

**C. P. "AMARA HOMES".**  
**CALLE ACANTOS Nº 2 BIS.**  
**LAS ROZA.**

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 2**  
**DE JUNIO DE 2025.**

Las Rozas, 2 de junio de 2025.

En el día de hoy, previa convocatoria realizada por la Sra. Presidente de la Comunidad D<sup>a</sup>. Stefanía Nitto, conforme a lo dispuesto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960 de 21 de julio y sus sucesivas modificaciones, se celebra la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios arriba enunciada a las 18.00 h. en segunda convocatoria, por falta de "quorum" en la primera. La reunión tendrá lugar en **la sala Gourmet de la comunidad.**

Asisten, entre presentes y representados, los propietarios que a continuación se detallan:

**Propietarios presentes:**

PORTAL	PISO	GARAJE	TRASTERO	NOMBRE Y APELLIDOS	COEF (%)
A3	Bº A	1-6; 1-34	A1-08	Carlos Poggio Moro	0,322029
A3	2º A	1-7; 1-33	A1-05	Agustín Vegas Barriuso	0,306613
A5	2º B	1-45; 1-50	A1-17	Daniel Lancho Lancho	0,258731
A6	Bº B	1-44; 1-53	A1-20	Ignacio Villalba Ranz	0,284936
A6	2º A	1-57; 2-76	A1-24	Francisco Martínez Pérez	0,298833
A10	2º A	2-89; 2-149	A2-64	Juan Antonio Colmenero Navarro	0,299417
A12	Bº B	1-38; 1-43	A2-58	Javier Herráiz Garvín	0,295609
A12	Bº C	2-100; 2-164	A2-82	Paula de la Peña Díez	0,33942
B1	1º C	3-1; 3-16	A3-01	Catía Prieto Somohano	0,315116
B2	Bº A	3-65; 3-87	B2-41	José Ricardo Baca Ponce	0,278415
B2	Bº B	3-12; 3-13	B3-25	Carmela Gaarbajosa de la Fuente	0,333395
B4	2º A	3-41; 3-42	B3-22	Juan Abad Lázaro	0,334431
B4	3º A	3-14; 3-15	B3-26	Daniel Carrasco López-Villanueva	0,452097
B5	1º A	3-32; 3-49	B3-13	Vega Sánchez Hernández	0,369494
B6	Bº A	3-70; 3-81	B3-46	Wanda Maureen Mucchiut Giménez	0,313999
B7	2º B	3-30; 3-68	B3-11	Felipe del Baño Giraldez	0,306743
B8	Bº B	2-105; 2-136	B2-53	José Megías García de la Beldad	0,267776
B8	2º A	3-66; 3-86	B3-42	Francisco Javier Sanz Ramírez	0,3281734
B9	Bº B	2-109; 2-132	B2-57	José Sánchez González	0,344762
B10	Bº B	2-126; 1-147	B2-63	Ana María de Frutos Torrejón	0,314537
B10	1º A	2-110; 2-125	B2-64	María Sol Berenguer Delia	0,321517
B11	Bº B	1-141; 1-159	B1-73	Aintzane Alai Pérez Pérez	0,362101
B12	1º A	1-149; 1-152	B1-T80	Carlos Andrés-Gayón Gil	0,313894
C3	2º A	3-12; 3-13	C3-11	Ángel Luis Muñoz Cánovas	0,316184
C3	2º B	2-50; 2-74	C2-30	Mónica Arévalo	0,314473
C4	1º A	3-17; 3-27	C3-22	M <sup>a</sup> Candelaria León Álvarez	0,325969
C4	2º A	3-16; 3-32; 2-60	C3-15	Javier Rosado Izquierdo	0,343847
C4	3º A	2-56; 2-57	C2-33	M <sup>a</sup> Yolanda López-Casero	0,284934
C5	Bº A	2-51; 2-75	C2-31	Blanca Gabernet	0,284084
C5	Bº B	3-23; 3-24	C3-18	Raquel Fernández Vila	0,363626
C5	3º A	2-79; 2-80	C2-41	Pedro Luis Ariño Rubiato	0,416661
C6	1º A	2-89; 1-145	C2-40	David Arribas Méndez	0,313498
C9	Bº B	1-132; 1-150	C1-76	Rocío Carazo Carmona	0,282788

