

C.P. EDIFICIO CALIPSO

Jerez de la Frontera

ACTA DE JUNTA ORDINARIA DE PROPIETARIOS

En el Centro de Barrio La Liberación, siendo las 19:30 horas del día 19 de abril de 2022, debidamente convocados por el Sr. Presidente, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios presentes o representados que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de D. Juan Carlos Borrego Jiménez, actuando D. David Bellido Chillada como secretario-administrador, a fin de celebrar Junta Ordinaria de la Comunidad de Propietarios, conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

- 1.-Presentación de los Estados de Cuentas a 29/02/2020 y 28/02/2021, así como del Presupuesto del ejercicio 2022-2023.
- 2.-Elección de cargos.
- 3.-Información del estado de la Morosidad. Liquidación de las deudas y acuerdos para reclamaciones judiciales o extrajudiciales.
- 4.-Propuestas de reparaciones/mantenimientos en la urbanización. Sustitución de puerta automática de acceso al garaje. Cambio de empresa de limpieza/mantenimiento. Pintura del interior del Bloque 4. Modificación de pretilas junto al portal del Bloque 1.
- 5.-Propuesta de demanda contra los inquilinos del Bloque 6 Bajo C por los daños ocasionados en las zonas comunes por filtraciones de agua.
- 6.-Propuesta de demandas contra propietarios y/o inquilinos que incumplen las normas de convivencia (depósito de enseres en plazas de garaje, pasillos comunes, etc.).
- 7.-Propuesta de denuncia/demanda por la ocupación ilegal de cuarto trastero comunitario.
- 8.-Propuesta de denuncia/demanda a Emuvijesa por su pasividad ante los malos comportamientos y falta de pago de sus inquilinos.
- 9.-Ruegos y preguntas.

ASISTENTES:

Presentes			
Propietario	Portal/Finca	% Cuota	Cargo
Fco. Javier Torreira Arana	1-1º A/G40	0.44	
José Manuel Fernández Doblas	1-1º B/G29/T2	0.47	
Francisco Javier Jiménez Prieto	1-1º C/G30/T3	0.47	

David Ibáñez Rodríguez	1-2º B/G31/T4	0.47	
José María Lobo Lozano	3-3º C/G74	0.44	
Isabel M ^a . Sánchez La O	4-2º E/G88	0.44	
Alejandro Franco Virués	5-1º E/G172/T36	0.48	Vicepresidente
Javier Oliva Gutiérrez	5-2º E/G173/T37	0.48	
Juan Manuel Delgado Cote	5-3º C/G165/T26	0.48	
Manuel Ruiz Sánchez	7-1º A/G129	0.44	
Verónica González Gil	7-1º D/G206/T62	0.48	
Fco. José Jiménez López	7-3º F/G127/T74	0.46	
Pedro José Gómez Jiménez	7-4º A/G215	0.44	
D. Juan Carlos Borrego Jiménez	7-4º E/G125	0.44	Presidente (sin voto)
Álvaro Barroso Moreno	8-3º A/G106/T67	0.40	
Representados			
Propietario	Portal/Finca	% Cuota	Representante
Emuvijesa	165 fincas	64.48	David Bellido Chillada
Fco. de Jesús Vázquez García	2-4º E/G52	0.44	Angélica Marinova
Antonio Ruiz Morello	7-Bº B/G128/T73	0.46	Angélica Marinova
Esther M ^a . Álvarez Moreno	7-3º A/G212	0.44	Angélica Marinova
Juan Fco. Castro García	7-4º D/G210/T71	0.48	Angélica Marinova

D. David Bellido expone que representa a EMUVIJESA y vota en el sentido que la misma le ha indicado en escrito previo.

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

1.-Presentación de los Estados de Cuentas a 29/02/2020 y 28/02/2021, así como del Presupuesto del ejercicio 2022-2023.

Se presentan las cuentas del ejercicio 2019-2020, cerradas a 29 de febrero de 2020, con un saldo contable inicial de 17359.91 €, unos ingresos teóricos de 102994.95 €, gastos por importe de 99897.90 €, arrojando un saldo contable final de 20456.96 €, de los cuales 22851.61 € se encontraban en Banco de Sabadell, 113.85 € en caja, y el resto repartidos entre cuentas de acreedores y deudores.

