

C.P. Amara Homes  
C/ Acanto 2 Bis  
28231 Las Rozas, Madrid

Las Rozas, 19 de mayo de 2022

### **ACTA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA**

Da comienzo la junta el día 19 de mayo de 2022, a las 19.10 horas en segunda convocatoria, en el hotel Attica 2 (Calle Chile, 2 en las Rozas), con la asistencia y representaciones siguientes:

Bloque	Propiedad	Nombre	Coeficiente	Presente/ Representado
A	Portal 1, Bajo B	Flavia Ozores Henriquez de Luna	0,258747	Representado
	Portal 1, Bajo C	Cecilia María García Mesuro	0,230923	Representado
	Portal 1, 2A	Ramon Caballer Revenga	0,254175	Presente
	Portal 1, 2C	Roberto Vaquero Via	0,258076	Presente
	Portal 2, Bajo B	Dimas García Olgueras	0,218055	Representado
	Portal 3, Bajo A	Carlos Poggio Moro	0,256346	Presente
	Portal 3, 2 A	Agustín Vegas Barriuso	0,241420	Presente
	Portal 4, Bajo A	Jorge Lopez Lopez	0,218208	Presente
	Portal 5, 1 A	Marta Romero Dominguez	0,230809	Representado
	Portal 5, 1B	Manuel Valdez	0,199751	Presente
	Portal 5, 2A	Cristina Lopez Marcos	0,230809	Presente
	Portal 6, Bajo B	Ignacio Villalba Ranz	0,220721	Representado
	Portal 6, 1B	Juan Carlos Carrasco Garate	0,242768	Presente
	Portal 6, 2A	Francisco Martínez Perez	0,230978	Presente
	Portal 6, 2B	Diego Ruben Vilarño Butta	0,231346	Presente
	Portal 7, Bajo A	Instituto Tecnológico Montealto	0,340092	Presente
	Portal 7, Bajo B	Enrique Garcia Fernandez	0,232050	Presente
	Portal 7, 1B	José Ramón Olivera Aneiros	0,220898	Presente
	Portal 7, 2A	Instituto Tecnológico Montealto	0,310292	Presente
	Portal 8, 1A	Juan Royano Esguevillas	0,254030	Presente
	Portal 9, Bajo B	Raquel Reñones García	0,266476	Presente
	Portal 9, 2A	Rafael Rodríguez Guzman	0,298765	Presente
	Portal 9, 2B	Carolina Hernandez Muñoz	0,240365	Presente
	Portal 10, Bajo B	Diego Cesar Fernández Castro	0,267210	Presente
	Portal 10, 1A	Jorge Gonzalez Gomez	0,253292	Presente
	Portal 10, 2B	Instituto Tecnológico Montealto	0,253672	Presente
	Portal 11, 1A	Instituto Tecnológico Montealto	0,253353	Presente
	Portal 11, 2A	Instituto Tecnológico Montealto	0,240721	Presente
	Portal 11, 2B	Concepción Soria Torralba	0,240414	Presente
	Portal 12, Bajo C	Paula de la Peña Díez	0,276585	Presente
	Portal 12, 1A	Nuria Fernández Martinez	0,202953	Presente

	Portal 12, 1C	Instituto Tecnológico Montecarlo	0,291672	Presente
	Portal 12, 2A	Marco Laurenti	0,203088	Presente
	Portal 12, 2C	Instituto Tecnológico Montecarlo	0,278991	Presente

Bloque	Propiedad	Nombre	Coeficiente	Presente/ Representado
B	Portal 1, Bajo A	Olga Azcue Gamallo	0,227353	Presente
	Portal 1, Bajo B	Elena Díaz Cano Martínez	0,263293	Presente
	Portal 2, Bajo B	Carmela Garbajosa de la Fuente	0,262970	Presente
	Portal 2, 2A	Ana M <sup>a</sup> Silva García Olgueras	0,241322	Presente
	Portal 2, 2B	Marcos Alvarez Pascual	0,240639	Presente
	Portal 4, 3A	Daniel Carrasco Lopez-Villanueva	0,379001	Representado
	Portal 5, 1A	Vega Sanchez Hernandez	0,294862	Representado
	Portal 5, 2B	María Eugenia Manrique Carreño	0,255170	Representado
	Portal 5, 3A	José Ignacio Rojo Lopez	0,344340	Representado
	Portal 7, Bajo A	Esther Samper Pinilla	0,246125	Presente
	Portal 7, 2B	Felipe del Baño Giraldez	0,242216	Presente
	Portal 8, Bajo B	José Megía García de la Beldad	0,206744	Presente
	Portal 8, 1B	Miguel Bellido Lopez	0,251097	Presente
	Portal 8, 2A	Francisco Javier Sanz Ramirez	0,223529	Presente
	Portal 9, Bajo B	Jose Sanchez Gonzalez	0,279323	Presente
	Portal 9, 1B	Isabel Ana Ortiz Villareal	0,253550	Presente
	Portal 9,2B	Henar Cuñado Manso	0,267766	Presente
	Portal 10, 1A	Maria Sol Berenguer Delia	0,267741	Presente
	Portal 11, 2A	Ismael Perez Zabaleta	0,301534	Presente
	Portal 11, 2B	Jorge Leon Martín	0,279574	Presente
	Portal 12, Bajo B	Maria Blanca Ariño Palao	0,277158	Presente
	Portal 12, 1A	Carlos Andres-Gayon Gil	0,253084	Presente