C10	B° B	2-101; 2-119	C2-52	Javier Ruiz Monge	0,278216
C11	1° A	2-53; 2-123; 2-124	C2-57	Carlos Sánchez Pérez	0,345266
D1	1° C	3-15; 3-36	D3-03	Eva Mínguez Ariza	0,274383
D2	3° A	3-20; 3-37	D3-4	Stefanía Nitto	0,393905
D3	2° A	3-14; 3-43	D3-11	Rocío Gimena Muñoz	0,31448
D4	B° A	3-55; 3-58	D3-25	David Lorenzo Martínez	0,357829
D4	2° A	3-54; 3-56	D3-23	Luis Fernando Peña Pérez	0,326939
D5	1° A	2-67; 2-109	D2-31	Bárbara Alexia Llanos Jiménez	0,273109
D5	2° B	3-32; 3-33	D2-34	Felipe Pérez Tiedra	0,264546
D5	3° B	2-63; 2-64	D2-28	Luis Alberto Ruiz Corredor	0,300098
D6	B° B	2-69; 2-107	D2-36	Alejandra Grandal Miaja	0,286588
D6	1° A	1-117; 1-139	D1-61	Juan Bruguera Monedero	0,313889
D6	2° A	1-116; 1-138	D1-60	Javier Rodríguez Izquierdo	0,302393
D6	2° B	1-113; 1-114	D2-58	José Ignacio Becerril Sánchez	0,329546
D7	3° A	2-70; 2-106	D2-37	Jurgen-Peter Baseler	0,438417
D9	1° B	1-128; 1-146	D2-44	Ignacio Fernández Galera	0,275056
D9	2° B	2-77; 2-78	D2-50	Ana Viejo González	0,319883
<b>TOTAL ASISTENTES: 50 PROPIETARIOS.</b>					<b>TOTAL COEFICIENTES: 16,0026454 %</b>

**Propietarios representados:**

PORTAL	PISO	GARAJE	TRASTERO	NOMBRE Y APELLIDOS	RPTADO POR:	COEF (%)
A1	1° B	2-63; 2-68; 2-69; 2-104; 2-110; 2-111; 2-119; 2-120	A2-30; A2-33; A2-38; A2-39	Manuel Amadeo Colomo Povedano	76	1,27634
A1	1° C					
A1	2° B					
A2	1° B					
A1	2° C	2-106; 2-107	A2-31	Roberto Vaquero Vela	277	0,320488
A2	1° A	2-117; 2-118	A1-10	Ignacio Campoamor Sánchez	76	0,313539
A7	B° A	1-13; 1-54; 2-78; 2-85; 2-90; 2-93; 2-96; 2-99; 2-131; 2-150; 2-153; 2-155; 2-157; 2-162	A1-21; A2-45; A2-65; A2-69; A2-71; A2-72; A2-80.	Instituto Tecnológico Montealto, S.L.	76	2,412467
A7	2° A					
A10	2° B					
A11	1° A					
A11	2° A					
A12	1° C					
A12	2° C					
A8	B° A	1-20; 1-58; 2-81; 2-88; 2-92; 2-142; 2-148; 2-152	A1-25; A2-57; A2-63; A2-68	Negintela, S.L.	76	1,178189
A9	B° A					
A10	B° A					
A11	B° A					
A8	1° A	1-17; 1-55	A1-22	Juan Royano Esguevillas	76	0,322203
A11	2° B	2-94; 2-154	A2-70	Concepción Soria Torralba	76	0,300578
B1	2° A	3-4; 3-19	B3-4	María del Sol Prados Ruiz	276	0,327765
B3	2° A	3-54; 3-90	B3-38	Ana Isabel Reyes López	254	0,303715
B5	B° A	3-47; 3-82	B3-45	Carmen Corral Rico	117	0,381231
B5	1° B	3-59; 3-93	B3-35	Fernando Álvarez Rodríguez	111	0,26273
B5	2° B	3-58; 3-94	B3-34	Manuel Pechorromán Miguel	111	0,262229
B5	2° C	3-34	B3-15	Mª Eugenia Manrique Carreño	117	0,25835
B6	1° A	3-63; 2-133	B2-56	Alberto Hueso Iglesias	117	0,309645
B6	2° B	3-43; 3-103	B3-23	Tomás Díaz Mediavilla	117	0,303399
B9	2° B	3-71; 3-80	B3-47	Henar Cunado Manso	158	0,324325
B12	B° B	1-139; 1-160	B1-72	Mª Blanca Ariño Palao	158	0,341673
C4	1° B	2-54; 2-55	C2-49	Verónica Mercedes Soto Mago	190	0,316184
C5	1° A	2-44; 2-45	C2-28	Rocío Seltzer Bercovich	Raúl Seltzer	0,288046