Se presentan las cuentas del ejercicio 2020-2021, cerradas a 28 de febrero de 2021, con un saldo contable inicial de 20456.96 €, unos ingresos teóricos de 105167.68 €, gastos por importe de 97170.12 €, arrojando un saldo contable final de 28454.52 €, de los cuales 26372.43 € se encontraban en Banco de Sabadell, 86.50 € en caja, y el resto repartidos entre cuentas de acreedores y deudores.

Se presentan las cuentas del ejercicio 2021-2022, cerradas a 28 de febrero de 2022, con un saldo contable inicial de 28454.52 €, unos ingresos teóricos de 108579.62 €, gastos por importe de 107285.64 €, arrojando un saldo contable final de 29748.50 €, de los cuales 28090.13 € se encontraban en Banco de Sabadell, 86.50 € en caja, y el resto repartidos entre cuentas de acreedores y deudores.

Dichas cuentas se aprueban por unanimidad.

Se aprueban por unanimidad el siguiente presupuesto y cuotas ordinarias a aplicar desde el mes de junio de 2022:

C.P. EDIFICIO CALIPSO		
PRESUPUESTO ORDINARIO 2022 - 2023		
1- INGRESOS		
	Cuotas Ordinarias	107.027 €
	TOTAL INGRESOS	107.027 €
2- GASTOS		
2.1- Gastos todos		29.654 €
	Honorarios administración	9.804 €
	Seguro multirriesgo	5.500 €
	Mantenimiento contraincendios	1.900 €
	Consumo de agua contraincendios	150 €
	Gastos varios	1.800 €
	Conserje	10.500 €
2.2- Gastos todos excepto locales		42.742 €
	Limpieza/mantto. integral	22.942 €
	Reparaciones varias zonas comunes	5.000 €
	Mantenimiento ascensores	13.500 €
	Teléfono ascensores	800 €
	Consumo eléctrico patio	500 €
2.3- Gastos sólo viviendas		28.381 €
	Consumo eléctrico bloques	11.000 €
	Consumo agua bloques	1.200 €
	Mantenimiento placas solares	3.049 €
	Reparaciones varias bloques	13.132 €
2.4- Gastos sólo garajes		6.250 €
	Reparaciones varias garaje	2.000 €
	Consumo eléctrico garaje	1.800 €
	Consumo agua garaje	150 €
	Mantenimiento puertas automáticas	1.500 €
	Vados	800 €
TOTAL		107.026 €

Se hace constar que las cuotas aprobadas pueden variar bastante entre unos bloques y otros, debido a las compensaciones de las diferencias (ingresos-gastos) producidas en ejercicios anteriores (marzo de 2019 a febrero de 2022).

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Bloque 1	A	B	C	D	E	F
Bajo	38,44 €	-	43,42 €	-	-	-
1º	38,44 €	41,51 €	41,30 €	40,48 €	38,45 €	39,30 €
2º	38,44 €	41,56 €	41,56 €	40,48 €	38,45 €	39,30 €
3º	41,56 €	41,56 €	41,56 €	39,30 €	38,45 €	39,30 €
4º	41,56 €	41,56 €	40,49 €	39,30 €	38,45 €	41,40 €

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Bloque 2	A	B	C	D	E	F
Bajo	45,15 €	-	50,32 €	-	-	-
1º	45,15 €	45,15 €	45,15 €	49,32 €	45,14 €	47,21 €
2º	45,15 €	45,15 €	45,15 €	46,05 €	45,14 €	47,21 €
3º	45,15 €	45,15 €	45,15 €	46,05 €	45,14 €	48,13 €
4º	45,15 €	45,15 €	45,15 €	49,32 €	45,14 €	47,21 €