Bloque	Propiedad	Nombre	Coeficiente	Presente/ Representado
C	Portal 1, Bajo A	Dennis Pragasam San Martin	0,257644	Presente
	Portal 1, Bajo B	Evaristo Jose Abril Domingo	0,263298	Representado
	Portal 1, Bajo C	Jorge del Pozo Mazo	0,233621	Representado
	Portal 1, 2B	Paloma Alvaro Fernandez de Simon	0,248570	Presente
	Portal 2, Bajo B	Luis Fariñas Garcia	0,218322	Representado
	Portal 3, 1A	Francisco Borja Lopez Villar	0,254421	Presente
	Portal 3, 1B	Elena Martin Moreno	0,253562	Presente
	Portal 3, 2A	Angel Luis Muñoz Cánovas	0,254151	Presente
	Portal 3, 2B	Monica Arévalo	0,253685	Representado
	Portal 4, Bajo A	Diego Bravo Lozano	0,279346	Representado
	Portal 4, 1A	Maria Candelaria Leon Alvarez	0,253942	Presente
	Portal 5, Bajo A	Cesar Portillo Olivas	0,219958	Presente
	Portal 5, 1A	Rocio Stelzer Bercovich	0,229707	Presente
	Portal 6, 1A	David Arribas Mendez	0,245566	Presente
	Portal 6, 1B	Maribel Jimenez Ramirez	0,212729	Representado
	Portal 6, 2A	Akthar Ahsan Sabera	0,242940	Representado

Bloque	Propiedad	Nombre	Coeficiente	Presente/ Representado
	Portal 7, Bajo A	Macarena Saenz Garcia	0,318725	Presente
	Portal 7, 2B	Juan Jose Sanchez Esteban	0,202204	Presente
	Portal 7, 2C	Emilio Manzanares Cabezuelo	0,225241	Presente
	Portal 8, 1B	Antonio Madeira Bettencourt	0,254506	Presente
	Portal 9, Bajo A	Elia Maria Molina Cabrera	0,257839	Presente
	Portal 9, Bajo B	Rocio Carazo Carmona	0,218885	Presente
	Portal 9, 1A	Sandra Pilar Burgos Parra	0,254456	Representado
	Portal 9, 2B	Jesus Miralles de Imperial Roda	0,307202	Representado
	Portal 10, Bajo B	Javier Ruiz Monge	0,219766	Presente
	Portal 11, Bajo A	Maria Cristina Terres Sanchez	0,257747	Representado
	Portal 11, Bajo C	Esmeralda Salinas Rodriguez	0,209872	Presente
	Portal 11, 1A	Carlos Sánchez Pérez	0,254053	Presente
	Portal 11, 2C	Gonzalo Giner Simón	0,240474	Presente
	Portal 1, Bajo A	Francisco Ros Peran	0,282364	Presente

Bloque	Propiedad	Nombre	Coeficiente	Presente/ Representado
D	Portal 2, Bajo A	Maria de la Cruz Melendi Platero	0,273817	Presente
	Portal 2, 2B	Camilo Jose Fernandez Hernandez	0,254543	Presente
	Portal 3, 3A	Luis Carlos Gutiérrez Martin	0,253464	Presente
	Portal 4, 1B	Guillermo Ranz Gomez	0,254421	Presente
	Portal 4, 2B	Clara Ramos Martin	0,254543	Presente
	Portal 6, 2A	Javier Rodriguez Izquierdo	0,230855	Presente
	Portal 6, 2B	Jose Ignacio Becerril Sanchez	0,262081	Representado
	Portal 7, Bajo A	Nuria Calo Casanova	0,210030	Representado
	Portal 7, 2A	Almudena de Esteban Maurer	0,309372	Presente
	Portal 8, 1B	Fernando Garcia Gonzalez	0,216089	Presente
	Portal 8, 2A	Maria Eugenia Ortiz Franco	0,253721	Representado
	Portal 8, 2B	Ismael Garcia Palomero	0,254556	Presente
	Portal 8, 3A	Eva Mendez	0,220120	Presente
	Portal 9, Bajo A	Diego Alberto del Baño	0,283695	Presente
	Portal 9, 1A	Lourdes Jimenez Boza	0,254580	Representado
	Portal 9, 1B	Ignacio Fernandez Galera	0,215538	Presente
	Portal 10, 1B	Aida de Miguel Sabate	0,253881	Presente
	Portal 10, 2B	Sergio Arias Fernandez	0,240761	Representado
	Portal 11, 2A	Noelia Sanchez Perez	0,253194	Representado
	Portal 11, 2B	Juan Antonio Jimenez Brito	0,258419	Presente

Empieza hablando el señor presidente, Camilo J. Hernández, dando las gracias a los vecinos por su asistencia, y comentando que se analizará la solicitud de algún vecino, de poder celebrar las juntas otro día que no sean los jueves.

