FAX. 976231265
VALLETRADOS@GMAIL.COM

JOSE Mº VAL GASCON ADMINISTRADOR DE FINCAS
DANIEL VAL MARTIN ABOGADO
EDUARDO VAL MARTIN ABOGADO

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE CONJUNTO RESIDENCIAL LA
FLORESTA , M-1-2-3-4-5-6A-6B DE ZARAGOZA.-

ASUNTO : JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LAS COMUNIDADES.

Siguiendo instrucciones de las presidencias, tengo el gusto de convocarle a la Junta General ordinaria de las Comunidades, que se desarrollará en el lugar , fecha y hora indicadas mas abajo y con el siguiente

ORDEN DEL DIA
.....

1.-Informe económico ejercicio 2009

2.-Presupuesto y cuotas ejercicio 2010

3.-Nombramiento de cargos

4- Propuesta para la ejecución del tema judicial de las terrazas

5.- Punto del orden del día solicitado por: Miguel Frances, Paseo Los Tilos nº 11 - 2º Dcha.

1.- El tema de las BALDOSAS-TERRAZAS, y dada su importancia, se trate en Junta General Extraordinaria como "tema específico y concreto".

2.- La Junta Ordinaria debe convocarse no mas tarde del mes de febrero.

3.- Comunicados de la Comisión de Gobierno.

4.- Fiestas en el Club Social. Comentarios fiesta del 27-06-2009.

5.-Hogueras en la zona del minigolf. Reconsideración de la necesidad de reparación de la zona.

6.-Aportación a Fiestas. Criterio profesional del Administrador si es un "gasto necesario y obligatorio por ley". Comentarios del final de fiesta 2009.

7.-Invitaciones a la piscina en verano. Datos sobre número de invitaciones que se dan. Vecinos que acumulan exceso de invitaciones. Molestias que generan a los vecinos.

8.-Aparcamientos en la zona-pared exterior de tierra de la urbanización.

6.- Punto del orden del día solicitado por: Pedro Luis García López C/ del Roble nº 23 (Urb. La Floresta)

1. Propuesta de modificación de los Estatutos de la Comunidad y Normas reguladoras. Modificación del artículo 14. A), en el sentido siguiente: "Se celebrarán cada año dos Asambleas Generales Ordinarias (cada 6 meses)".
2. Propuesta para que el contrato de seguro de la Comunidad de Propietarios sea aprobado anualmente por la Asamblea General, previas ofertas de compañías aseguradoras (mínimo 3), incluidas en el Orden del día de la Junta.
3. Propuesta para que los cambios de cuentas corrientes en entidades bancarias sean aprobadas por la la Asamblea General, previas ofertas de entidades aceptada en el Orden del día de la Junta.
4. Que el Administrador justifique de qué manera a compensado a la Cuenta de la Comunidad los más de 12.000 euros entre comisiones e intereses, indebidos cargados por el banco, y que al día de hoy todavía no ha informado. Tampoco ha informado de los resultados de las reuniones con directivos del bancos.
5. Análisis de la gestión del Administrador: Propuesta para su ratificación o cese.
6. Análisis del cumplimiento de las Normas reguladoras y Estatutos de la Comunidad en la constitución de la Mesa de la Asamblea General. Actuaciones de los distintos miembros de los Órganos de Gobierno.

Lugar: CLUB SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA

1º CONVOCATORIA – 24 de Marzo de 2010 a las 19:30 HORAS

2º CONVOCATORIA – 24 de marzo de 2010 a las 20 HORAS

NO DUDANDO DE SU ASISTENCIA BIEN PERSONALMENTE O MEDIANTE REPRESENTANTE , (para lo que deberá cumplimentar la autorización que se acompaña) , APROVECHO LA OCASIÓN PARA SALUDARLE (En base a legislación vigente los propietarios que no estén al corriente de pago en la fecha de la reunión no tienen derecho de voto)

JOSE MARIA VAL GASCON

ZARAGOZA a 10 de Marzo de 2010

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA DE ZARAGOZA.