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Bloque 3	A	B	C	D	E	F
Bajo	33,61 €	-	34,34 €	-	-	-
1º	33,61 €	33,61 €	33,61 €	34,44 €	33,63 €	34,46 €
2º	33,61 €	33,61 €	33,61 €	35,62 €	35,73 €	34,46 €
3º	33,61 €	33,61 €	33,61 €	35,62 €	35,67 €	34,46 €
4º	33,61 €	33,61 €	33,61 €	34,44 €	33,63 €	34,46 €

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Bloque 4	A	B	C	D	E	F
Bajo	41,58 €	-	46,67 €	-	-	-
1º	41,58 €	41,58 €	41,58 €	45,78 €	41,57 €	45,78 €
2º	41,58 €	41,58 €	41,58 €	42,45 €	41,57 €	42,45 €
3º	41,58 €	41,58 €	41,58 €	42,45 €	41,57 €	42,45 €
4º	41,58 €	41,58 €	41,58 €	42,45 €	41,57 €	45,78 €

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Bloque 5	A	B	C	D	E	F
Bajo	37,01 €	37,01 €	36,81 €	36,93 €	-	34,75 €
1º	37,01 €	37,01 €	37,92 €	37,85 €	38,08 €	37,01 €
2º	37,92 €	37,92 €	37,92 €	37,39 €	38,10 €	37,01 €
3º	37,92 €	37,92 €	37,92 €	37,85 €	38,10 €	37,01 €
4º	37,92 €	37,92 €	37,92 €	37,85 €	36,00 €	35,93 €

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Bloque 6	A	B	C	D	E	F
Bajo	36,34 €	36,34 €	37,15 €	40,32 €	-	37,21 €
1º	36,34 €	36,34 €	36,34 €	37,20 €	39,60 €	37,21 €
2º	36,34 €	36,34 €	36,34 €	37,20 €	38,48 €	38,39 €
3º	36,34 €	36,34 €	36,34 €	37,20 €	38,43 €	37,21 €
4º	36,34 €	40,49 €	40,49 €	40,53 €	38,48 €	37,21 €

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Bloque 7	A	B	C	D	E	F
Bajo	46,60 €	46,55 €	45,43 €	48,71 €	-	45,37 €
1º	44,50 €	44,50 €	44,50 €	48,71 €	44,46 €	45,37 €
2º	44,50 €	44,50 €	44,50 €	48,71 €	44,45 €	45,37 €
3º	44,50 €	44,50 €	44,50 €	48,71 €	44,45 €	46,55 €
4º	44,50 €	44,50 €	44,50 €	48,61 €	44,40 €	45,32 €

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023				
Bloque 8	A	B	C	D
Bajo	48,95 €	55,41 €	-	-
1º	48,95 €	52,54 €	44,75 €	52,54 €
2º	49,00 €	47,43 €	44,75 €	47,43 €
3º	49,00 €	47,43 €	44,75 €	47,43 €
4º	49,05 €	47,43 €	44,75 €	47,43 €

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Plazas de garaje no asociadas a viviendas						
nº plaza importe	9 9,36 €	10 9,36 €	11 9,36 €	12 9,36 €	17 9,36 €	18 9,36 €
nº plaza importe	19 9,36 €	20 9,36 €	21 9,36 €	22 9,36 €	23 9,36 €	24 9,36 €
nº plaza importe	25 9,36 €	34 9,36 €	48 9,36 €	62 9,36 €	76 9,36 €	90 9,36 €
nº plaza importe	108 9,36 €	117 9,36 €	138 9,36 €	158 9,36 €	159 9,36 €	171 9,36 €
nº plaza importe	187 9,36 €	235 9,36 €				

CUOTAS ORDINARIAS 2022-2023						
Locales						
nº local importe	1 5,93 €	2 6,67 €	3 6,67 €	4 5,93 €	5 6,67 €	6 6,67 €
nº local importe	7 5,93 €	8 6,67 €	9 6,67 €	10 5,93 €	11 6,67 €	12 6,67 €

2.-Elección de cargos.

Por mayoría de votos (EMUVIJESA se abstiene y el resto vota a favor), se elige presidente a D. Juan Carlos Borrego Jiménez (voluntario), propietario del Bloque 7, 4º E, y vicepresidente a D. Manuel Ruiz Sánchez (voluntario), propietario del Bloque 7, 1º A.