Comenta la forma en la que se va a realizar la reunión y cómo se va a tratar el tema de la presentación de los distintos administradores candidatos. Para que la elección de la nueva administración sea lo más transparente posible, cada candidato expondrá durante 5 minutos su propuesta y seguidamente habrá un

turno de preguntas por parte de los propietarios de 5 minutos para aclarar dudas.

Al haberse enviado los presupuestos de cada administrador con tiempo suficiente se espera que el proceso de elección sea lo más fluido y rápido posible.

El orden del día es largo, y se pretende acabar la reunión sobre las 22:00 horas por lo que se pide a todos agilidad y concreción con los temas a tratar sin entrar en debates improductivos. A continuación se lee el orden del día.

## **1. PROPUESTA CAMBIO DE PRESIDENTE. APROBACIÓN SI PROCEDE.**

Toma la palabra señor presidente, Camilo José Fernández Hernández (D2, 2B) e informa a los presentes que necesita dejar el cargo de presidente por motivos personales y por la falta del tiempo que se requiere para poder sacar todos los temas que hay. Comenta que seguirá en la junta de gobierno como vocal.

Dos vecinos, se quejan de que no es la forma de hacerlo, a lo que INMHO responde que el proceso legal, tal cuál se va a proceder es admitir y aprobar por parte de los propietarios la dimisión del actual presidente, Camilo, tras lo cual se presentarían voluntarios o se seguiría el proceso de elección acordado en la primera junta general. Se postula como voluntario a presidente el actual vocal de la junta de gobierno, Carlos Sánchez Pérez (C11, 1A), sin que nadie más se presente.

Se procede a votar si se acepta o no la dimisión del actual presidente, Camilo José Fernández Hernández. Por mayoría se aprueba aceptar la dimisión.

Posteriormente se nombra a Carlos Sánchez Pérez como nuevo presidente al ser el único que se presenta al cargo.

### **Sunflower**

Antes de continuar con el segundo punto del orden del día se pasa a informar a los propietarios de la reunión que la junta de gobierno mantuvo el pasado martes 17 de mayo con Sunflower encargados del suministro de calefacción y ACS. El motivo de dicha reunión son los reiterados problemas que están sufriendo los propietarios todos los meses con los consumos elevados, períodos de lectura y facturación incoherentes y cargos de facturas en fechas aleatorias.

En dicha reunión se consigue nos den por escrito los siguientes compromisos:

- Facturaciones mensuales (12 por año).
- Las facturas se harán con lecturas realizadas en los primeros días del mes.
- Las facturas se enviarán al cobro el día 5 de cada mes.
- Las facturas se colgarán en la aplicación de Sunflower disponible en IOS y Android y así poder consultarlas y conocer de antemano los importes y fechas de cargo.
- El sistema será auditado por la entidad OCA GLOBAL externa a Sunflower, con el fin de comprobar el grado de eficiencia de la instalación y su correcto funcionamiento. OCA GLOBAL emitirá el correspondiente

informe. Se solicita que en dicha revisión de las instalaciones esté presente el perito que tiene contratado la comunidad.

Una vecina pregunta si es posible que hagan fotos de las lecturas correspondientes. Otro vecino responde que las lecturas se hacen por radiofrecuencia, por lo que no es posible. La junta en cualquier caso toma nota de la sugerencia.

## **2. PRESENTACIÓN DE OPCIONES Y VOTACIÓN DE NUEVO ADMINISTRADOR.**

Se vuelve a recordar que cada administración candidata dispondrá de 5 minutos de exposición y 5 minutos de preguntas de los propietarios. Se solicita a los actuales y salientes administradores que salgan de la sala mientras cada administración presenta sus proyectos.

### **ACTIVA**

Los primeros en exponer son **Activa. Juan Manuel Morfino** presenta y explica su propuesta.

Su propuesta está basada en una aplicación a medida desarrollada por ellos en la que estaría toda la documentación de la comunidad a disposición de los propietarios. Las juntas serán siempre físicas.

Se podrán hacer las reservas de las zonas comunes a través de la aplicación. Y los propietarios tendrían la posibilidad de generar incidencias de zonas comunes en la aplicación, por ejemplo, una cerradura rota.

Acaba comentando que en comunidades tan grandes es interesante una aplicación tan colaborativa de este tipo.

### **Turno de Preguntas:**

- **Pregunta:** Un vecino, que ¿cuántas comunidades tienen?

**Respuesta:** Ellos no son una administración muy grande, que llevan 12 comunidades y la más grande tiene 150 viviendas.

- **Pregunta:** El mismo vecino quiere saber con qué equipo cuentan.

**Respuesta:** En el equipo son 3 personas, 2 administradores y 1 persona que hace las gestiones. El despacho profesional lo tienen en Madrid.

- **Pregunta:** El mismo vecino, menciona que si todo está en la aplicación ¿Qué si no es una locura? Porque así todos los vecinos podrán marear tanto a la administración como a la Junta de Gobierno.

**Respuesta:** Juan Manuel responde, que aporta, que la filosofía y el objetivo es tener transparencia y con la aplicación está dando todo. Y en muchas ocasiones, pasa que se solicita a las administraciones dicha información y no se facilita.

