

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ZODÍACO, 40 (MADRID)

FECHA: **25 de enero de 2024**
HORA COMIENZO: **20.00 H.**
HORA FINALIZACIÓN: **21.30 H.**
LUGAR CELEBRACIÓN: **ENTRADA PORTAL FINCA**
CONVOCANTES: **Sra. Presidenta**
CARÁCTER: **Ordinaria**
SESIÓN CONVOCATORIA: **2ª Convocatoria**

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ZODÍACO,40
JUNTA DIRECTIVA / ÓRGANOS:
Presidenta: **Dña. Lorena Martínez Campesino**
Administrador: **Gabinete Jurídico Iurigest, S.L.**

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL 25 DE ENERO DE 2024 POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ZODÍACO NÚM. 40 DE MADRID

Asisten a la Junta personalmente y por representación los siguientes propietarios:

PROPIEDAD	PROPIETARIO
PRIMERO A	JUAN ANTONIO BARRAL SÁNCHEZ
PRIMERO B	MARÍA DOLORES AROCA MARTÍNEZ
PRIMERO C	NANCY MAZUERA MONTOYA
SEGUNDO A	JESÚS LÓPEZ COLMENAR (Rptdo)
SEGUNDO B	MIGUEL ÁNGEL ANDALUZ LLORENTE
SEGUNDO C	ISIDRO GARCÍA GONZÁLEZ (Rptdo)
TERCERO A	LORENA MARTÍNEZ CAMPESINO
TERCERO B	JORGE YDELFINO DI LORENZO BUSTAMANTE
TERCERO C	SANDRA (Rptda)

Total de asistentes y representados: 9 - Cuotas: 100 %

ORDEN DEL DÍA

1. Aprobación Cuentas 2022, Cuentas 2023 y Presupuesto 2024.
2. Subida de cuota de Comunidad 2024.
3. Limpieza de zonas comunes.
4. Creación de Mancomunidad. Sugerencias de mejoras en zonas comunes.
5. Limpieza de escalera. Mejoras del Presupuesto.
6. Propuesta de cambio de entidad bancaria.
7. Propuesta de cambio de Compañía Aseguradora.
8. Propuestas para la elaboración de unas Normas Mínimas de Convivencia.
9. Ayudas para la Rehabilitación de Fachadas de Edificios.
10. Renovación de cargos de la Junta Directiva.
11. Ruegos y preguntas.

1º.- Aprobación Cuentas 2022, Cuentas 2023 y Presupuesto 2024.

Comienza la sesión tomando la palabra la Administración de la Comunidad de Propietarios agradeciendo la asistencia y participación de todos los propietarios y representados. Antes de someterse a la aprobación de las cuentas de los ejercicios 2022 y 2023, se informa de la dificultad que se ha tenido para configurar la Contabilidad de la Comunidad de Propietarios debido a la existencia de movimientos pendientes de estudio. Según lo analizado en Caja debería haber una cantidad de 1.661,12€. La recién nombrada presidenta en Junta Extraordinaria anterior manifiesta haberle sido traspasada una caja metálica en la que únicamente aparecieron escasos céntimos. Del estudio pormenorizado de los movimientos en cuenta corriente aparecen disposiciones en efectivo sin justificar por valor de hasta 6.083,92€, cantidad que debería coincidir con facturas por esa misma cifra, que hasta el momento no se han encontrado. La Administración ha intentado poner en contacto telefónico con el anterior Presidente para aclarar esta situación resultando absolutamente imposible. Se pregunta a los vecinos si les consta que haya habido obras en la finca porque aparecen transferencias en 2021 a la empresa Neos Rehabilitación, a lo que un propietario dice que sí existió una obra de reparación de balcones.