Por unanimidad, se acuerda que D. David Bellido Chillada siga desempeñando el cargo de secretario-administrador.

De forma unánime se aprueba autorizar al Presidente y Vicepresidente en la cuenta bancaria de la Comunidad en Banco de Sabadell, para que las consultas sigan siendo indistintas y las operaciones mancomunadas, requiriendo para operar las firmas de dos de los tres autorizados (D. Juan Carlos Borrego Jiménez, D. Manuel Ruiz Sánchez y D. David Bellido Chillada), tanto de forma presencial, como a través de banca on-line. Y se autoriza a D. David Bellido Chillada a seguir presentando las remesas de recibos ordenadas por la Comunidad.

3.-Información del estado de la Morosidad. Liquidación de las deudas y acuerdos para reclamaciones judiciales o extrajudiciales.

En cuanto a la morosidad, se aprueba por unanimidad la siguiente liquidación de cantidades pendientes con la Comunidad, y su reclamación judicial si no se abona en 90 días a partir de su reclamación extrajudicial:

BLOQUE 4-3E-G89

01/01/2021	37,16
Pago parcial	-24,46
01/02/2021	37,16
01/03/2021	37,16
01/04/2021	37,16
01/05/2021	37,16
01/06/2021	37,16
01/07/2021	37,16
01/08/2021	37,16
01/09/2021	37,16
01/10/2021	37,16

DEUDA LIQUIDADA	347,14 €
------------------------	-----------------

BLOQUE 5-3B-G164-T25

01/06/2020	43,16
Pago parcial	-40,40
01/10/2020	43,16
01/11/2020	43,16
01/12/2020	43,16
01/01/2021	43,16
01/02/2021	43,16
01/03/2021	43,16
01/04/2021	43,16
01/05/2021	43,16
01/06/2021	43,16
01/07/2021	43,16
01/08/2021	43,16
01/09/2021	43,16
01/10/2021	43,16
01/11/2021	43,16
01/12/2021	43,16
01/01/2022	43,16
01/02/2022	43,16
01/03/2022	43,16
01/04/2022	43,16

DEUDA LIQUIDADA	822,80 €
------------------------	-----------------

BLOQUE 5-4D-G4-T13

01/02/2019	43,64
01/03/2019	43,64
01/04/2019	43,64
01/05/2019	43,64
01/06/2019	43,64
01/07/2019	43,64
01/08/2019	43,10
01/09/2019	43,10
01/04/2020	54,74
01/05/2020	54,74

DEUDA LIQUIDADA	457,52 €
------------------------	-----------------

8-1D-G204-T60

01/04/2020	57,15
01/05/2020	57,15
01/08/2020	46,72
01/09/2020	46,72
01/10/2020	46,72
01/11/2020	46,72
01/12/2020	46,72
01/01/2021	46,72
01/02/2021	46,72
01/03/2021	46,72
01/04/2021	46,72
01/05/2021	46,72
01/06/2021	46,72
DEUDA LIQUIDADA	628,22 €

8-3B-G113

01/10/2016	41,19
01/08/2017	34,30
01/11/2017	34,30
01/07/2018	59,32
01/02/2019	35,86
01/03/2019	33,38
01/04/2019	33,38
01/05/2019	33,38
01/06/2019	33,38
01/07/2019	33,38
01/08/2019	39,36
01/12/2019	41,18
01/05/2020	50,39
01/06/2020	41,18
01/07/2020	41,18
01/08/2020	41,18
01/10/2020	41,18
01/11/2020	41,18
01/12/2020	41,18
01/01/2021	39,36
01/02/2021	39,36
01/03/2021	39,36
01/04/2021	39,36
01/05/2021	39,36
DEUDA TOTAL	946,68 €

Y se faculta al Presidente y al Secretario-Administrador para que de forma solidaria designen abogado y procurador, así como para llevar a cabo todas las acciones necesarias para llevar a término la reclamación de dichas deudas y los gastos que generen las mismas.

