

ACTA DE LA REUNIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA COMUNIDAD DE VECINOS
DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE MAYOR, Nº 10, DE VALENCIA

En Valencia, siendo las 19:00 horas del día 12 de enero de 2024, se reúnen en el portal del edificio los propietarios de la comunidad de vecinos del inmueble sito en la calle Mayor, nº 10, de Valencia, al objeto de celebrar la reunión ordinaria convocada por el presidente de la comunidad, D. José Pérez García, con el siguiente orden del día:

1. Aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto para el presente año.
2. Informe sobre el estado de las obras de rehabilitación de la fachada y el tejado.
3. Propuesta de instalación de un ascensor en el edificio.
4. Ruegos y preguntas.

Asisten a la reunión los siguientes propietarios:

- D. José Pérez García, presidente de la comunidad, propietario del piso 1º A, con una cuota de participación del 10%.
- D.ª María López Sánchez, secretaria de la comunidad, propietaria del piso 2º B, con una cuota de participación del 10%.
- D. Juan Rodríguez Martínez, propietario del piso 3º C, con una cuota de participación del 10%.
- D.ª Ana García Fernández, propietaria del piso 4º D, con una cuota de participación del 10%.
- D. Pedro Sánchez Pérez, propietario del local comercial, con una cuota de participación del 20%.

No asisten a la reunión los siguientes propietarios:

- D.ª Carmen Díaz González, propietaria del piso 1º B, con una cuota de participación del 10%. Delega su voto en D. José Pérez García.
- D. Luis Gómez Ruiz, propietario del piso 2º A, con una cuota de participación del 10%. No delega su voto.
- D.ª Elena Martín López, propietaria del piso 3º D, con una cuota de participación del 10%. Delega su voto en D.ª Ana García Fernández.

- D. Carlos López Sánchez, propietario del piso 4º C, con una cuota de participación del 10%. No delega su voto.

Se abre la sesión a las 19:15 horas, al haberse alcanzado el quórum necesario en segunda convocatoria, y se procede al desarrollo del orden del día:

1. El presidente presenta las cuentas del ejercicio anterior, que reflejan unos ingresos de 12.000 euros por las cuotas ordinarias y extraordinarias de los propietarios, y unos gastos de 10.500 euros por los conceptos de limpieza, luz, agua, seguro, administración y obras. El saldo positivo de 1.500 euros se destina a la reserva de la comunidad. El presidente también presenta el presupuesto para el presente año, que prevé unos ingresos de 12.000 euros por las cuotas ordinarias y extraordinarias de los propietarios, y unos gastos de 11.000 euros por los mismos conceptos que el año anterior, más una partida de 500 euros para el mantenimiento del ascensor, en caso de que se apruebe su instalación. Se somete a votación la aprobación de las cuentas y el presupuesto, y se aprueban por unanimidad de los asistentes, que representan el 70% de las cuotas de participación.

2. El presidente informa sobre el estado de las obras de rehabilitación de la fachada y el tejado, que se iniciaron en noviembre de 2023 y que se prevé que finalicen en marzo de 2024. El coste total de las obras es de 60.000 euros, de los cuales 30.000 euros se han financiado con una subvención de la administración pública, y el resto se ha repartido entre los propietarios según sus cuotas de participación. El presidente indica que las obras se están realizando conforme al proyecto y al contrato, y que no se han producido incidencias ni reclamaciones. Los propietarios expresan su satisfacción por el avance de las obras y elogian la labor del presidente y del administrador de la comunidad.

3. El presidente expone la propuesta de instalación de un ascensor en el edificio, que ha sido solicitada por varios propietarios, especialmente los de las plantas superiores. El presidente indica que se han solicitado tres presupuestos a diferentes empresas, y que el más económico y favorable es el de la empresa Ascensores S.A., que ofrece un precio de 40.000 euros, con una garantía de 10 años y un servicio de mantenimiento de 500 euros al año. El presidente señala que la instalación del ascensor supondría una mejora de la accesibilidad y la comodidad de los propietarios, así como un aumento del valor de las viviendas. Sin embargo, también reconoce que se trata de una obra de gran envergadura, que requeriría la modificación de la escalera y la ocupación de parte del portal, y que implicaría un aumento de las cuotas de los propietarios para sufragar el coste de la obra y el mantenimiento. El presidente abre el debate sobre la propuesta, y se producen las siguientes intervenciones:

- D. Juan Rodríguez Martínez se muestra a favor de la instalación del ascensor, ya que vive en el tercer piso y tiene problemas de movilidad. Argumenta que el ascensor es una necesidad para él y para otros propietarios mayores o con discapacidad, y que el precio es razonable y asumible por la comunidad.

- D.ª Ana García Fernández también se muestra a favor de la instalación del ascensor, ya que vive en el cuarto piso y tiene dos hijos pequeños. Alega que el ascensor le facilitaría el

transporte de los niños, el carrito y las compras, y que el valor de su piso aumentaría considerablemente con el ascensor.

- D. Pedro Sánchez Pérez se opone a la instalación del ascensor, ya que es el propietario del local comercial y no se beneficiaría de él. Considera que el ascensor es un lujo innecesario y que el coste es excesivo y desproporcionado para su cuota de participación, que es la más alta de la comunidad. Propone que se busquen otras alternativas más baratas y menos molestas para mejorar la accesibilidad, como una rampa o una silla salva escaleras.

- D. José Pérez García y D.^a María López Sánchez se abstienen de opinar, ya que viven en el primer piso y no tienen una preferencia clara sobre el ascensor. No obstante, manifiestan su disposición a acatar lo que decida la mayoría de la comunidad.

Se somete a votación la propuesta de instalación del ascensor, y se obtiene el siguiente resultado:

- Votos a favor: 4 (D. José Pérez García, D.^a María López Sánchez, D. Juan Rodríguez Martínez y D.^a Ana García Fernández), que representan el 50% de las cuotas de participación.

- Votos en contra: 1 (D. Pedro Sánchez Pérez), que representa el 20% de las cuotas de participación.

- Abstenciones: 0.

- Ausentes: 4 (D.^a Carmen Díaz González, D. Luis Gómez Ruiz, D.^a Elena Martín López y D. Carlos López Sánchez), que representan el 30% de las cuotas de participación.

El presidente declara aprobada la propuesta de instalación del ascensor, al haberse obtenido el voto favorable de la mayoría de los propietarios presentes, que representan, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación. El presidente acuerda encargar la obra a la empresa Ascensores S.A., y solicitar un préstamo bancario para financiarla, que se amortizará con las cuotas extraordinarias de los propietarios. El presidente también acuerda informar a los propietarios ausentes de la decisión adoptada, y concederles un plazo de 30 días para que puedan impugnarla, si lo estiman oportuno.

4. El presidente abre el turno de ruegos y preguntas, y se plantean las siguientes cuestiones:

- D. Juan Rodríguez Martínez pregunta por el estado de la limpieza de las zonas comunes, y sugiere que se contrate a una empresa especializada

Sin mas ruegos y preguntas se da por finalizada la reunión del día 12 de enero de 2024.