

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, M-1,M-2,M-3,M-4,M-5,M,6A,M-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 la Comunidad, que se desarrollará en el lugar , fecha y hora indicadas mas abajo y con el siguiente

ORDEN DEL DIA

.....

- 1.-Informe económico ejercicio 1-1.2010 a 31-12-2010**
- 2.-Presupuesto y cuotas ejercicio 2011**
- 3.-Nombramiento de cargos**
- 4.-Tema Conserjería, empleados y contrata servicios. Decisión a tomar**
- 5.-Tema pista padle**
- 6.-Tema cerramientos muro exterior zona M-6A y Zona Corredor Verde**
- 7.-Tema ejecución sentencia**

- 8.- Punto del orden del día solicitado por D. M. Francés y otros.**
 - Obras en el piso 3º Izda. del Paseo los Tilos, nº11. Situación actual gestiones. Responsabilidades de la Comisión de Gobierno.

- 9.-Punto del orden del día solicitado por: D. Pedro Luis García López de C/ Roble, 23 Urbn. La Floresta.**
 - 1. Nulidad de la delegación (acta de Febrero de 1995), en el administrador de las competencias que corresponden al secretario (art.18 de la normativa de la comunidad), que carece de efectos al, vulnerar las normas de la comunidad.
 - 2. Que lo establecido en dicho art.18 es que el cargo de secretario se nombrará por la comisión de gobierno de entre sus miembros, por lo que es este el contenido el que debe cumplirse.
 - 3. Que de acuerdo con el articulo 19,D) de la normativa, se contrate con profesionales del Roac (registro oficial de auditores de cuentas) un examen de la contabilidad correspondiente al periodo 2005-2010. Mostrándose clara su necesidad con solo tener en cuenta que en 15 años de existencia de la comunidad no se ha efectuado ninguna evaluación para detectar posibles irregularidades. A la vez que pueda servir de orientación para determinar con mayor certeza el importe de la cuota a pagar por los propietarios.

- 4. Que en esta línea tendente a obtener mayor seguridad, el examen de las cuentas por profesionales del Roac se efectúe periódicamente, como puede ser cada 5 años.

- 5. Que de acuerdo con el art. 18, C) de las normas reguladoras, el secretario proceda a organizar la oficina de la comunidad en la sala existente en la C/ de La Encina. Con el fin de que los vecinos puedan consultar y recibir información de la Comisión de gobierno.

- 6. Impugnación del acta de la junta general ordinaria del 2010. Y asuntos pendientes de la junta general ordinaria de 2010.

10.- Ruegos y preguntas

Lugar: CLUB SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA

1º CONVOCATORIA – 7 de Abril de 2011 a las 19:30 HORAS

2º CONVOCATORIA – 7 de Abril de 2011 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

NOTA. De conformidad al art.15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal “ Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiese impugnado judicialmente las mismas... podrá participar en sus deliberaciones, si bien no tendrá derecho a voto “ (ver relación impagados en informe económico, apartado resultados en tabla horizontal de movimientos)

JOSE MARIA VALCASCÓN

ZARAGOZA a 21 de Marzo de 2011

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

D. PROPIETARIO DE

..... DOY MI REPRESENTACION Y

VOTO A D.

PARA LA JUNTA GENERAL QUE TENDRA LUGAR EL DIA 7 DE ABRIL DE 2011

FECHA Y FIRMA

Representados: V. Sánchez (0,2295 representado por F. Marin, C. Martín (0,1653) por L. Mateo, M. Martín (0,2275) por L. Mateo



M-6 B
J. Soria ((0,2318), B. Romera (0,2576)

Representados: F. Biendicho (0,2779) representado por J. Medrano, A. García (0,2359) representado por J. Medrano

Nota informativa

Se recuerda que por acuerdo de la junta general, está depositado en Conserjería escrito autorizando al personal de La Floresta a avisar a la Policía y a está a entrar en la urbanización, en el supuesto de que se produzcan reuniones ilegales, actos vandálicos, actos delictivos, reuniones botellón u otros actos no permitidos por las leyes y las ordenanzas municipales.

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 7 de Abril de 2011, 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 Dª Juana Monzón

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

INFORME ECONOMICO EJERCICIO 1-1-2010 a 31-12-2010.-

Se recuerda que en el ejercicio pasado se realizaron modificaciones en la estructura de la aplicación y presentación de los resultados de la comunidad y que se paso de un informe propio de Conjunto Residencia La Floresta e informes particularizados de cada fase a un solo informe. En este ejercicio se ha avanzado para someter la contabilidad a un solo esquema y a unos solos resultados finales, adaptando las cuentas de ingresos y gastos, tratándolas de hacer coincidir con las del PGC. Esto también permite llegar a los balances colectivos de La Floresta. Sobre estas cuestiones se ha adjuntado informe escrito junto con el informe económico.