El propietario del Bloque 7-4E-G125 expone a los presentes los problemas económicos que ha tenido y propone abonar la deuda que tiene pendiente pagando todos los meses, a partir de mayo de 2022, el recibo corriente y uno atrasado. Y todos están de acuerdo.

4.-Propuestas de reparaciones/mantenimientos en la urbanización. Sustitución de puerta automática de acceso al garaje. Cambio de empresa de limpieza/mantenimiento. Pintura del interior del Bloque 4. Modificación de pretilas junto al portal del Bloque 1.

Debido al estado en que se encuentran las puertas del garaje, se presentan varios presupuestos de sustitución y por unanimidad se acuerda lo siguiente:

- Aceptar la propuesta de Direct Doors (María Celia Verde Diz) de sustitución de la puerta de entrada por una nueva corredera, por un importe de 4767.40 € que se tomarán de los fondos de la Comunidad.
- Aceptar la propuesta de la misma empresa para realizar el mantenimiento trimestral de ambas puertas por un importe de 169.40 €, renovable por anualidades.

A petición de varios propietarios se abre un debate sobre la sustitución de la empresa de limpieza/mantenimiento del Edificio. Muchos vecinos protestan por la calidad del servicio y por unanimidad se acuerda prescindir de los servicios de la actual empresa, a partir del 30 de mayo de 2022, así como aceptar el presupuesto de la empresa Aldiaqua (de entre los 4 presentados) para sustituir a la anterior, por un importe de 1911.80 €/mes. Los propietarios piden que se recoja en contrato un período de prueba de 6 meses y renovaciones anuales.

A petición de los propietarios del Bloque 4 se presentan presupuestos de pintura del interior del mismo, así como las cuotas extraordinarias que tendrían que abonar los vecinos de dicho bloque durante varios meses. EMUVIJESA y los vecinos del resto de bloques se abstienen. Y la propietaria del Bloque 4 2º E vota en contra debido a que no sabe si los vecinos de su bloque estarían de acuerdo en abonar las mencionadas cuotas extraordinarias. Por lo tanto, se rechaza la propuesta.

A petición de los propietarios del Bloque 1 se presentan presupuestos de inclinación de varias estructuras que sirven de asiento a jóvenes que se ponen a comer, fumar, etc., en las inmediaciones del portal de dicho bloque. EMUVIJESA y los vecinos del resto de bloques se abstienen. Y de los 4 propietarios restantes del mencionado bloque, uno se abstiene y tres votan en contra debido a se impediría que los jóvenes se sienten en dichas estructuras pero se seguirían sentando en la escalera de bajada al sótano. Por lo tanto, se rechaza la propuesta.

5.-Propuesta de demanda contra los inquilinos del Bloque 6 Bajo C por los daños ocasionados en las zonas comunes por filtraciones de agua.

Se informa a los asistentes que la aseguradora de la Comunidad está a la espera de que la Junta de Propietarios acuerde presentar una demanda contra los inquilinos del Bloque 6 Bajo C, debido a las filtraciones procedentes de la mencionada vivienda, que provocan serios daños en el pasillo común de la planta baja de dicho bloque.

Por mayoría de votos a favor (EMUVIJESA se abstiene y se compromete a abrir un expediente técnico y adoptar medidas para su posible reparación; y el resto vota a favor), se acuerda dar un plazo de 1 mes para que se repare la filtración y los daños ocasionados por la misma. En caso contrario, por dicha mayoría se acuerda acordar la mencionada demanda, así como facultar al Presidente o al Secretario-Administrador para que de forma solidaria den poderes al abogado y/o procurador y realicen todas las gestiones necesarias para llevar a término dicha demanda.

6.-Propuesta de demandas contra propietarios y/o inquilinos que incumplen las normas de convivencia (depósito de enseres en plazas de garaje, pasillos comunes, etc.).

Por mayoría de votos a favor (EMUVIJESA se abstiene y el resto vota a favor), se acuerda solicitar al conserje que haga un reportaje de fotos de las plazas de garaje en las que hay enseres distintos a vehículos, así como de las puertas de las viviendas cuyos vecinos acumulan enseres o basuras junto a las mismas, en las zonas comunes.