C5	1° C	3-14; 3-31	C3-16	Mª Luisa Iglesias	261	0,369098
C5	2° B	2-58; 2-77	C1-66	Margarita Alonso López	76	0,261019
C6	1° B	2-90; 2-113	C2-42	Maribel Jiménez Ramírez	76	0,269487
C6	2° A	2-66;	C2-34	Sabera Akthar Ahsan	76	0,280356
C6	3° A	2-64; 2-65	C2-38	José Antonio Crespo Martínez	76	0,383441
C7	B° A	2-86; 1-142	C1-63	Sergio Gómez de la Cruz	76	0,39082
C7	B° B	2-88; 1-141	C1-62	José Antonio Suárez-Llanos Chamochín	76	0,394391
C8	2° A	2-83; 1-139	C1-60	Sara Zumaquero	254	0,311904
C9	1° A	2-95; 2-96	C2-41	Francisco Javier Bachiller	76	0,316388
C9	2° B	1-112; 1-127	C1-71	Jesús Miralles de Imperial Roda	220	0,374132
C11	B° B	2-103; 2-120	C2-53	Leyre Azcoitia Martín	188	0,340824
D1	1° A	3-4; 3-34	D3-01	Álvaro José Granado Justo	76	0,313522
D1	1° B	3-10; 3-41	D3-08	Marta Ortega Moreno	243	0,321849
D1	3° A	3-9; 3-40	D3-07	Antonio Torralba Villaverde	254	0,398147
D2	1° B	3-18; 3-47	D3-15	Luis Álvarez Sánchez-Gómez	76	0,274797
D3	2° B	3-23; 3-24	D2-33	Álvaro Delgado Latorre	254	0,314767
D3	3° A	3-22; 3-50	D3-19	Luis Carlos Gutierrez Martín	254	0,318457
D4	1° A	3-26; 3-53	D3-22	Jerónimo Rodríguez del Saz	261	0,316579
D4	2° B	3-27; 3-28	D3-26	Clara Ramos Martín	277	0,331223
D4	3° A	3-31; 3-44	D3-12	Elsa Mª Granda Zarabozo	264	0,287444
D5	3° A	2-65; 2-111	D2-29	Virginia Solans Blanco	261	0,332645
D5	2° C	2-59; 2-60	D2-38	Alejandro Galeano García	276	0,331086
D6	B° A	1-112; 1-115	D1-59	Cristina González Rico	279	0,317195
D7	1° A	2-90; 2-91	D2-56	Ana Nogal Coloma	76	0,378107
D7	2° A	2-87; 2-94	D2-53	Almudena de Esteban Maurer	76	0,374056
D8	2° A	1-127; 1-145	D1-68	José Ramón López Oroza	279	0,302393
D8	2° B	2-72; 2-104	D2-40	Ismael García Palomero	279	0,317412
D8	3° A	2-73; 2-103	D2-41	Eva Méndez	190	0,282868
D10	2° B	1-132; 1-150	D1-70	Sergio Arias Fernández	193	0,302616
D11	3° A	1-135; 1-136	D1-73	Luis Alegría Ortuzar	76	0,305755
<b>TOTAL REPRESENTADOS: 48 PROPIETARIOS.</b>				<b>TOTAL COEFICIENTES: 19,293671%.</b>		

Nº propiet.	Nombre y apellidos.
76	Paula de la Peña Díez
111	Vega Sánchez Hernández / Fernando Esteban
117	Wanda Maureen Mucchiut Giménez
158	Carlos Andrés Gayón Gil
190	Yolanda López-Casero
193	Raúl Seltzer
220	Rocío Carazo Carmona
254	Stefanía Nitto
261	David Lorenzo
264	Luis Fernando Peña
276	Alejandra Grandal Miaja
277	Juan Bruguera Monedero

Asisten por lo tanto 98 propietarios, entre presentes y representados, que suman un total de 35,2963164 % del total del coeficiente.