Con respecto al ejercicio económico, se comenta que las cuotas aprobadas para el 2010 solo se recaudaron modificadas a partir de Mayo 2010, tras considerar un presupuesto equilibrado, por lo que se dejó de recaudar (4 meses x 5.000 euros) unos 20.000.-Euros. También se han liquidado cantidades trascendentes y excepcionales por diferencias negociadas y acordadas por liquidación de siniestro, nuevas instalaciones para TDT y pacto municipal en el tema de badenes de acceso a La Floresta. (total sobre 17.000.- Euros especiales a considerar). También se recuerda que los IBIs, cantidades muy trascendentes, se recaudan fuera de presupuesto.

También se comenta que las partidas en los gastos comprometidos de actuaciones en desagües y consumos eléctricos son las que mas se desvían al alza. Otras se mantienen en sus niveles previstos y otras han quedado mas bajas, como materiales jardinería, productos químicos piscinas, costo socorristas, etc. Otras partidas dependen del nivel de incidencia de cada año.

Se recuerda que a lo largo del ejercicio se han estudiado costos y comparativas sobre pólizas de seguros y que en junta extraordinaria se acordó la nueva póliza que va entrando en vigor escalonadamente conforme van finando las anteriores pólizas de las distintas fases. También en este ejercicio se estudiaron las distintas opciones en el tema de personal, costos, horarios y contratos y se recuerda la jubilación producida por el conserje D. Angel Calvo

Se solicita y se acuerda por adecuado, que se puedan confeccionar e incluir en el informe cuadros comparativos de presupuestado, gastado, porcentajes, etc. Se explica que en la próxima campaña se podrá mejorar ese apartado dado que ya tendremos las partidas correspondientes de dos ejercicios con la referencia del mismo número de cuenta. También se solicita y así se acuerda, que en los próximos cierres económico se incorporen también los estados a la fecha de las cuentas bancarias.

Tras distintos cambios de impresiones, valoraciones, consultas, etc. Se somete a votación el informe económico, que es aprobado por 70 votos a favor (31 presentes y 39 representados) y 16 votos en contra (9 presentes y 7 representados), resto abstenciones. Así mismo queda acordado recaudar en una sola emisión aquellos saldos que hayan quedado negativos.

PRESUPUESTO Y CUOTAS EJERCICIO 2011

Se recuerda que este año se realizó junta extraordinaria y que para ella se remitió la propuesta de presupuesto, aunque no se llegó a votar en aquella reunión. No obstante dentro del informe del ejercicio se ha reproducido la copia del presupuesto planteado con una propuesta de elevación de cuotas del 3%. Se recuerda que el IVA subió dos puntos en el mes de Julio.

Tras distintos cambios de impresiones se procede a aprobar el presupuesto y la elevación de cuotas del 3%. Se aprueba el presupuesto y las cuotas por 61 votos a favor (33 presentes y 28 representados) 11 votos en contra (8 presentes y 3 representados), resto abstenciones. Así mismo se acuerda recaudar las diferencias de cuotas desde Enero 2011, para cumplir la recaudación expresa de las cuantías de los doce meses del ejercicio.

11 JUL 2007



11

NOMBRAMIENTO DE CARGOS.-

Siguiendo los criterios preestablecidos en la comunidad se acuerda, por los asistentes, nombrar los siguientes cargos:

M-1	Presidente	D. Agustín Jiménez García (Abedul.6)
	Vicepresidente	D. Fernando Vicente Palomar (Tilos 1 2ºC)
M-2	Presidente	Dª Araceli Villalba (Abedul. 13)
	Vicepresidente	D Miguel Hernandez Ara (Tilos 7 2ºDcha)
M-3	Presidente	D. Alfonso Sanz (Tilos 13 3º Ctro)
	Vicepresidente	Dª Pilar Molina Gaudó (Encina 6)
M-4	Presidente	D. Jesús Campos Paris (Encina 5)
	Vicepresidente	D. Joaquín Medrano Pena ((Tilos 17 Bajo Dcha.)
	Representante	D. J. Collell Farré (Fresno 6 Bajo Dcha.)
M-5	Presidente	D. Miguel Angel Jiménez Calavia (Alamos 7)
	Vicepresidente	D. Sebastián Bolea Trumo (Alamso, 9)
M-6A	Presidente	D. Miguel Angel Pérez Saez (Alamos, 49 3ºH)
	Vicepresidente	D. Luis J. Mateo Zaragoza (Alamos 51 Bajo A)
M-6B	Presidente	Dª Sehila González Sánchez (Alamos 55 2ºC)
	Vicepresidente	D. José A. González García (Alamos 55 1ºC)