Por la misma mayoría se acuerda enviar notificaciones a los propietarios y/o inquilinos de dichas viviendas, solicitando la retirada inmediata de dichos enseres o basuras, así como el cese de dicha práctica. Y, en el caso de no ser atendida dicha solicitud, se propondrá el inicio de acciones de cesación mediante demandas contra los infractores en una próxima junta.

Se hace constar que EMUVIJESA se compromete a iniciar la aplicación del Protocolo de Actuación por incumplimiento contractual aprobado por su Consejo de Administración, contra los inquilinos infractores de los que se le informe previamente.

7.-Propuesta de denuncia/demanda por la ocupación ilegal de cuarto trastero comunitario.

Varios propietarios solicitan que se presente una denuncia por ocupación ilegal del cuarto comunitario situado en el garaje, junto a la plaza de garaje nº 76. Los vecinos indican que hay un inquilino guardando una moto en dicho cuarto.

Varios vecinos comentan que se trata del mismo inquilino que lo ocupó anteriormente, pero ninguno quiere aparecer como testigo del asunto. Y por mayoría de votos (EMUVIJESA se abstiene y el resto vota a favor), se acuerda utilizar las imágenes del sistema de vídeovigilancia y la matrícula de la moto para identificar al responsable y presentar la correspondiente denuncia si EMUVIJESA no lo soluciona.

Se hace constar que EMUVIJESA se compromete a iniciar la aplicación del Protocolo de Actuación por incumplimiento contractual aprobado por su Consejo de Administración, en el caso de que se trate de uno de sus inquilinos.

8.-Propuesta de denuncia/demanda a Emuvijesa por su pasividad ante los malos comportamientos y falta de pago de sus inquilinos.

De forma unánime se rechaza la propuesta, debido a que los vecinos deciden dar un voto de confianza a EMUVIJESA, esperando que se aplique eficazmente el Protocolo de Actuación por incumplimiento contractual en caso de incumplimiento de las normas de convivencia de sus inquilinos.

9.-Ruegos y preguntas.

Ante la solicitud de varios propietarios, se acuerda por mayoría de votos (EMUVIJESA se abstiene), informar a EMUVIJESA de los insultos y amenazas que recibió el conserje el pasado 8 de abril por parte de los inquilinos de las viviendas 1º E y 3º E del Bloque 3, con el fin de que se aplique el protocolo mencionado en los puntos anteriores.

Un propietario solicita que las obras de envergadura que se hagan en el edificio sean revisadas antes de abonarse. D. David Bellido se compromete a realizarlo con el Sr. Presidente.

Se acuerda pedir al encargado de mantenimiento que vuelva a regular la iluminación del patio central, de forma que sólo queden algunas farolas de guardia encendidas durante la noche.

Los vecinos del Bloque 1 solicitan que se vuelva a reclamar a los inquilinos del 1º F que reparen las filtraciones de su vivienda al pasillo comunitario. Además, informan de que hay que reparar la cerradura del Bloque.

Varios vecinos han solicitado permiso para abrir un hueco en la fachada del edificio, en la zona de cocinas, debido a que los técnicos de gas les han informado de que al cambiar los calentadores de

agua, se debe hacer por uno estanco. Y este tipo de calentadores debe llevar un tubo de admisión de aire y salida de humos a fachada.

Por mayoría de votos (EMUVIJESA se abstiene y el resto vota a favor), se acuerda permitir dicha instalación, siendo obligatorio montar un embellecedor alrededor del tubo para disimular los ladrillos rotos del exterior.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente da por terminada la sesión siendo las 22:45 horas.

De todo lo anterior doy fe como Secretario, cerrándose la presente acta dentro de los plazos legales establecidos, con el visto bueno del Presidente, enviándose copia de la misma a todos los propietarios, de acuerdo con el Art. 19, apartado 3), de la Ley sobre Propiedad Horizontal.

El Secretario-Administrador

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end.

D. David Bellido Chillada

El Presidente

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

D. Juan Carlos Borrego Jiménez