D. PROPIETARIO DE
..... DOY MI REPRESENTACION Y

VOTO A D.
PARA LA JUNTA GENERAL QUE TENDRA LUGAR el día 24 de marzo de 2010
FECHA Y FIRMA



CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA

Acta de la Junta General ordinaria de la **Comunidades de Propietarios de CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6A, M-6B** de Zaragoza celebrada en 2ª convocatoria.

En Zaragoza, siendo las 20 horas del día 24 de marzo de 2010, se reunieron los propietarios relacionados en el anexo a esta acta, en los locales del Club Social del Conjunto Residencial La floresta con el fin de celebrar la **Juntas Generales de la Comunidades de Propietarios**, para la que habían sido citados mediante convocatoria de los Presidentes de las Comunidades, que fue entregada a todos los propietarios junto con los informes económicos.

Preside la reunión D. Manuel Pérez Paris

Abierta la sesión se pasan a tratar los puntos incluidos en el orden del día que son los siguientes:

INFORME ECONOMICO EJERCICIO 1-1-2009 a 31-12-2009.-

En relación con el ejercicio económico se hace referencia al informe escrito incluido en la documentación remitida donde se indica que se consensuó con la Comisión de gobierno el estudiar y aplicar una nueva fórmula de plan de gastos, que respetando la imputación de gastos preexistente, ya conocida por todos y entendida como adecuada convierta el plan económico-contable e informe en una sola unidad. En esa línea se ha trabajado para presentar un solo informe. Se hace referencia a los grupos de gastos generados, la adaptación de los coeficientes de participación en gastos (manteniendo la proporcionalidad), etc. También se informa de los abonos a favor de la Comunidad como se recogen en el informe, sobre compensación por gastos bancarios, obras piscina y otras partidas referidas a la sentencia.

También se hace referencia a que desde la Comisión se ha estudiado, valorado y recabado nuevos datos y presupuestos de las partidas mas importantes de los gastos de la Floresta.

Se hace mención especial a las partidas que hay que asumir de actuaciones especiales y que en la Floresta cada su gran zona comunal cada día implican mas trascendencia, estamos hablando de desagües, fontanería, albañilería, filtraciones, pintura, etc. Esas partidas para una actuación razonable están por encima de 40.000 euros en este momento (sobre 6 o 7% de los gastos totales) y previsiblemente irán a mas, y que en este momento son las partidas que desfasan el ejercicio.

Se recuerda que cada propiedad tiene un saldo final individualizado y que los que estén en deudor se tienen que recaudar.

Tras distintos cambios de impresiones, valoraciones, consultas, etc. Se somete a votación el informe económico, que es aprobado con la siguiente votación:

A favor 56 votos (38 presentes y 18 representados). En contra 21 votos (4 presentes y 17 representados). Resto abstenciones y no significados

PRESUPUESTO Y CUOTAS EJERCICIO 2010

Para confeccionar el presupuesto, se ha tenido en cuenta un análisis comparado de las partidas y sus niveles de compromiso de los dos últimos ejercicios, estudiando partida por partida su situación real en costos tanto para la Floresta como su situación en el nivel de costo con respecto al mercado, etc. hay que recordar que la mayor parte de los gastos anuales están ya previstos, conocidos y comprometidos previamente. Se informa que las cuotas propuestas en el informe son las que se requieren para poder cubrir los niveles de gasto comprometidos y reflejados en el presupuesto.

Se plantean posibilidades como quitar la vigilancia (con respuesta negativa), entendiéndose en cambio positivo estudios de optimización y rendimiento de instalaciones, eléctricas, etc.

Sometido a votación el presupuesto y las cuotas para 2010 se aprueban con el siguiente resultado:

A favor 55 votos (32 presentes y 23 representados). En contra 23 votos (6 presentes y 17 representados). Resto abstenciones y no significados.