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-6A

TEMA CONSERJERIA, EMPLEADOS Y CONTRATA SERVICIOS. DECISION A TOMAR

Se recuerda que en la pasada junta extraordinaria se propuso, como consecuencia la petición de jubilación del conserje D. Angel Calvo, el contratar con una empresa servicios de un trabajador y recogida de basuras para completar que en las 24 horas del día siempre hubiese personal en la Floresta. Esta contratación se aprobó de forma provisional, hasta esta junta general ordinaria donde se planteó, revisar el tema. Llegados a este punto y tras cambios de impresiones, se entiende, que la fórmula durante este periodo ha funcionado adecuadamente y se acuerda por los asistentes, continuar con las contrataciones en vigor.

TEMA PISTA DE PADLE

Este punto está incluido en el orden del día, por que así se acordó en la pasada junta general extraordinaria celebrada el 13 de Diciembre de 2010. El propietario Sr. Natalias informa que dado el estado del pavimento de la pista no queda otra solución que la sustitución del pavimento actual y que tras estudiar distintos presupuestos, se ha considerado una oferta de la empresa Bedelesport por un importe de 5.138,90.-Euros, que por la cuantía y materiales que instalan se entiende muy adecuada. Se informa que tendrá una garantía de 8 años y un programa adecuado de conservación.

Se abre debate donde se valoran otras opciones como eliminar el pavimento artificial y dejar la base de obra original, etc.

Finalmente se procede a votar, quedando aprobada la sustitución del pavimento actual y ejecutar la oferta descrita anteriormente, por 78 votos a favor (37 presentes y 41 representados) y dos votos en contra, resto abstenciones.

También se comenta en este punto la posibilidad de que haya un estudio de futuro para la zona del minigolf.

TEMA CERRAMIENTO MURO EXTERIOR ZONA M-6ª Y ZONA CORREDOR VERDE

Para disponer de datos que permitiesen aproximar los niveles de costos, soluciones y valoraciones, se han solicitado presupuestos que se pasan a comentar.

Para la zona de la M-6A y M-6B Puertas Campos ha diseñado una propuesta de actuación de vallado sobre muro actual que eleva la altura mas de 2 metros sobre la actual, con chapa perforada y remate inclinado cuyo costo estaria sobre 42.250.-Euros mas IVA. Se comenta esta propuesta y parece excesiva en altura.

Para el muro paralelo al puente (actualmente vallado con malla simple torsión) se dispone de los siguientes presupuestos:

La empresa Construcciones Novillas presupuesta la construcción de un muro de BLOQUES DE HORMIGÓN BLANCOS de 243 metros de largo por 2 metros de alto, con hormigonado de cimientos, etc el costo sería 46.234,17 Euros incluido Iva y también requeriría un informe técnico a encargar.

La empresa Puertas Campos presupuesta un vallado de 270 metros de largo aprox. (tipo Expo), con base de muro de hormigón (de 1 metro) y vallado de tubo redondo (80x2). El importe sería de 116.195.-Euros mas IVA.

En este punto se propone y así se estima estudiar estas opciones y otras posibles y revisarlas y/o poder tomar decisión en una junta general específica a poder celebrar en el plazo de unos dos meses.

TEMA EJECUCION DE SENTENCIA

Se informa que desde la pasada junta general extraordinaria, no ha habido posibilidad de avanzar en las soluciones finales, para poder dar por concluidas las actuaciones. Se han intentado reuniones, con técnicos, abogados, escritos de los mismos, etc. Bien entendido que se ha intentado poder llegar al punto final sin generar gastos a la Comunidad.

Dada la situación se propone y así se aprueba, requerir notarialmente a la promotora para que en el plazo máximo de un mes inicie de forma efectiva la reparación de las terrazas afectadas en Paseo Los Tilos 11 Bajo izquierda, Paseo de los Tilos 13 Bajo derecha, Paseo los Tilos 9 Bajo Derecha y Encina, 18 (presentes en la reunión) actuación que continúa reclamada y pendiente desde la firmeza de la sentencia 131/2007 del juzgado de 1ª instancia de Zaragoza. Para el caso de que no se inicie en ese plazo estos trabajos y el resto de pendientes (incluye liquidación daños piscina y listado de reclamaciones reiteradamente reclamadas desde el despacho del abogado de la Comunidad), se acuerda ahora la petición al juzgado de la ejecución de la sentencia precitada para las terrazas en plantas bajas afectadas y resto de viviendas sin reparar, o si fuera necesario, en este momento o uno posterior, instar reclamación en un nuevo proceso.