- **Pregunta:** Otro vecino, pregunta que la presentación ha sido muy centrada en la aplicación. Dice que hay más cosas, como el tema jurídico...Y que ayuda que en la administración haya algún abogado experto en la Ley de Propiedad Horizontal. Pregunta si tienen algún jurista, con experiencia.

**Respuesta:** Contesta que, en la administración, la parte de jurídica, salvo que sea un despacho de abogados, no disponen de ella. Siempre que necesitan, un arquitecto o abogado tienen despachos colaboradores a quien acudir.

- **Presunta:** Otro vecino pregunta si tienen experiencia en el entorno de las Rozas, para conocer las normativas locales y también si conocen a los proveedores de la zona.

**Respuesta:** Juan Manuel contesta que una de las comunidades con las que trabajan está en Majadahonda, que en las Rozas no tienen. Y que están abiertos a trabajar con proveedores de la zona.

- **Pregunta:** Otro vecino pregunta ¿Qué experiencia tienen en pegarse con constructoras y demás?

**Respuesta:** Ellos tienen experiencia en el arranque de dos comunidades. Y es un trabajo, que, aunque sea un poco pesado, ya que se alargan en exceso los plazos y tienen experiencia y que a día de hoy lo han sacado adelante.

## **ZARATE**

Rafael Zárate explica que lleva metido en el mundo de la administración 23 años y que son 5 personas en la administración. Que se dedica a llevar pocas fincas, pero grandes o muy grandes. Su experiencia son fincas grandes. Tras estas breves palabras dice que lo mejor es empezar con las preguntas.

## **Turno de Preguntas:**

- **Pregunta:** Un vecino pregunta ¿Por qué pide dos años de contrato?

**Respuesta:** Zarate contesta que es un agujero negro, que él lo ha valorado en 1.750 + IVA, y los costes directos ya son 1.300€, por lo que por 300-400€ solo le puede dedicar a la comunidad 10 ó 12 horas al mes. Por lo que eso no le interesa. Quiere ser franco y dice el trabajo que lleva una finca nueva, y que tenemos muchos problemas. Expone que nuestro principal problema es el tema económico y que tenemos unos costes entre un 20-30% por encima de lo que debería ser.

- **Pregunta:** Otro vecino le dice que quiere cobrar 53.000€ más los 60.000€, en total 110.000€.

**Respuesta:** Zarate dice que eso no es correcto.

- **Pregunta:** Otro vecino pregunta ¿En qué se diferenciaría del resto?

**Respuesta:** Contesta que él no se mide con los demás y que por lo tanto no va a contestar.

- **Pregunta:** Otro vecino como abogado dice que lo único que entienden las multinacionales son los pleitos. ¿Qué se puede esperar de él?

**Respuesta:** Zarate contesta que, si nos metemos en un problema civil, esto va a ser como el Señor de los Anillos, que sales mal, y no sabes cómo salir. Dice que es lo que quiere el abogado de la constructora, pero que no debemos hacerlo. También dice que el problema, es que no hay defectos de construcción, sino que es una obra inacabada.

Otra vecina menciona los presupuestos.

- **Pregunta:** Un vecino pregunta, que si por tener a una persona 8 horas dedicadas a la urbanización nos puede asegurar que se resuelvan todas las incidencias.

**Respuesta:** Contesta que no se puede comprometer a eso.

Se presentan, Nuria (abogada y administradora) y Javier (Abogado). Asegramar dispone de despachos en las Rozas y en Madrid. Cuentan con experiencia en comunidades similares a la nuestra, y por eso creen que lo pueden hacer bastante bien.

Lo componen 6 abogados, 5 administradores de fincas, contables economistas y personal administrativo. Creen que su estructura se puede ajustar muy bien a lo que necesitamos. Cada abogado está especializado en un área, por lo que podríamos tener cubiertos la mayoría de los frentes.

Nuria, especifica que todos, tanto abogados como administradores están colegiados, y que disponen de un seguro de responsabilidad de 650.000€. Otra de las ventajas que tienen es que están muy cercanos a nosotros, que tienen la oficina y viven en Las Rozas, por lo tanto conocen el municipio, saben las necesidades del entorno y tienen relación directa con el ayuntamiento por lo que están informados continuamente.

Disponen de una persona que hace revisiones de la urbanización y que su labor como administración es constante y periódica. Esto es así porque tienen personal con experiencia para hacerlo.

Los contables son economistas o licenciados. Confeccionan presupuestos reales, proponen los que es o no necesario y junto con un agente de seguros realizan comparativos de los distintos servicios y proveedores cada año para ajustar y ahorrar costes.

### **Turno de Preguntas:**

- **Pregunta:** Un vecino comienza preguntando, qué pasa si se llega a juicio, si está incluido en el presupuesto o va a parte.

Respuesta: Contestan que todo el asesoramiento jurídico está incluido y que en caso de tener que emprender acciones judiciales sería a parte. En ese caso la comunidad tendría un descuento. Puntualizan la importancia de una administración que cuenta con abogados frente a otras que no lo tienen.

- **Pregunta:** Otro vecino pregunta si son conscientes del esfuerzo adicional que conlleva apoyarnos en los muchos frentes que tenemos abiertos con Neinor teniendo en cuenta que nos presentan unos honorarios normales de administración y si están dispuestos a ello.