Se han estudiado también, opciones sobre el tema empleados. Ante la posibilidad de que el conserje Angel Calvo anticipase su jubilación (actualmente 62 años), se ha adjuntado una propuesta de opción o posibilidad en el informe ampliando horarios con similares costos.

NOMBRAMIENTO DE CARGOS.-

En relación con el nombramiento de cargos un propietario plantea la posibilidad de que se puedan presentar voluntarios (el mismo se propone), tras cambiar impresiones sobre el tema se somete a votación si se mantienen los turnos rotatorios, siendo ratificado el acuerdo por 50 votos a favor frente a 18 votos en contra (1 presente y 17 representados)

Seguendo los criterios preestablecidos en la comunidad se acuerda nombrar los siguientes cargos:

M-1	Presidente	D. José Luis Miranda Molina (Tilos 1 2ºD)
	Vicepresidente	D. Luis Domingo Blasco (Ailanto 5)
M-2	Presidente	Dª Elena Iausín (Tilos 9 3ºI)
	Vicepresidente	Dª Pilar Lostao (Roble 12)
M-3	Presidente	D. Juan Carlos García Valero (Roble 5)
	Vicepresidente	D. Eugenio Revilla (Tilos 11 B.Izda)
M-4	Presidente	D. A. Carro Rodríguez (Fresno 6 B- Izda.)
	Vicepresidente	D. Ricardo Alfos (Encina 3)
	Representante	D. Antonio Lafuente 8Tilos 17 B – Izda)
M-5	Presidente	D. Fco. Javier Pardo Bello (Alamos 5 3ºE)
	Vicepresidente	D. Angel Carretero Sebastián (Alamos 5 3ºE)
M-6A	Presidente .	Dª Marta Martín Millán (Álamos 49 2ºF)
	Vicepresidente	D. Pascual Gómis Albaizar (Álamos 49 3ºG)
M-6B	Presidente	D. Fco. Javier Caro (Álamos 59 1ºB)
	Vicepresidente	D. Ana Flor Segura (Álamos 61 1ºB)

Se recuerda que los presidentes de Manzana pasan a formar parte de la Comisión de Gobierno de La Floresta y que para la presidencia general, siguiendo los criterios preestablecidos en la comunidad, se acuerda nombrar al Presidente de la M-5

En este punto el administrador indica que su cargo es tan renovable como el resto y propone que se vote expresamente en este caso. Sometido a votación se aprueba que se mantenga en el cargo por 51 votos a favor (27 presentes y 24 representados) frente a 40 votos (16 presentes y 24 representados)

PROPUESTA PARA LA EJECUCION DEL TEMA JUDICIAL DE TERRAZAS

En relación con la propuesta planteada para la ejecución del tema judicial de las terrazas: Inmobiliaria los Arcos abonaría a la firma del documento transaccional las siguientes cantidades y por los siguientes conceptos :

- 258.355,20 Euros incluido Iva, en concepto de pago para la reparación y solados de pavimentos exteriores de las viviendas (solarium y terrazas).
- 9.500 Euros Iva incluido por honorarios del arquitecto.
- Facilitaría a la Comunidad los 5.800 m2 de baldosas, lo que supone un coste aproximado con cargo a Los Arcos sobre 87.000 Euros, para poder ejecutar los trabajos.
- El presupuesto y la empresa está elegido por el arquitecto de la Comunidad, con el correspondiente seguro y retención en concepto de garantía, etc.

Abierto debate sobre el tema, se valora la incidencia negativa que pudiera tener “Los imprevistos que se pudieran derivar en los costos “.

Finalmente el miembro de la Comisión de Gobierno D. L. González, presenta una propuesta escrita que plantea los requisitos a exigir a la promotora para la ejecución de los trabajos y en otro caso instar la ejecución en el juzgado.

Se somete a votación la propuesta de D. Luis González y se aprueba por 39 votos a favor y 19 en contra. Se adjunta al final del acta el texto integro de la propuesta acordada.