Dado que existe un desfase ausente de justificación, la Administración informa a los propietarios que las Cuentas de los años 2022 y 2023 pueden aprobarse haciendo la salvedad de que existe una cantidad ausente de justificación pendiente de estudio, cotejo y averiguación y que de no existir facturas, recibos o pagos que acrediten un saldo negativo en Caja, se puedan emprender las reclamaciones debidas y las acciones legales que correspondan. Sometida a debate esta cuestión queda aprobada por la unanimidad de los asistentes, con el siguiente detalle de Justificación del Saldo:

Total ingresos:	6.750,00€
Gastos efectuados:	6.701,10€
Saldo:	48,90€
Caja:	-1.661,12€
Recibos pendientes de cobro:	484€
Banco a 31/12/23:	226,83€

En cuanto a los recibos pendientes de cobro, el piso 3ºC, a fecha de Junta ha satisfecho la cantidad de 250€ de sus 484€ pendientes, faltando por saldar la cantidad de 234€, cantidad que se compromete a reintegrar a lo largo del año 2024. No habiendo oposición por parte de ninguno de los propietarios asistentes, se acepta su proposición de pago, asumiendo todos, absolutamente todos los propietarios de la finca, que la cuota de la Comunidad mientras no haya un acuerdo en contrario es de 100€ al mes.

Asimismo, se informa que a fecha de Junta hay un saldo positivo en Banco de 706,45€ gracias al esfuerzo que han realizado los propietarios al subir la cuota de Comunidad desde la celebración de la Junta Extraordinaria anterior.

En cuanto al Presupuesto 2024 la Administración informa que se ha incorporado la partida “Fondo de Reserva Legal”, ya que de acuerdo con el art. 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, existe la obligación de mantener en la cuenta corriente una cantidad una cantidad que no puede ser inferior al 10% del último presupuesto ordinario.

Esa cifra estaría cubierta con la cantidad de la que dispone la Comunidad de Propietarios a fecha de Junta.

Sin embargo, se someten a votación las siguientes partidas:

- a) Limpieza de escalera: Se abre un debate sobre la continuidad de mantener o no un contrato con la empresa LIMPIEZAS LOMA, dado el elevado coste que está suponiendo. Se propone asumir estas funciones por los propios propietarios. Sometido a votación se decide por unanimidad rescindir el contrato de limpieza con la empresa LIMPIEZAS LOMA, siendo los propietarios, quienes de forma rotatoria y empezando por el 3ºC, procederán al barrido y fregado de la entrada, escalera y descansillos en aras de mantener una buena higiene en las zonas comunes. Así se recogerá en el punto 3º del Orden del Día. De momento, con las cuotas de los comuneros sólo pueden sufragarse los gastos de luz, agua, gastos de Administración, Seguro Multirriesgo, y Fondo de Reserva Legal, obligación que, analizando las Cuentas, nunca se había cumplido hasta la fecha.
- b) Seguro Multirriesgo: En el punto 7º del Orden del Día se debatirá el cambio de Compañía Aseguradora.
- c) Entidad Bancaria: En el punto 6º del Orden del Día se debatirá el cambio de entidad bancaria o la negociación de las comisiones bancarias de la actual dado el elevado coste de las mismas.

No obstante lo anterior, sometido a votación el Presupuesto 2024 queda aprobado por unanimidad.

2º.- Subida de cuota de Comunidad 2024.

Sometido a debate si se continúa con la cuota de Comunidad de 100€ al mes, de acuerdo con lo adoptado en la Junta Extraordinaria anterior se aprueba por unanimidad de los propietarios que sea mantenida hasta al menos el mes de junio incluido, fecha en la que se analizarán los fondos reales existentes de la Comunidad para así ajustar la cuota de Comunidad o mantenerla en 100€.

3º.- Limpieza de zonas comunes.

De acuerdo con lo adoptado por unanimidad en el Punto 1º del Orden del Día y con la finalidad de ahorrar costes a la Comunidad que en estos momentos no puede mantener, se acuerda prescindir del servicio de limpieza para lo que se procederá a comunicar la rescisión del contrato a la empresa LIMPIEZAS LOMA una vez analizada la fecha de su vencimiento. A partir de ese momento, la limpieza de la finca se asumirá de forma rotatoria por los propietarios empezando por la propietaria del 3ºC.

4º.- Creación de Mancomunidad. Sugerencias de mejoras en zonas comunes.

La Presidenta solicita a la Administración insista en este tema con el resto de los portales puesto que ya se habló en la Junta Extraordinaria anterior. Se explica que uno de los propietarios de un portal se opone. No obstante, se seguirá intentando llegar a este buen fin.