**Respuesta:** Responden afirmativamente, a parte de que siempre hacen el esfuerzo, saben de las complicaciones del primer año de toda comunidad.

- **Pregunta:** Otro vecino pregunta que si a los 3-5 meses hubieran que buscar otra administración, si supondría alguna pega o pondrían problemas.



**Respuesta:** Contestan que no, que no lo tendrían.

- **Pregunta:** Se pregunta si alguna de las comunidades con las que han trabajado ha sido de Neinor.

**Respuesta:** No.

- **Pregunta:** Otro vecino comenta que Neinor nos ha dejado una obra inacabada y que si tienen experiencia de reclamaciones en este tipo de casos.

**Respuesta:** Responden que estos procesos y procedimientos son siempre lentos y tediosos pero que lo más importante para sacarlos adelante es recabar el mayor número de pruebas posibles.

### **TU ABOGADO VECINO**

Ahora le tocaría el turno de exposición a **Tu Abogado Vecino** pero no han venido a presentar su proyecto, por lo que simplemente se dispone del dossier informativo y presupuesto que enviaron y se hizo llegar a los propietarios con anterioridad a la presente junta.

### **INMHO**

Llegados a este punto **INMHO**, actual y saliente administración, solicitan poder dirigirse a los propietarios. Por parte de Inmho toma la palabra Carmen Ureta, que comenta que nos quieren hacer una propuesta para ver si es posible revertir la decisión de no seguir contando con ellos como administradores, decisión que se tomó en la anterior junta general. Comenta que dicha junta fue un poco rara, y que para ellos los motivos que han llevado a los propietarios a decidir cambiar de administración no se ajustan a la realidad.

Carmen Ureta reitera que no tienen nada que ver con Neinor, que concurrieron a un concurso abierto por Neinor junto con otros muchos administradores, y que fueron elegidos por ser los más baratos, 3,32€ por vecino.

Explican que INMHO tiene muchos recursos, más que otros administradores. Disponen de personal, conserjes y demás.

Dice que lo normal en otras administraciones es que tengan una gestoría o alguien que les hace las nóminas. Explica que ellos tienen un departamento jurídico para saber si está los temas a tratar están o no dentro de normativa.

De nuevo recalca que ellos no tienen nada que ver con Neinor y quieren puntualizar que efectivamente nos encontramos en una situación complicada y que un cambio de administrador en estos momentos no es lo más conveniente

para esta comunidad. Ella nos quiere dejar claro, que defenderá nuestros derechos hasta la última consecuencia.

Dice que siempre se ha trabajado en exclusiva para nosotros.

Menciona que NEINOR nos ha entregado unas calidades que no son las correctas y que seguro que terminamos en los tribunales.

Para concluir dice que están en la lucha contra Neinor y a nuestro favor, y que estarían encantados de defendernos en los tribunales.

Carmen Ureta propone que pueden poner una persona en la comunidad, revisando las reparaciones que Neinor hace. Poner a esa persona externa 3 días a la semana tendría un coste adicional a lo que cobran actualmente de 300€ al mes.

### **Turno de Preguntas:**

- **Pregunta:** Una vecina, pregunta cuales son sus condiciones económicas.  
**Respuesta:** Carmen Ureta dice que serían 3,32€ por vecino, 1.200€ al mes. Y la persona externa, 300€. Por tanto 1.500€ al mes + IVA.

Acabadas las exposiciones se pasa a realizar las votaciones. La intención es votar de forma nominativa pero ante la claridad en los votos de los vecinos se acuerda hacerlo a mano alzada.

La mayoría de los propietarios vota la opción de ASEGRAMAR como administración, seguido de Zarate con 6 votos. El resto de administraciones presentadas no reciben ningún voto.

Por lo tanto, por mayoría cualificada sin abstenciones se decide que el administrador de la comunidad de Amara Homes sea **ASEGRAMAR**.

Datos contacto ASEGRAMAR nueva administración:

Dirección: C/ San Vicente, 3 Majadahonda

Tel. 916381285 - Correo: administracion@asegramar.com

A las 20.50 INMHO se ausenta de la junta dejando solos a la Junta de Gobierno. Se explica a los propietarios que la Junta de Gobierno puede continuar con la reunión ya que pueden hacer de secretarios de la misma. Se continúa con el orden del día establecido.

### **3. SEGUIMIENTO INCIDENCIAS CON NEINOR; EXPOSICIÓN DE SITUACIÓN Y AVANCES.**

Se explica a los propietarios todos los avances que ha habido con NEINOR. Se mantuvo una reunión con ellos el pasado 18 de mayo, en la que se trató el listado de incidencias. Se cuenta que se va a abrir una única incidencia general por portal para algunas de ellas como los imanes de las puertas de madera, las arquetas de los garajes o la limpiezas, ya que se repiten y son generales.

NEINOR comenta que se va a dar un gran empujón a las incidencias a partir de junio. Se nos irán entregando los partes de las cosas que se vayan arreglando. Estos partes hay la intención de enviarlos a todos los vecinos con una periodicidad a establecer mediante una relación creada por la Junta de Gobierno.

Sobre las humedades tienen previsto terminarlás a finales de este mes de mayo, y sólo les quedaría pintar y terminar de colocar.

