

Acta de la Junta General Extraordinaria

En Zaragoza, siendo las 18:00 horas del día 11 de enero de 2022, se celebró Junta General Extraordinaria de Propietarios de la C.P. RESIDENCIAL LA FLORESTA, con la asistencia de los condueños que abajo se relacionan, para tratar los asuntos que figuran en el ORDEN DEL DÍA.

ASISTENTES

JESUS CANSADO SORIANO	AILANTO 21	0,34740
JESUS JULIAN PEREZ TORRENTE	TILOS 1 - 1º D	0,18580
FRANCISCO CAMPO BUETAS	TILOS 1 - 3º I	0,21900
JOAQUIN GUILLEN MATEO	TILOS 3 BAJO C	0,13140
JOAQUIN GUILLEN MATEO	TILOS 3 BAJO I	0,18580
JOSE ANTONIO HERNANDEZ	ABEDUL 3	0,34800
FRANCISCO COLELL FARRE	ROBLE 12	0,34800
ELENA LAUSIN BLASCO	TILOS 9 - 3º I	0,22910
PEDRO LUIS GARCIA LOPEZ	ROBLE 23	0,35520
GONZALO LOPEZ PARDOS	ENCINA 4	0,35520
MIGUEL FRANCES GALLEG0	TILOS 11-2º D	0,23200
GENEROSO FUENTES PEREZ	TILOS 15 BJO I	0,21750
RAFAEL BUERA BARANGUAN	FRESNO 6-1º D	0,21750
BERTA BORAU ABADIA	ALAMOS 1-3º C	0,29880
JUAN JOSE ARMERO ARNERO	ALAMOS 5-3º B	0,27080
JAVIER PARDO BELLO	ALAMOS 5-3º D	0,32400
JULIAN MARQUES PEREZ	ALAMOS 49-1º D	0,27460
SEILA GONZALEZ SANCHEZ	ALAMOS 55-2º C	0,27390
JOSE ANTONIO GONZALEZ GARCIA	ALAMOS 57-1º C	0,26710
JULIAN MARQUES PEREZ	GARAJE 17	0,01530

REPRESENTADOS

REPRESENTADOS POR:

MANUEL LAUSIN MUÑOZ	ABEDUL 14	ELENA LAUSIN BLASCO	0,34740
LUIS SANTOS ARAMBURU	ABEDUL 23	ELENA LAUSIN BLASCO	0,34800
Mª PILAR LAUSIN BLASCO	ENCINA 19	ELENA LAUSIN BLASCO	0,35520
RAQUEL LAUSIN BLASCO	ENCINA 23	ELENA LAUSIN BLASCO	0,35520
MANUEL LAUSIN MUÑOZ	FRESNO 4 BJO I	ELENA LAUSIN BLASCO	0,21750
JOSÉ RAMON COLELL FARRE	FRESNO 6 BJO D	FRANCISCO COLELL	0,21750
ERNESTO CANO JUAN	ROBLE 4	GONZALO LOPEZ PARDOS	0,34800
JESUS ANGEL PEREZ ESPUELAS	ENCINA 2	GONZALO LOPEZ PARDOS	0,43500
JOSE MARIA ENGUITA UTRILLA	ENCINA 8	GONZALO LOPEZ PARDOS	0,35520
JOSE ANTONIO MILLAN SERRANO	ENCINA 12	GONZALO LOPEZ PARDOS	0,35520
JESUS CAMPOS PARIS	ENCINA 5	GONZALO LOPEZ PARDOS	0,35520
LUIS MONTIS PELEGAY	TILOS 1 - 1º C	JESUS PEREZ TORRENTE	0,13140
LUIS MONTIS PELEGAY	TILOS 1 - 1º I	JESUS PEREZ TORRENTE	0,18580
PILAR MOLINA GAUDO	ENCINA 6	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,35520
Mª PILAR TEJERO MINGOTE	FRESNO 2-1º I	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,21750
MIGUEL LOPEZ FERRERO	FRESNO 4 BJO D	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,21750
EDUARDO JIMENEZ CHAPRESTO	FRESNO 4-3º I	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,20300
FELIX ALBERTO LARRIPA DE LA NATIVIDAD	FRESNO 4-3º D	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,20300
CARLOS MIGUEL GÓMEZ GRACIA	ALAMOS 1-2º A	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,22440
FERNANDO MARIN ECHEVARRIA	ALAMOS 43 B-A	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,20240
EDGAR PÁSCUAL KOFTIGH	ALAMOS 57-3º A	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,22370