Asisten también a la reunión, D. Ángel Romera Martín y Dª. Helena Romera Martín, Administradores de Fincas colegiados, representantes de la empresa Beltrán y Romera S.L.U.

## ORDEN DEL DÍA.

### 1. INFORMACIÓN DEL BALANCE CONTABLE DE LA COMUNIDAD CERRADO A 31 DE MAYO DE 2025.

Toma la palabra la Sra. Administradora informar de los principales puntos del balance de la comunidad cerrado a 31 de mayo de 2025.

**A) INGRESOS ORDINARIOS:** Los ingresos ordinarios de la Comunidad hasta el día 31 de mayo se generan por:

- Emisión de recibos mensuales. Se han ingresado 313.060,19€.
- Alquiler de salas comunes. Se han facturado 1.000 €.
- Ingreso derrama extraordinaria para la reposición del fondo de reserva: 31.386,62€.
- En el mes de enero se produjo un error en el cobro de las cuotas por importe de -1.280,35€

Por ello, el importe total ingresado por la comunidad ha sido de 350.166,46 €.

**B) GASTOS:** En cuanto a los gastos del ejercicio, han sido de 235.675,75.

Con respecto a los gastos, hay que destacar:

- Gastos procesales: uno de los apuntes aparece en negativo por importe de 3.872€ el cual corresponde a un ingreso recibido por parte de un vecino que fue denunciado, tras un acuerdo de junta general, por el retranqueo de su plaza de garaje. Ya que los pagos a abogados y procuradores fueron asumidos por otro vecino, ese importe le fue devuelto el 27 de mayo.

- Reparaciones varias (Gastos viviendas): con fecha 21/05 se pagó la factura del sellado de las juntas de las tapas del portal A. Las del garaje D ya se están sellando.

- Con respecto a las desviaciones de presupuesto y gasto, actualmente en todas las partidas tenemos un superávit destacando aquellas partidas sin un coste fijo. Al respecto, uno de los asistentes indica que en la partida del grupo 1 "Varios Mancomunidad" se presupuestaron 3.500€ y actualmente se han gastado 2.456,69€. La Sra. Administradora informa que es correcto pero que en otras partidas del mismo grupo, por ejemplo en la de "Reparaciones Mancomunidad" se presupuestaron 10.000€ y se llevan gastados 457,14€ por lo que ambas partidas se compensan.

- Gasto de luz, se están viendo opciones para el cambio de comercializadora.

- Gasto de agua, semanalmente se envían fotos de los contadores para poder comprobar el gasto. Una de las vocales añade que en la foto de esta semana se ha tenido constancia que el contador del bloque B hay más gasto que en el resto por lo que es necesario controlar qué ocurre en ese edificio. Se han hecho las actuaciones necesarias y se ha podido confirmar que actualmente las praderas no se están regando con agua de la comunidad.

Finalmente, por lo que respecta a los vecinos morosos, se informa que se va a iniciar a reclamación judicial contra uno de ellos y uno de los asistentes solicita que se pregunte al Colegio de Administradores de Fincas de Madrid por el servicio gratuito de reclamación de deudas.

### 2. PROPUESTA DE CAMBIO DE JUNTA RECTORA. ACUERDOS AL RESPECTO.



Toma la palabra la Sra. Presidenta de la comunidad y pide a los vecinos que se le permitan 5 minutos para leer una pequeña carta que ha escrito para que puedan entender la inclusión de este punto en el orden del día.