Sobre la preocupación de los vecinos por la zona de toboganes, Neinor nos dice que vana acortar los travesaños para que haya el espacio suficiente y se lijarán los cantos para evitar más accidentes.

La vicepresidenta Paula de la Peña, comenta que Neinor no nos ha dado una planificación exacta sobre las actuaciones a realizar, más allá de las fechas referentes a las humedades y las piscinas.

Se informa que se está creando un único Excel con Neinor, en el que se recogen todas las incidencias detectadas y al ser un documento vivo se incluirán las que se vayan viendo posteriormente. Este documento se enviará a los vecinos para que sepan qué ocurre y cuál es la situación de la urbanización.

Se comenta que el Perito ha preguntado por una serie de temas a la Dirección Facultativa, para poder dar una respuesta entre otros al problema de la rampa del garaje del C/D por el que rozan los vehículos.

Se indica que al perito le falta documentación para continuar trabajando, que esta documentación se ha solicitado en innumerables ocasiones a Neinor, así como en lo que le compete al Ayuntamiento.

Se informa que Neinor sigue estudiando el tema del suelo de la urbanización, que aún no nos pueden dar una respuesta porque están viendo las posibles opciones viables que podrían plantearnos. Se les ha instado seriamente a que agilicen esta decisión.

En este punto la Junta de Gobierno pide a los propietarios que voten si permiten a la Junta de Gobierno incluir problemas o defectos particulares como comunitarios por ver que se generaliza a la mayoría de los vecinos. Se acepta por mayoría absoluta.

Por último, se comenta que se ha trasladado a Neinor nuestras quejas sobre los escombros que hay continuamente en la salida de bomberos del D, la suciedad que provocan los obreros con orines en los cuartos y zonas comunitarias, las basuras y molestias que ocasionan sin respetar que no están en una obra sino en una propiedad privada y residencial.

Sobre los escombros en la salida de bomberos del D, Neinor con dice que lo denunciemos directamente a la policía y ayuntamiento, ya que Sacyr no les está haciendo caso.

Sobre los orines y suciedad, la Junta de Gobierno traslada a Neinor que de seguir así se tomarán medidas drásticas entre las que se encuentran no permitir a Sacyr disponer de cuartos comunitarios para almacenar materiales y que se establezcan fuera del recinto comunitario.

Una vecina, da las gracias a la junta, y menciona que se ha llegado al punto de que no puede seguir así.

Se vuelve a sacar el tema de la garita del B, por una vecina.

Sale el tema de la seguridad de nuevo.

Se comenta que la Junta de Gobierno va a estar más pendiente del tema de la seguridad y de los obreros, siendo muy insistentes con los conserjes en tener un control de acceso únicamente por la entrada principal.

Una vecina dice que no está de acuerdo con la Junta de Gobierno por alguno de los resultados de votaciones reflejado en el acta de la anterior junta general y enseña el burofax que envió a la administración. Se le explica que la Junta de Gobierno no es quien tomó las notas de lo que iba ocurriendo en dicha junta, ya que el secretario de la misma era INMHO en calidad de administrador-secretario. Que si hubo algún error en dicha acta disponía de medios legales para que se subsanara, pero que en ningún caso la Junta de Gobierno tomó nota de los resultados de las votaciones.

Un vecino llama al razonamiento colectivo, dice que habrá cosas que se repercutirán a la constructora y otras que tendremos que asumir como comunidad y que es importante contar con dinero para arreglos y hacer mejoras en la urbanización.

#### **PUNTO 4. APROBACIÓN DE NORMATIVA INTERNA. VOTACIÓN SI PROCEDE.**

El primer tema en salir es el de las barbacoas. Se comenta que indica que serán de gas.

Un vecino pregunta que si se ha tenido en cuenta hablar con el Ayuntamiento de las Rozas para decidir esto. Se le dice que sí que se ha consultado al Ayuntamiento y que a la ordenanza municipal relativa a barbacoas, la Junta General de Propietarios de una comunidad por mayoría puede aprobar las restricciones que considere oportunas.

El mismo propietario dice que se debería definir y poner también el tema de la plancha. Que no se define en la normativa interna lo que es la barbacoa.

La Junta de Gobierno modificará el artículo de la normativa interna de la barbacoa dejando como contenido del mismo la Normativa Municipal del

Ayuntamiento de Las Rozas y que por lo tanto si esta ordenanza municipal lo permite se podrían utilizar tanto barbacoas de carbón como de gas.

Una vecina comenta que no quiere que se puedan utilizar pelotas en las piscinas.

La misma vecina menciona también que no le parece bien que se puedan hacer cursos de natación de piscinas, dice que no quiere eso.

Carlos Sánchez explica que estos cursos de natación en caso de aprobarse o permitirse en normativa serían siempre fuera del horario oficial de piscina, por ejemplo una hora antes de la hora de apertura, que nunca en horarios que impidan o dificulten a los vecinos el disfrute de las piscinas. Este punto en la normativa siempre se incluiría si lo aprobara la junta general de propietarios.

Otro vecino habla del cuarto de las bicicletas, mencionan que es bastante molesto y complicado dada la lejanía tener que estar yendo a conserjería a solicitar que abran y cierren el cuarto.