FELIX ALEJANDRO TENA	ALAMOS 61 B-B	JOSE ANTONIO GONZALEZ	0,26710
ARANZAZU SANCHEZ SANCHO	TILOS 13-2° C	BERTA BORAU ABADIA	0,15800
JOAQUIN GOMEZ BITRIAN	ALAMOS 3-3° E	BERTA BORAU ABADIA	0,32860
DANIEL SIERRA DIAZ	GARAJE 66	SEILA GONZALEZ	0,01530
EDUARDO RUIZ BOSCH	TILOS 9 BAJO I	SEILA GONZÁLEZ	0,27260
ELENA ESPADA MARTIN	TILOS 17-3° I	SEILA GONZÁLEZ	0,20300
DANIEL SIERRA DIAZ	ALAMOS 43-3° H	SEILA GONZÁLEZ	0,20680

Abierta y presidida la sesión por el Sr. Presidente, dio comienzo la misma a las 18:00 horas en segunda convocatoria, llegándose a los siguientes acuerdos entre todos los presentes:

1º Presentación del nuevo despacho de administración.

Toma la palabra el señor presidente, agradeciendo la asistencia, y pide disculpas porque es conocedor de que la convocatoria de la junta no ha llegado a todos los propietarios debido a errores en la base de datos, etc. A continuación realiza la presentación del nuevo despacho de administración, Fincas Cervera, el cual fue elegido en fechas precedentes.

2º Información, por parte de la Junta de Gobierno y la administración, de todas las gestiones, tanto las realizadas como las que están en curso.

El Sr. Presidente cede la palabra al gerente del despacho de la administración de la finca, Don Alberto Cervera, quien reitera, y solicita nuevamente, las disculpas por el error en el envío de la convocatoria de Junta, confirmando que se subsanará a la mayor brevedad.

Se hace una presentación breve de los componentes del despacho, Doña Lorena y Doña Patricia entre ellos allí presentes, y, con posterioridad procede a enumerar las actuaciones más destacadas en los últimos meses, noviembre y diciembre del 2021, fecha en que se contrató al nuevo despacho, así como constatar la situación económica a 31/12/2021.

Por otro lado, y con carácter previo, se hace constar que, a la fecha de hoy, todavía está pendiente de entrega, por parte de la anterior administración, de los saldos individuales de los señores condueños y las actualizaciones de las deudas de cuotas comunitarias. Además, se hace mención especial de que se entregó, por la anterior administración, la información en soporte documental y no en soporte digital, con listados que han creado errores en la propia base de datos de los señores condueños.

En cuanto a la situación económica de la Comunidad, se manifiesta que el saldo bancario a fecha 31/12/2021 es de 314,69 €, y que los gastos anuales han sido superiores a los ingresos, con un déficit notable, que, junto con el fondo de reserva obligatorio (10% del presupuesto de gastos), se tendrá que valorar para la próxima Junta Ordinaria un incremento de la cuota ordinaria. Sin tener en cuenta el fondo de reserva, se constata un déficit en el ejercicio 2021 de unos 57.547,21 euros.

Varios asistentes sugieren que, para la próxima Junta General Ordinaria, se plantee un aumento de la cuota comunitaria en vez de regularizar los déficit con derramas.

Por otro lado, también existe intervenciones de diversos condueños que manifiestan su malestar y descontento con las actuaciones del anterior administrador, planteando la posibilidad de presentar una queja formal ante el Colegio de Administradores, actuación, que tras deliberar, se pospone para la próxima Junta General Ordinaria en función de como se concluya la entrega de la totalidad de información, etc.

Otros condueños solicitan que se suban a la web el extracto bancario mensual y gastos de luz, aspectos que se realizarán de inmediato.

En cuanto a las gestiones, se destacan el cambio de focos en las pistas deportivas, cambio de los globos de farolas comunitarias, impermeabilización de dos jardineras M5, compra herramientas de jardinero, contrato de mantenimiento para salvasaleras, contrato sobre el gimnasio, compra de armarios archivadores para depositar la documentación comunitaria, y reclamación al Ayuntamiento sobre la colonia felina existente en la comunidad; todo ello sin perjuicio de los siniestros, gestiones de las actuaciones diarias, etc.

Por otro lado, y cuanto a otras cuestiones en las que se está trabajando, merece mencionar: la colocación de rodamientos de la cristalera del club social, que estaban en mal estado, colocación de cámaras de seguridad en Alamos, 53 y en la zona de la plaza M1, homologación de la furgoneta de la comunidad en curso, etc.

De igual forma, se están estudiando los contratos de los mantenedores y gremios comunitarios, con el fin de verificar si los mantenimientos de los gremios comunitarios están acordes al mercado actual.