*La decisión de presentar mi renuncia se fundamenta en las siguientes circunstancias, que considero suficientemente graves y objetivas para justificar la imposibilidad de continuar desempeñando el cargo en condiciones adecuadas y en beneficio de la comunidad:*

**1. Desde el principio me he enfrentado con una actitud muy poco inclusiva y general falta de apoyo por la Junta de Gobierno**

*a) Mis propuestas de gestión, tales como la definición de prioridades y la organización por áreas de competencia, han sido sistemáticamente desatendidas, lo que ha repercutido negativamente en la eficacia de la gestión de la comunidad.*

*b) He percibido una actitud de crítica constante y desmotivación hacia mis sugerencias, en ocasiones con formas poco profesionales, lo cual ha generado un mal estar en mí que ha ido creciendo desde el principio y para tutelar mi estado de salud física y mental he tenido que alejarme de las discusiones cotidianas que se conducían en varios grupos de whatsapp, de los cuales yo era parte, y mantenidos por la junta para desempeñar una gestión eficaz de la comunidad, bajo su punto de vista.*

*c) Se ha ejercido un control excesivo sobre aspectos que exceden las competencias de una Junta, como la monitorización de accesos y de trabajos rutinarios de mantenimiento, existiendo ya mecanismos adecuados para su control (libro de actividades del conserje), y esto perjudicando el trabajo hacia las prioridades que intentaba marcar desde el principio, como la gestión de incidencias (sigue).*

**2. Gestión de incidencias derivadas de las lluvias de marzo y abril**

*a) La gestión de un elevado número de incidencias ha sido dificultosa, especialmente por la falta de concreción en los criterios de habitabilidad aprobados en la Junta del 7 de febrero, que considero deben ser revisados por falta de claridad y alcance (por ejemplo incidencias comunitarias).*

*b) La junta ha mostrado una postura cerrada y resistencia hacia mis sugerencias de valoración de las incidencias para agilizar la toma de decisiones en junta de propietarios, dificultando la gestión de estas incidencias. Tras varios intentos por mi parte de cambiar la postura de la junta frente a este tema sin éxito, no fue hasta una reciente reunión con el abogado de la comunidad para la demanda en la que su postura se comenzó a abrir un poco. En esta reunión, el abogado confirmó que la comunidad es responsable de estas incidencias y que puede perfectamente subsanarlas lo antes posible en casos urgentes para evitar grandes daños y posibles denuncias contra la comunidad por parte de vecinos afectados.*

*c) La comunidad ha recibido requerimientos formales (burofaxes) de abogados de vecinos, solicitando la reparación urgente de incidencias, ante los cuales la respuesta ha sido insuficiente, generando una situación de riesgo jurídico y patrimonial para la comunidad.*

**Sobre la gestión de las incidencias**, el artículo 9.1 de la LPH impone a los propietarios y a la comunidad la obligación de mantener en buen estado de conservación el inmueble y de atender las reparaciones necesarias, siendo responsable la comunidad de los daños que se deriven de su inacción.

**3. Imposibilidad de ejercer el cargo en condiciones adecuadas**

*La acumulación de las circunstancias anteriores ha generado una situación de desamparo, falta de confianza y ausencia de los apoyos mínimos necesarios para el correcto desempeño de las funciones inherentes al cargo de Presidenta, lo que me obliga, en cumplimiento de mi deber de diligencia y responsabilidad, a presentar mi renuncia.*

*Todas estas circunstancias, sobrevenidas y ajenas a mi voluntad, imposibilitan el normal y adecuado ejercicio de las funciones inherentes al cargo de Presidenta, en perjuicio del interés general de la Comunidad y de la debida gestión de sus asuntos.*

*Por todo lo anterior pido a la junta de propietarios aceptar mi renuncia al cargo de presidenta, y elegir una nueva junta rectora formada por un bloque de presidente y junta de gobierno que puedan actuar de forma conjunta y trabajar de manera eficiente entre ambos por el bien de esta comunidad.*

Una vez explicadas las causas que motivan su dimisión, un vecino que fue miembro de una junta rectora anterior corrobora que lo que dice la Sra. Nitto le ocurrió a él también cuando fue presidente con los vocales actuales. A esto añade otro vecino que en el reglamento de la comunidad se indica que los vocales se deben elegir de forma alternativa entre los bloques y que la permanencia de los miembros de la junta no garantiza la alternancia.

Por otra parte, varios asistentes preguntan si su intención entonces es dimitir o cambiar a los vocales a lo que la Sra. Nitto contesta que si los vecinos no aceptan su dimisión entonces se tendría que elegir nuevos vocales ya que actualmente no cree que haya buena sintonía con ellos.