PUNTO DEL ORDEN DEL DIA SOLICITADO POR : MIGUEL FRANCES, PASEO LOS TILOS Nº 11 2º DCHA.

-En relación con el tema de las baldosas y ejecución de sentencia se propone y acuerda que si hay que tratar mas esos temas se realice en junta extraordinaria.

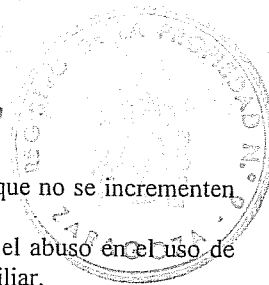
-En relación con las fechas de la convocatoria el presidente explica que se ha tratado de ajustarla lo mas posible evitando retrasarla en exceso.

-Se solicita se traslade mas información desde las reuniones de la Comisión de Gobierno.

-Sobre las fiestas en el Club Social se hace referencia a los incidentes habidos con fecha 27-6-2009.Reiterando que no se deben de producir. Por otra parte se recuerda que el Local se mantiene cerrado por acuerdo de junta general y que la solicitud de uso la debe realizar un titular de vivienda responsabilizándose de la apertura, cierre y limpieza del mismo (se recuerda que el cierre deberá ser inexcusablemente a las 22 horas y parece razonable que la fórmula sirva para todos días de la semana).

-En relación con la zona del minigolf y la utilización, reuniones, actos vandálicos, botellón, etc, se acuerda por la junta general facultar al presidente para ordenar y autorizar a los empleados y contratados para realizar servicios en la Comunidad, a llamar a la policía cuando se estén realizando actos delictivos, reuniones botellón y actos no permitidos por las leyes y las ordenanzas municipales.

17 JUL. 2007



- En relación a la aportación a Fiestas, se indica que ya que se produce que no se incrementen los gastos.
- En relación con la campaña de piscinas se indica que hay que combatir el abuso en el uso de invitaciones y que cuando haya algún incidente el socorrista se lo comunique al auxiliar.
- Sobre la zona exterior del muro paralelo a Gómez laguna, se comenta lo hablado con el Ayuntamiento y la posibilidad de solicitar instalar pivotes para evitar aparcamiento de coches y reclamar al Ayuntamiento nuevamente sobre ajardinado, limpieza, etc. de esa zona.

PUNTO DEL ORDEN DEL DIA SOLICITADO POR: PEDRO LUIS GARCIA LOPEZ (C/ ROBLE, 23)

En relación con los temas propuestos a plantear en este punto, se establecen los siguientes comentarios y acuerdos:

- Sobre la opción de modificar las normas reguladoras, se explica que las mismas establecen la posibilidad, pero requiriendo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación. Se plantea la posibilidad de hacer una junta extraordinaria en el año, por ejemplo que la junta ordinaria se pudiera celebrar sobre Febrero (aprobar el ejercicio, etc.) y que hubiera otra sobre Noviembre para aprobar presupuestos, etc. por ejemplo.
- En relación a las pólizas de seguros, se explica que en su día una Comisión de Gobierno, estudió distintas opciones y propuestas y se llegó a unas conclusiones que se plantearon a Ocaso que las aceptó. No obstante se entiende como buen momento este ejercicio para revisar y volver a estudiar el tema por si se pudieran mejorar las coberturas o costos.
- Sobre otros temas se dejan para otra ocasión.

RUEGOS Y PREGUNTAS.-

Para la realización de cursillos de natación en verano se deberá utilizar la piscina mediana.

Y siendo las 23:45 horas del día anteriormente indicado se levantó la sesión.

Se acompañan Asistentes, Coeficientes y Cargos.