3º Información del estado actual de la barredora del garaje. Información, estudio y en su caso aprobación de los presupuestos solicitados para la adquisición, en su caso, de una nueva. Estudio y, en su caso aprobación de la/s derrama/s precisas para lleva a cabo tal fin.

La administración expone, tras el estudio de la Junta de Gobierno, de la situación de deterioro en la que se encuentra la máquina barredora y la recomendación de la adquisición de una nueva, dadas las averías y el tiempo de desuso que las mismas provocan; para lo cual, siguiendo las indicaciones de los profesionales de la comunidad, se solicitó presupuestos a la empresa TENANT, la cual ofrece dos opciones: comprar una nueva máquina por un importe de 39.724,75€, o adquirir una máquina reconstruida por impote, en diesel, de 22.312,40€ o, en gasolina, por 20.563,95€. Según la información que consta a la Junta, el uso de la barredora es frecuente, semanal, y la durabilidad de la máquina actual es de unos veinte años, aspecto que ha llevado a plantear la compra.

Algunos asistentes plantean la posibilidad del alquiler de la máquina, solicitar aplazamientos para el pago, etc. Sin perjuicio de negociar un aplazamiento de pago, etc, se procede la votación que consta en el orden del día :

- 1) comprar la máquina: 15 votos a favor 15 y 2 votos en contra .
- 2) comprar una máquina nueva: 16 votos a favor 16, 1 votos en contra .

Se aprueba, por mayoría, la compra de una máquina nueva, cuyo coste se sufragará mediante el giro de una derrama, equivalente a una cuota ordinaria. Se fija para el próximo día 20 de enero la fecha de girar la misma.

Se hace constar en acta la oposición por parte del Sr. Pedro Luis García López a la decisión acordada en este punto.

Se hace constar en acta que algunos propietarios solicitan, para próximas inversiones, sea recogida la derrama total con anterioridad a la ejecución de las mismas.

4º Información, estudio y en su caso aprobación, de los presupuestos solicitados para la instalación de dos equipos de regulación automática, dosificación y control de PH y Cloro en las piscinas comunitarias. Información, estudio y, en su caso aprobación de las derramas precisas para lleva a cabo tal fin.

Se informa de los presupuestos a los asistentes. Acude a la junta el gerente de la empresa L&M para explicar la importancia de la colocación de equipos de regulación automática y dosificación de PH y cloro para mantener el agua en las condiciones óptimas y para atender todas las cuestiones que puedan plantear los propietarios o dudas técnicas. Se constata por el técnico, y también por el Sr. Presidente , que dichos equipos son óptimos por motivos de salud, amén de ahorro y calidad del agua.

El propietario de la vivienda de Tilos 15, Bajo Izda, solicita se estudie la viabilidad de realizar un mantenimiento y cloración de agua a través de la colocación de un equipo de electrólisis salina ya que considera supondría un ahorro a la comunidad.

Tras debatir entre los asistentes, se acuerda solicitar informe técnico y presupuesto de ambas opciones para llevarlo a la próxima Junta General.

5º Información, estudio y en su caso aprobación, del presupuesto solicitado para la instalación de dos canastas de minibasket en la pista de baloncesto de la comunidad.

Toma la palabra el señor presidente, hace constar el interés por parte de un grupo de vecinos en instalar dos canastas de minibasket como ampliación de la oferta deportiva.

Por parte de la administración, se expone el presupuesto de la empresa ELKSPORT por importe de 2.693,40€.

Se somete a votación, con un resultado de 3 votos en contra, 3 abstenciones y el resto de votos a favor, aprobado por mayoría la aprobación del presupuesto presentado.

Se hace constar en acta la solicitud de muchos asistentes de colocar un temporizador en la pista de baloncesto para evitar se queden la luces encendidas, aspecto que se toma en consideración para llevarlo a cabo con el fin de ahorrar energía.

6º Proposiciones, ruegos y preguntas.

La propietaria de la vivienda Alamos 55, 2ºC, solicita sea retirada de la web el Acta nº44 puesto que no fue aprobada la redacción de la misma.

El propietario de la vivienda Roble 23, solicita conste en acta que los propietarios de los unifamiliares eviten pintar las partes de las fachadas exteriores cuyo mantenimiento corresponda a la comunidad para mantener la uniformidad en la estética.

El propietario de la vivienda Tilos 1, 3º Izda, consulta si se ha terminado de pasar todas las derramas que estaban previstas. Se le informa, por parte de la administración, que así es. Sugiere que se revisen los estatutos para aclarar el reparto de dichas derramas. Se ofrece a enviar a la administración el reparto de coeficiente que el mismo elaboró.

Sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 19:46 horas.



Fdo. Administrador



Fd. El Presidente