Se informa que se están estudiando varias posibilidades, entre ellas dotar a los cuartos de anclajes para que cada vecino pueda dejar su bicicleta con su cadena de seguridad y así que todos los vecinos dispongan de llave para poder acceder en cualquier momento.

Sale el tema de las basuras, se comenta que se está en gestiones con INMHO Multiservicios para encontrar la mejor solución para poder poner en marcha este servicio. Se informará a los propietarios cuando se tenga en claro cómo actuar.

Otro vecino saca el tema de tender la ropa en las terrazas. Dice que porqué se prohíbe. Se le aclara que ya hay una Ordenanza Municipal del Ayuntamiento de Las Rozas que así lo establece y que únicamente se traslada a la normativa interna de la comunidad.

El mismo vecino que no lo convence que la Junta de Gobierno decida sobre quién puede o no acceder a la piscina. Se le explica que de lo que se trata es de facultar a la Junta de Gobierno a tomar medidas de acceso a las piscinas permitiendo que sólo puedan acceder a ellas los propietarios en el caso de que se des controle por que venga mucha gente de fuera de la comunidad.

Se apela al buen criterio de todos los propietarios haciendo un uso racional de las piscinas.

Otro vecino dice que la normativa interna es muy importante y lo debería revisar la administración entrante.

Se acuerda dejar para más adelante la aprobación de la normativa interna de la comunidad y se pide a todos los propietarios que mientras no tengamos aprobadas unas normas de convivencia, se aplique la lógica y se recuerda que hay Ordenanzas y Normativas Municipales en muchas materias que deben cumplirse.

#### **4. TOLDOS Y CERRAMIENTOS; PRESENTACIÓN DE OPCIONES DE PÉRGOLAS/CERRAMIENTOS TRAS REUNIÓN CON LA TÉCNICO MUNICIPAL, VOTACIÓN SOBRE COLOR DE TOLDOS TRAS NUEVA GESTIÓN DE COMISIÓN.**

Antes de empezar con este punto se indica que quedan 15 minutos del tiempo establecido para la realización de la junta. Se decide por mayoría continuar más tiempo con la reunión.

Tómala palabra Javier Rodríguez como miembro de la comisión de cerramientos para exponer y explicar los tipos de cerramientos para terrazas y tendederos que pueden instalarse tras las consultas realizadas al Ayuntamiento de Las Rozas y su respuesta por escrito.

#### **CERRAMIENTOS DE TENDEDEROS Y TERRAZAS**

Por votación de la mayoría se aprueban los siguientes puntos:

- Cierre de tendederos:
  - Se tiene que realizar por el interior del tendedero/lamas
  - Los cristales serán transparentes o translucido blanco de tipo Lumon (cortinas de cristal) sin perfilería intermedia.
  - Los perfiles serán del RAL7022, mismo color que la carpintería de aluminio de la urbanización.
  - Se podrá poner puerta, siempre que se mantenga la estructura de lamas en el exterior de la misma, y manteniendo la estética previa inalterada.
  - En ningún caso se podrá eliminar total o parcialmente la estructura existente de lamas del tendedero.
- Cerramiento para bajos en jardines sin techo:
  - Se permite la instalación de pérgolas con lonas retráctiles para jardines sin zona techada.
  - La perfilería de la pérgola será del RAL 7022, mismo color que la carpintería de aluminio de la urbanización.
  - La altura de la pérgola no podrá superar el borde inferior de la fachada de la terraza del piso que está encima.
  - La colocación de la pérgola tendrá que dejar una distancia con la valla exterior de al menos 1,5 metros.
  - Por normativa municipal, no está permitida la instalación de elementos fijos, tampoco de lamas oscilantes o bioclimáticas.
  - No está permitido perforar la fachada para el anclaje de estructuras.
  - Los propietarios están obligados a hacer un mantenimiento periódico de los techos de las pérgolas para su limpieza y conservación.

- Cerramiento para pisos intermedios con techo:
  - El cerramiento frontal deberá ser tipo Lumon (cortinas de cristal) transparentes sin perfilería intermedia.
  - La perfilería será del RAL 7022, mismo color que la carpintería de aluminio de la urbanización.
  - No está permitido perforar la fachada para el anclaje de estructuras.
  
- Cerramiento para pisos intermedios con estructuras de hormigón (sin techar):
  - Se permite el cerramiento del techo con cristal fijo o retráctil.
  - La perfilería será del RAL 7022, para la sustentación de los techos de cristal del mismo color que la carpintería de aluminio de la urbanización.
  - El cerramiento frontal deberá ser tipo Lumon (cortinas de cristal) transparente sin perfilería intermedia.
  - No está permitido perforar la fachada para el anclaje de estructuras.
  - Los propietarios están obligados a hacer un mantenimiento periódico de los techos para su limpieza y conservación.
  