Un asistente pidió a la presidenta que pusiera algún ejemplo de tales acusaciones, pero la presidenta no ofreció ningún ejemplo.

Otra asistente menciona que no hay falta de apoyo, y le pregunta a la presidenta que cuente por qué no la han apoyado cuando los vocales han ido a reuniones que ella no había podido asistir, ayudan a gestionar proveedores, conserjería, Sala Gourmet...La presidenta menciona que ya lo ha leído en su carta.

Los vocales expresan que lamentan el malestar de la presidenta. Explican que el problema ha sido que para ella eran importantes las filtraciones del garaje del D, cuando lo son, pero había que centrarse en otros temas también importantes: cumplir con los acuerdos de junta de propietarios, gestión de incidencias, gestión de proveedores, búsqueda de nuevos proveedores, los fuegos que hay que apagar continuamente cada día... Pero que en ningún momento buscaban su malestar si no siempre lo mejor para la Comunidad de propietarios.

Manifiestan también lo importante que es que Conserjería esté en continua colaboración con la Junta de Gobierno, ya que hace 1 semana intentaron entrar para revisar los contadores eléctricos, pudiendo dar problemas en la demanda colectiva que tiene interpuesta la Comunidad.

Varios de los asistentes manifiestan que, si bien entienden que la Sra. Nitto presente su dimisión, no se podría aceptar ya que esta situación podría crear un precedente y el cargo de presidente es obligatorio por ley.

Dado que no parece que vaya a haber un entendimiento en este punto se procede a votar de forma nominal si se acepta o no la dimisión de la actual presidenta de la comunidad. Una vez que se haya llevado a cabo esa votación se votará, de la misma manera, la elección de los vocales.

**- ¿Se acepta la dimisión de la presidenta?**

PORTAL	PISO	GARAJE	TRASTERO	SÍ	NO	ABST.	NO VOTA.
A3	B° A	1-6; 1-34	A1-08		X		
A3	2° A	1-7; 1-33	A1-05			X	
A5	2° B	1-45; 1-50	A1-17	X			
A6	B° B	1-44; 1-53	A1-20			X	
A6	2° A	1-57; 2-76	A1-24	X			
A10	2° A	2-89; 2-149	A2-64		X		
A12	B° B	1-38; 1-43	A2-58		X		
A12	B° C	2-100; 2-164	A2-82		X		
B1	1° C	3-1; 3-16	A3-01			X	
B2	B° A	3-65; 3-87	B2-41		X		
B2	B° B	3-12; 3-13	B3-25		X		
B4	2° A	3-41; 3-42	B3-22		X		
B4	3° A	3-14; 3-15	B3-26	X			
B5	1° A	3-32; 3-49	B3-13	X			
B6	B° A	3-70; 3-81	B3-46		X		

B7	2° B	3-30; 3-68	B3-11		X		
B8	B° B	2-105; 2-136	B2-53		X		
B8	2° A	3-66; 3-86	B3-42		X		
B9	B° B	2-109; 2-132	B2-57		X		
B10	B° B	2-126; 1-147	B2-63		X		
B10	1° A	2-110; 2-125	B2-64		X		
B11	B° B	1-141; 1-159	B1-73		X		
B12	1° A	1-149; 1-152	B1-T80		X		
C3	2° A	3-12; 3-13	C3-11		X		
C3	2° B	2-50; 2-74	C2-30	X			
C4	1° A	3-17; 3-27	C3-22		X		
C4	2° A	3-16; 3-32; 2-60	C3-15	X			
C4	3° A	2-56; 2-57	C2-33	X			
C5	B° A	2-51; 2-75	C2-31		X		
C5	B° B	3-23; 3-24	C3-18		X		
C5	3° A	2-79; 2-80	C2-41		X		
C6	1° A	2-89; 1-145	C2-40	X			
C9	B° B	1-132; 1-150	C1-76		X		
C10	B° B	2-101; 2-119	C2-52		X		
C11	1° A	2-53; 2-123; 2-124	C2-57	X			
D1	1° C	3-15; 3-36	D3-03	X			
D2	3° A	3-20; 3-37	D3-4	X			
D3	2° A	3-14; 3-43	D3-11			X	
D4	B° A	3-55; 3-58	D3-25		X		
D4	2° A	3-54; 3-56	D3-23		X		
D5	1° A	2-67; 2-109	D2-31	X			
D5	2° B	3-32; 3-33	D2-34	X			
D5	3° B	2-63; 2-64	D2-28		X		
D6	B° B	2-69; 2-107	D2-36		X		
D6	1° A	1-117; 1-139	D1-61	X			
D6	2° A	1-116; 1-138	D1-60		X		
D6	2° B	1-113; 1-114	D2-58	X			
D7	3° A	2-70; 2-106	D2-37	X			
D9	1° B	1-128; 1-146	D2-44		X		
D9	2° B	2-77; 2-78	D2-50			X	
A1	1° B	2-63; 2-68; 2-69; 2-104; 2-110; 2-111; 2-119; 2-120	A2-30; A2-33; A2-38; A2-39		X		
A1	1° C						
A1	2° B						
A2	1° B						
A1	2° C	2-106; 2-107	A2-31	X			
A2	1° A	2-117; 2-118	A1-10		X		
A7	B° A	1-13; 1-54; 2-78; 2-85; 2-90; 2-93; 2-96; 2-99; 2-131; 2-150; 2-153; 2-155; 2-157; 2-162	A1-21; A2-45; A2-65; A2-69; A2-71; A2-72; A2-80.		X		
A7	2° A						
A10	2° B						
A11	1° A						
A11	2° A						
A12	1° C						
A12	2° C						