PRESIDENTE

Vº Bº
Pedro Luis García López

CUMPLIMIENTO SENTENCIA NÚM.: 669/2007 DE 12-12-2007

En calidad de propietario afectado y miembro de la Junta saliente, propongo:

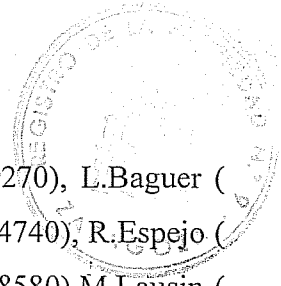
- Que esta Comunidad, representada por su Presidente, se dirija Construcciones Inmobiliarias Los Arcos (Briceño), en carta certificada con acuse de recibo, exigiendo el cumplimiento de la Sentencia arriba citada y que los trabajos se inicien en una fecha que podría fijarse para dentro de un mes a partir de hoy y que deberán quedar finalizados en un plazo máximo de 4 meses. Estas obras las podrán realizar con sus propios medios o recurriendo a terceros, siempre que se lleven a cabo en la forma adecuada y con los materiales escogidos al efecto.
- En la mencionada carta se indicará a la Inmobiliaria que cuando encuentre terrazas con casetas u otro tipo de cerramiento que impidan la realización de los trabajos o aquellas otras que por expreso deseo del propietario o por otros motivos sea igualmente imposible ejecutar la obra, la Inmobiliaria levantará un Acta en la que reseñará tal circunstancia y será firmada por la Inmobiliaria y por el Presidente de la Comunidad, como prueba fehaciente de que se ha intentado cumplir la Sentencia y ha sido imposible por causas ajenas a la Inmobiliaria.
- Al finalizar las obras, con las excepciones indicadas en el punto anterior, se levantará un Acta Notarial en la que quedarán reflejados todos los casos que hayan sido objeto de Actas individuales, como documento justificativo del cumplimiento de la Sentencia y como prueba de los trabajos no realizados a efectos de posibles futuras responsabilidades.
- Indicar a la Inmobiliaria en la citada comunicación escrita que, de no ser aceptada esta propuesta, o no comenzar las obras en la fecha fijada, o no quedar terminadas en el plazo señalado, la Comunidad presentará denuncia ante el Juzgado que emitió la Sentencia por incumplimiento de la misma, adjuntando mapa de la situación actual de las baldosas y copia de la carta certificada a la que me he referido, así como del Acta de esta Junta.
- Soy consciente de que esta última es la menos buena de las soluciones, pero ya hemos comprobado desde hace casi tres años que por las buenas, con temporizaciones, o con posibles arreglos como el de una compensación económica, no llegamos a ninguna parte.
- Por último, propongo a esta Junta General que se vote mi propuesta y, si es aceptada, que se adjunte al Acta y se ponga en marcha de forma inmediata.

Luis González Domingo

Pº de los Tilos, 13, 3º, dcha.

Zaragoza, 24 de marzo de 2010

11 JUL. 2007



8

M-1.- J.Cansado (0,34740), J.Sanchez (0,34740), T.Ballota (0,39270), L.Baguer (0,34740), A.Jimenez (0,34740), M.Jadraque (0,34740), J.Agudo(0,34740), R.Espejo (0,34740), F.Vicente (0,13140), V.Abadía (0,25830), A.Tomas (0,18580).M.Lausin (0,34740) representado por P.Blasco, A.Tomas (0,18580) representado por V.Abadía, M.Santos (0,39270) representada por P.Blasco, J.L Saldaña (0,34740) representado por L.Baguer, P.La Torre (0,18580) representado por V.Abadía, L. Jiménez (0,2190) representado por J.Bentué, M.Yague (0,3470) representado por P.L.García, F.Campo Buetas (0,2190) representado por P.L.García, F.Sanchez Cerrato (0,18580) representado por P.L.García, J.L.Miranda (0,18580) representado por P.L.García