PUNTO DEL ORDEN DEL DIA SOLICITADO POR D. M. FRANCES Y OTROS

(-Obras en el piso 3º Izda. del Paseo Los Tilos, 11. Situación actual gestiones. Responsabilidades de la Comisión de Gobierno)

Sobre esta cuestión se recuerda que ya se informó en la pasada junta extraordinaria, no obstante se comenta nuevamente, que hubo llamadas de la Comunidad al titular de la vivienda recordando que no se podía actuar en estructura, zonas comunes, fachadas o uniformidad, posteriormente se le remitió burofax y se presentó escrito al Ayuntamiento. En este momento el Ayuntamiento tiene dos expedientes abiertos, uno referido a las obras realizadas que son legalizables y otro con respecto a las obras que no son legalizables y a reponer.

Propietarios del edificio Tilos 11 plantean que conste en acta que sobre las referidas obras, no se les ha pedido autorización y que no autorizan las obras realizadas También entienden y requieren al propietario que presente informe de facultativo correspondiente sobre cargas añadidas en el edificio y la trascendencia o riesgo que puedan estar produciendo.

Finalmente se solicita a la presidencia, si procede que la Comunidad de mas pasos o realice mas actuaciones, entendiéndose que no por los asistentes y que una vez documentado al Ayuntamiento la situación, es el Ayuntamiento el que tiene que resolver los expedientes que ha iniciado.

PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA SOLICITADO: POR D. PEDRO LUIS GARCIA DE C/ ROBLE 23 Urbn. LA FLORESTA

-1 (Nulidad de la delegación tacia Febrero de 1995), en el administrador de las competencias que corresponden al secretario (art.18 de la normativa de la comunidad) que carece de efectos al vulnerar las normas de la comunidad.)

En este punto se recuerda que la delegación otorgada en su día se basó y esta legitimada tanto en el contenido de las normas reguladoras y en la propia Ley de Propiedad Horizontal, que regulan esta

1 JUL. 2007



12

cuestión. Se estima por todos los asistentes correcta la delegación otorgada en su día e (15 votos en contra (1 presente y 4 representados))

-2 (Que lo establecido en dicho art.18 es que el cargo de secretario se nombrará por la Comisión de Gobierno de entre sus miembros, por lo que es este el contenido que debe cumplirse).

La junta de propietarios con respecto a este apartado entiende que no se incumplen las normas.

-3 (Que de acuerdo con el art.19D de la normativa, se contraste con profesionales del ROAC (registro oficial de auditores de cuentas) un examen de la contabilidad correspondiente al periodo 2005-2010. Mostrándose clara su necesidad con solo tener en cuenta que en 15 años de existencia de la comunidad, no se ha efectuado ninguna evaluación para detectar posibles irregularidades. A la vez que pueda servir de orientación para determinar con mayor certeza el importe de la cuota a pagar por los propietarios)

En este apartado se estima que para valorar mejor el tema se estudien costos y se presenten a una siguiente reunión. (15 votos a favor)

-4 (Que en este linea tendente a obtener mayor seguridad, el examen de las cuentas se efectúe periódicamente, como puede ser cada 5 años)

Este apartado que ligado a lo contenido en el anterior.

-5 (Que de acuerdo con el art.18 C) de las normas reguladoras, el secretario proceda a organizar la oficina de la comunidad en la sala existente en la C/ de la Encina. Con el fin de que los vecinos puedan consultar y recibir información de la Comisión de Gobierno).

Los asistentes, no entienden viable el modelo y no se toma la referida decisión.

-6 (Impugnación del acta de la junta general ordinaria del 2010. Y asuntos pendientes de la junta general ordinaria del 2010).

En este apartado se recuerda que la impugnación de acuerdos solo se puede solicitar a los tribunales de justicia.

RUEGOS Y PREGUNTAS

Sobre la consulta de peticiones para uso del Club Social, se comenta que ya quedó aclarado que todos los días de la semana tienen el mismo tratamiento.

Para mejora de la comunicación se propone que haya bloc u hojas para dejar comunicados en la conserjería, que se puedan trasladar a Administración.

Se propone que este año se vacien las piscinas antes, para poderles realizar las actualizaciones o reparaciones.