A8	B° A	1-20; 1-58; 2-81; 2-88; 2-92; 2-142; 2-148; 2-152	A1-25; A2-57; A2-63; A2-68				
A9	B° A				X		
A10	B° A						
A11	B° A						
A8	1° A	1-17; 1-55	A1-22		X		
A11	2° B	2-94; 2-154	A2-70		X		
B1	2° A	3-4; 3-19	B3-4		X		
B3	2° A	3-54; 3-90	B3-38	X			
B5	B° A	3-47; 3-82	B3-45		X		
B5	1° B	3-59; 3-93	B3-35	X			
B5	2° B	3-58; 3-94	B3-34	X			
B5	2° C	3-34	B3-15		X		
B6	1° A	3-63; 2-133	B2-56		X		
B6	2° B	3-43; 3-103	B3-23		X		
B9	2° B	3-71; 3-80	B3-47		X		
B12	B° B	1-139; 1-160	B1-72			X	
C4	1° B	2-54; 2-55	C2-49	X			
C5	1° A	2-44; 2-45	C2-28		X		
C5	1° C	3-14; 3-31	C3-16		X		
C5	2° B	2-58; 2-77	C1-66		X		
C6	1° B	2-90, 2-113	C2-42		X		
C6	2° A	2-66;	C2-34		X		
C6	3° A	2-64; 2-65	C2-38		X		
C7	B° A	2-86; 1-142	C1-63		X		
C7	B° B	2-88; 1-141	C1-62		X		
C8	2° A	2-83; 1-139	C1-60	X			
C9	1° A	2-95; 2-96	C2-41		X		
C9	2° B	1-112; 1-127	C1-71		X		
C11	B° B	2-103; 2-120	C2-53				X
D1	1° A	3-4; 3-34	D3-01		X		
D1	1° B	3-10; 3-41	D3-08	X			
D1	3° A	3-9; 3-40	D3-07	X			
D2	1° B	3-18; 3-47	D3-15		X		
D3	2° B	3-23; 3-24	D2-33	X			
D3	3° A	3-22; 3-50	D3-19	X			
D4	1° A	3-26; 3-53	D3-22		X		
D4	2° B	3-27; 3-28	D3-26	X			
D4	3° A	3-31; 3-44	D3-12	,	X		
D5	3° A	2-65; 2-111	D2-29		X		
D5	2° C	2-59; 2-60	D2-38		X		
D6	B° A	1-112; 1-115	D1-59		X		
D7	1° A	2-90; 2-91	D2-56		X		
D7	2° A	2-87; 2-94	D2-53		X		
D8	2° A	1-127; 1-145	D1-68		X		
D8	2° B	2-72; 2-104	D2-40		X		
D8	3° A	2-73; 2-103	D2-41	X			
D10	2° B	1-132; 1-150	D1-70		X		
D11	3° A	1-135; 1-136	D1-73		X		



- ¿Estás de acuerdo con la continuidad de los vocales?