M-2.- J.Carod ((0,3480), A.Vallalba (0,3480), J.Diestre (0,3480), E.Cano (0,3480), J.Laborda (0,3480), A.Perez (0,3480), J.Aladren (0,24070), E.Ruiz (0,27260), R.Gomez (0,22910), M.Meler (0,24070), E.Lausin (0,28560), O.Puyal (0,28120). F.Puelles (0,1566) representado por A .Puelles, J.Laborda (0,3480) representado por J.Bentué, M.Arellano (0,36250) representado por M.Perez.Paris, P.Bello (0,19140) representado por J.Peribañez, F.Colell (0,3480) representado por J.Bentue, E.Pereda (0, 22470) representado por A.Calatayud, S.Esteban (0,27260) representado por A.Calatayud, J.Pardo (0,3240) representado por P.L.García, R.Alfos, M^a.C.Saenz (0,3480) representado por P.L.García, L.Santos (0,3480) representado por P.L.García, M.Saenz (0,348) representado por P.L.García, A.Aliaga (0,3480) representado por P.L.García, J.Alzuet (0,3480) representado por P.L.García

M-3.- R.Torrecilla (0,35520), C.Almau (0,35520), P.García (0,35520), G.Lopez (0,35520), E.Bezana (0,35520), C.Navarro (0,35520), A.Lafuente (0,27550), C.Martinez (0,24360), F.Navas (0,2320), M.Frances (0,2320), J.Peribañez (0,27550), L.Gonzalez (0,2160). S.Gonzalez (0,35520) representado por A.Matesanz, I.M.Sanchez (0,35520) representada por P.Luis García, J.Aguado (0,35520) representado por P.L. García, M.Arellano (0,35520) representado por M.Perez Paris

M-4.- J.Campos (0,35520), C.Pardina (0,35520), J.Bentue (0,35520), M.Perez Paris PRESIDENTE (0,2030), J.Gracia (0,21750), E.Espada (0,2030), A.del Rio (0,21750). R.Lausin (0,35520) representado por E.Lausin, M^a.Lausin (0,35520) representada por

E.Lausin, M.Lausín (0,21750) representado por P.Blasco, A.Sanz (0,35520) representado por E.Bezana, I de Vicente (0,38130) representada por J.Bentué, J..R.Colell (0,21750) representado por J.Bentué, L.Leach (0,35520) representado por J.Bentué, R.Alfós (0,35520) representado por P.L.García, J.Alzuet (0,3480) representado por P.Luis García, J.Bautista (0,35520) representado por P.L.García,, Taha Samih (0,2030) representado por P.L.García, R.Buera (0,21750) representado por P.L.García,

M-5.- L.Romeo (0,23880), J.Armero (0,27080), S.Medina (0,29810). M^a.T.Anglada (0,23320) representado por P.L.García, M.A.Poveda (0,22960) representado por P.L.García, J.Pardo (0,3240) representado por P.L. García

M-6 A.- D.Valero (0,21690), D.Sierra (0,20680), A.Serrano (0,27620), C.Sariñena (0,20180), T.Aperte (0,23010), F.Gonzalo (0,21690), J.Marques (0,27460), L.Mateo (0,20430), M.Ruiz (0,22910), D.Lopez (0,18640), C.Martín (0,16530) representado por L.Mateo, M.Martín (0,22750) representado por L.Mateo, J.Cruz (0,24260) representado por C.Sariñena,

M-6B.- F.Perez (0,26170), S.Gonzalez (0,27390), F.Vallés (0,27390), L.Caballero (0,26980), R.Grado (0,23590), M.Bello (0,22370), J.Sanchez (0,26170) representado por F.Perez, P.Sanz (0,22370) representado por J.L Bentué, I.Gotor (0,26710) representado por P.L.García, L.Santos .

Nota. El pasado 14 de Abril de 2010 se reunió la nueva Comisión de gobierno para formalizar su constitución. En la referida reunión se repaso el contenido del acta de la última junta general y sus acuerdos.

Por otra parte se indica que en la junta general celebrada por la Comunidad el 20 de Febrero de 1995 se le asignan al cargo de administrador las funciones recogidas en el artículo 18 de las normas reguladoras referidas al secretario. Decisión que estaba avalada por el artículo 20 de la ley de propiedad horizontal, apartado f, donde se regula que corresponde al administrador todas las demás atribuciones que se confieran por la junta