5º.- Limpieza de escalera. Mejoras del Presupuesto.

Enlazado con los puntos 1º y 3º del Orden del Día de la Convocatoria de la presente Junta, y no encontrando una solución mejor para rebajar los gastos de la Comunidad dada la falta de fondos existentes en la cuenta corriente se ha acordado prescindir de este servicio, comunicar la rescisión del contrato a la empresa de limpieza LA LOMA y realizarlo a través de la colaboración de los propietarios por turno rotatorio.

6º.- Propuesta de cambio de entidad bancaria.

Ante el alto coste de las comisiones bancarias por la actual entidad donde la Comunidad de Propietarios tiene contratada su cuenta corriente, se propone estudiar el cambio a otra entidad bancaria o mantenerla en la misma siempre y cuando se negocien las comisiones actuales que a los propietarios les parecen elevadas.

7º.- Propuesta de cambio de Compañía Aseguradora.

El importe del actual Seguro de la Comunidad de Propietarios suscrito con la Cía. Aseguradora Santa Lucía es otro de los gastos que se plantea reducir solicitando a la Administración el estudio comparativo con otras Cías. Aseguradoras que reduzcan el coste actual de 923,72€ anuales que resulta muy elevado.

8º.- Propuestas para la elaboración de unas Normas Mínimas de Convivencia.

Por la Presidenta se solicita la colaboración de todos para mantener unos mínimos de convivencia, como por ejemplo, no tirar papeles en la escalera, no causar ruidos molestos en las horas de descanso, o no tender en las balaustradas de los balcones puesto que hay una zona común donde se permite tender. Se debate la cuestión entre los propietarios y se acuerda redactar un Reglamento de Régimen Interno que contemple unas normas mínimas de convivencia y en relación con colgar las prendas por fuera de los balcones se recuerda a los asistentes que según las Ordenanzas Municipales *“está prohibido tender o exponer ropa, prendas de vestir o elementos domésticos en balcones, ventanas, antepechos, terrazas exteriores o paramentos de edificios situados hacia la vía pública o cuando sean visibles desde esta”*. La propietaria del 1ºC manifiesta que tiende en su terraza, pero por la parte interior y que sus prendas no se ven desde la vía pública por lo que se acuerda que siempre que queden ocultas a los ojos de los viandantes no se considera vulneración de las Ordenanzas Municipales. En concreto, se acuerda que el propietario del 1ºA ponga en conocimiento de sus inquilinos esta normativa. De hecho, en el momento en el que se está celebrando la Junta, las prendas de ropa interior tendidas por fuera de los barrotes de la terraza serían susceptibles incluso de aprehensión por parte de cualquiera de los asistentes. Una vez redactado el Reglamento de Régimen Interno se pasará copia a los propietarios por si quisiesen incorporar algún punto no incluido.

9º.- Ayudas para la Rehabilitación de Fachadas de Edificios.

Con el tiempo y según se vaya disponiendo de fondos, se quieren llevar a cabo unas reformas en aras de la conservación y mantenimiento de la finca para lo que se solicita a la Administración estudie y se informe de las ayudas del Ayuntamiento y de la CAM a las Comunidades de Propietarios.

10º.- Renovación de cargos de la Junta Directiva.

La Administración pregunta si existen voluntarios para ejercer el cargo de Presidente y Vicepresidente, y habiendo propietarios dispuestos a ejercer estos cargos de forma voluntaria, se somete a votación y no habiendo objeción alguna, se aprueba por unanimidad el nombramiento de los voluntarios, quedando conformada la Junta Directiva de la siguiente manera:

Presidenta: Doña Lorena Martínez Campesino
Vicepresidente: Don Miguel Angel Andaluz Llorente
Administración: GABINETE JURIDICO IURIGEST
Don José Antonio Fernández Palomo

11º.- Ruegos y preguntas

No hay ruegos ni preguntas por haberse debatido todo a lo largo de la duración de la Junta.

No habiendo más asuntos que tratar se cierra la sesión en el lugar y fecha al principio reseñadas siendo las 21 horas y 10 minutos.

LA PRESIDENTA

LA ADMINISTRACIÓN