Y siendo las 23:30h. del día anteriormente indicado se levanta la sesión.

Se acompaña Asistentes, Coeficientes y Cargos.

M-1: José Luis Miranda Molina (Pte. M-1. - 0.1858), J. Cansado (0.3474), Juan José Sánchez Tafalla (0.3474), B. B. López (0.3474) F. Jadraque (0.3474), M^o Roquesa Espejo (0.3474), B. Minguell (0.1858) A. Ania (0.1314)

Representados: M. Lausín (0,3474. representado por E. Lausín. P. Díaz (0,1314) por L. Díaz. C. Martínez (0,1858) por A.A. Gui. F. Campo (0,219) por Pte. J. Guillén (0,1858) por C. Martínez. J. Monje (0,1435) por E. Revilla.

M-2: E. lausín (Pta. M-2 , 0,2291), A. Pérez (0,348), F. Puelles (0,1566), J. Aladren (0,2407), A. Belloc (0,1914), A. Calatayud (0,2726).

Representados: A. Lafuente (0,3480) representado por J. Khoury (1.66) , L. Santos (0,3480) por P. García. J. Alzuet (0,3480) por P. García.

M-3: E. Revilla (Vcpte.0,3117), P. García (0,3552), J. Aguado (0,3552), M. Frances ((0,2320), R. Romero (0,2160). J. Gayarre (0,2436).

Representados: R. Torrecilla (0,3552) representado por J. Gayarre. A. Matesanz (0,3552) por E. Revilla. A. Lafuente (0,2755) por J. Khoury. F. Navas ((0,2320) por M. Francés. L. Herrero (0,2436) por E. Revilla. M. azpiliqueta (0,1624) por E. Revilla. J. Peribáñez (0,2755) por E. Revilla. M. Durán (0,2320) por E. Revilla. A. Sánchez (0,1580) por B. Borau. P. Pueyo (0,2436) por E. Revilla. J. López (0,2030) por E. Revilla. A. Sanz (0,1624) por E. Revilla.

M-4: J. Campós (0,3552), D. Guerrero ((0,2175), E. Rodríguez (0,2175), J. Gracia (0,2175), J. Antonio (0,2175), E. Espada (0,2030), A. Lasheras (0,2175).

Representados: R. Alfos (0,3552), representado por J. Gayarre, P. Lausín (0,3552) por E. Lausín), R. Lausín (0,3552) por E. lausín. E. Díaz (0,2175) por J. Gayarre. M. Pérez ((0,2030) por Pte. A. Lafuente (0,2175) por J. Khoury. J. Medrano (0,2175) por J. Gayarre. A. Rubio (0,2030) por J. Gayarre. M. Lausín (0,2175) por E. Lausón. J. López (0,2030) por J. Gayarre. H. Barrio (0,2030) por JU. Gayarre.

M-5: J. Monzón (Pta. Gnral (0,3240), D. Rodrigo (0,2318), L. Valiño (0,2988), J. Armero (0,2708), A. Carretero (0,3240), M. Varea (0,2934). C. Calavia (0,2724).

Representados: J. Arruga (0,2364) representado por C. Latapia, J. Gómez (0,3286) por L. Valiño.

M-6A : M. Martín (Pta. 0,2275), F. Marín (0,2024), D. Siererra (0,2068), F. Gonzalo (0,2169), (J. Marques (0,2746), M. Pérez (0,2198).

Representados: D. Valero (0,2169 representado por F. Puelles), T, Fernández (0,2239) por B. Borau. A. Muñoz (0,2053) por E. Revilla. S. Díaz (0,2711) por J. Gayarre. V. Sánche (0,2295) por F. Marín. C. Martín (0,1653) por M. Martín. F. Iñigo ((0,1520) por J, Gayarre. J. García (0,1465) por J. G ayarre.

M-6B: S. González (0,2739), P. Sanz (0,2237).

Representados: J. López (0,2237) representado por J. Gayarre. E. González (0,2739) por J. Gayarre. S. Larrosa (0,2576) por J. Gayarre. Pagola (0,2318) por J. Gayarre.

NOTA.

Finalizada la reunión de la Comunidad de propietarios se dirigió a la mesa el propietario D. Pedro Luis García López (C/ Roble, 23), aportando un escrito con la indicación de que se incluyera en el acta.

Revisado el tema y el contenido del escrito en Comisión de Gobierno, se ha considerado que estaba referido básicamente a cuestiones ya tratadas en la reunión.

No obstante se dejarán copias del referido escrito en Conserjería por si a algún propietario le pudiera interesar.