- Cerramiento para áticos:
  - Se permite la instalación de pérgolas.
  - Se permite el cerramiento de techo con cristal, fijo o retráctil.
  - La perfilería de la pérgola y de los perfiles para la sustentación del techo de cristal será del RAL 7022, mismo color que la carpintería de aluminio de la urbanización.
  - El cerramiento frontal deberá ser tipo Lumon (cortinas de cristal) transparentes sin perfilería.
  - La perfilería de la pérgola será del RAL 7022, mismo color que la carpintería de aluminio de la urbanización.
  - Plano de sección en el que se represente que la pérgola no podrá rebasar el plano trazado **desde el borde superior del forjado de la última planta** en fachadas y patios con una inclinación máxima de 45 grados. (artículo 5.6.5 del PGOU)
  - No se podrá perforar la fachada para el anclaje de estructuras.
  - Los propietarios están obligados a hacer un mantenimiento periódico de los techos para su limpieza y conservación.

## **TOLDOS**

Se comentan los problemas que ha habido con el color elegido en la junta anterior. Se habla de que puede haber problemas de suministros y se somete a

votación entre gris perla (R-114) o gris 2821 Silver de Saulea y color marfil liso. Se hace un inciso para comentar en que los colores claros, tanto gris como marfil actualmente hay problemas de suministros, y que los fabricantes sólo garantizan colores oscuros.

Por votación de la gran mayoría sale aprobado el color gris. Por lo los toldos para las diferentes terrazas quedan definidos de la siguiente forma:

- Toldos para las diferentes terrazas:
  - Todos los toldos o velas serán del mismo color y material.
  - El color elegido es el R-114 de la gama "Recacril de Recasens" y su equivalente Saulea 2821 Silver: Colección Solar Pro. Lona acrílica normal, sin impermeabilizar.
  - Todos los brazos, cofres y perfiles serán del color RAL 7022.
  - En los dormitorios los toldos podrán ser de tipo:
    - De brazo de punto recto sin faldón con cofre o
    - Toldos verticales.
  - En las terrazas de bajos, intermedios y áticos podrán ser de tipo:
    - De brazo extensible sin faldón con cofre o
    - Toldos verticales.
  - En los bajos, pisos intermedios con terrazas con techo descubierta y áticos, se permitirán los toldos retráctiles y/o velas, del mismo color y material que los aprobados para el conjunto de la urbanización.
  - En los dormitorios tanto el cofre como los brazos deberán anclarse a las jambas o al dintel interior de la ventana de los dormitorios, prohibiendo su anclaje en la fachada.
  - En terrazas se podrán anclar al techo o paredes internas de las de dichas terrazas, sin afectar en ningún caso a los parámetros verticales de la fachada.

Una vecina pregunta sobre la pérgola en el ático, que como se puede hacer, a lo que se le responde que el ayuntamiento ha indicado que tienen que poder quitarse en cualquier momento. Las opciones para poder hacerlo debe hablarse con los instaladores correspondientes.

Pregunta también sobre el cierre de los tendederos y pregunta por qué se consultó esto al Ayuntamiento de Las Rozas, se le explica que eso se hizo para saber la legalidad aplicada en este caso.

Otro vecino dice que si esto lo dice la normativa municipal y si está por escrito en algún lado. Carlos Sánchez comenta que es la Normativa del Ayuntamiento de Las Rozas que nos han facilitado por escrito y que se ha copiado y pegado tal cuál. Se enseña un de los emails recibidos del Ayuntamiento con este tema.

Una vecina dice que la comisión de cerramientos no se ha leído la normativa del ayuntamiento, otro vecino le responde que sí, que se ha leído y, además Carlos Sánchez informa que se han tenido tres reuniones con la Arquitecto Técnico y la Adjunta a la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Rozas.



Otro vecino pregunta que pasa con los bajos que tienen terraza techada y, además, jardín. Se le indica que deberá hacerlo según la normativa de piso intermedio para la zona techada y de bajo sin jardín para la zona no techada.

#### **PUNTO 6. GIMNASIO: PRESENTACIÓN DE PRESUPUESTOS. VOTACIÓN SI PROCEDE.**

Toma la palabra Rocío Seltzer miembro del comité de gimnasios.

Se comenta que se hizo un estudio de ruido con dos propietarios colindantes a la sala D y que se oía muy poquito. Se explica mediante presentación y plano cómo quedaría el nuevo gimnasio con la ubicación de las diferentes máquinas.

Los vecinos, mencionan que he han en falta más alternativas para ejercicios de cardio.

Otra vecina, menciona que los 12.500€ que tenemos aprobados, se puede dedicar a otra partida más necesaria, que es un dinero que se puede necesitar al final. Se le explica que esa partida ya estaba aprobada en los presupuestos para uso de gimnasio.

Otro vecino dice que está muy bien equipado el gimnasio y que le ha gustado la propuesta.

Otro miembro de la comisión aclara que es posible ajustar algo el presupuesto, pero que realmente el coste por vecino sería el equivalente a dos mensualidades de un gimnasio de fuera y se tendría para siempre.

Al pasar a votarse y ver que hay mucha igualdad la votación tiene que ser nominativa. Se explica que al no tener las hojas de asistentes y su relación al habérselas llevado INMHO, no se puede proceder a realizar la votación nominal.

En vista de que tanto este punto como los restantes del orden del día vana requerir de votaciones nominativas y al no disponer del listado de asistente, se acuerda por unanimidad dejarlos para una próxima junta general extraordinaria, dando por concluida la presente junta.

VºBº Camilo J. Fernández Hernández  
Presidente Saliente

VºBº Paula de la Peña Díez  
Secretaria