PORTAL	PISO	GARAJE	TRASTERO	SÍ	NO	ABST.	NO VOTA.
A3	B° A	1-6; 1-34	A1-08	X			
A3	2° A	1-7; 1-33	A1-05			X	
A5	2° B	1-45; 1-50	A1-17			X	
A6	B° B	1-44; 1-53	A1-20			X	
A6	2° A	1-57; 2-76	A1-24	X			
A10	2° A	2-89; 2-149	A2-64		X		
A12	B° B	1-38; 1-43	A2-58	X			
A12	B° C	2-100; 2-164	A2-82	X			
B1	1° C	3-1; 3-16	A3-01			X	
B2	B° A	3-65; 3-87	B2-41				
B2	B° B	3-12; 3-13	B3-25	X			
B4	2° A	3-41; 3-42	B3-22		X		
B4	3° A	3-14; 3-15	B3-26	X			
B5	1° A	3-32; 3-49	B3-13		X		
B6	B° A	3-70; 3-81	B3-46	X			
B7	2° B	3-30; 3-68	B3-11		X		
B8	B° B	2-105; 2-136	B2-53		X		
B8	2° A	3-66; 3-86	B3-42	X			
B9	B° B	2-109; 2-132	B2-57		X		
B10	B° B	2-126; 1-147	B2-63			X	
B10	1° A	2-110; 2-125	B2-64		X		
B11	B° B	1-141; 1-159	B1-73			X	
B12	1° A	1-149; 1-152	B1-T80	X			
C3	2° A	3-12; 3-13	C3-11		X		
C3	2° B	2-50; 2-74	C2-30	X			
C4	1° A	3-17; 3-27	C3-22	X			
C4	2° A	3-16; 3-32; 2-60	C3-15		X		
C4	3° A	2-56; 2-57	C2-33		X		
C5	B° A	2-51; 2-75	C2-31	X			
C5	B° B	3-23; 3-24	C3-18	X			
C5	3° A	2-79; 2-80	C2-41	X			
C6	1° A	2-89; 1-145	C2-40	X			
C9	B° B	1-132; 1-150	C1-76	X			
C10	B° B	2-101; 2-119	C2-52		X		
C11	1° A	2-53; 2-123; 2-124	C2-57		X		
D1	1° C	3-15; 3-36	D3-03		X		
D2	3° A	3-20; 3-37	D3-4		X		
D3	2° A	3-14; 3-43	D3-11				X
D4	B° A	3-55; 3-58	D3-25		X		
D4	2° A	3-54; 3-56	D3-23			X	
D5	1° A	2-67; 2-109	D2-31		X		
D5	2° B	3-32; 3-33	D2-34		X		
D5	3° B	2-63; 2-64	D2-28		X		
D6	B° B	2-69; 2-107	D2-36	X			
D6	1° A	1-117; 1-139	D1-61		X		
D6	2° A	1-116; 1-138	D1-60	X			

D6	2° B	1-113; 1-114	D2-58		X		
D7	3° A	2-70; 2-106	D2-37		X		
D9	1° B	1-128; 1-146	D2-44	X			
D9	2° B	2-77; 2-78	D2-50			X	
A1	1° B	2-63; 2-68; 2-69; 2-104; 2-110; 2-111; 2-119; 2-120	A2-30; A2-33; A2-38; A2-39	X			
A1	1° C						
A1	2° B						
A2	1° B						
A1	2° C	2-106; 2-107	A2-31		X		
A2	1° A	2-117; 2-118	A1-10	X			
A7	B° A	1-13; 1-54; 2-78; 2-85; 2-90; 2-93; 2-96; 2-99; 2-131; 2-150; 2-153; 2-155; 2-157; 2-162	A1-21; A2-45; A2-65; A2-69; A2-71; A2-72; A2-80.	X			
A7	2° A						
A10	2° B						
A11	1° A						
A11	2° A						
A12	1° C						
A12	2° C						
A8	B° A	1-20; 1-58; 2-81; 2-88; 2-92; 2-142; 2-148; 2-152	A1-25; A2-57; A2-63; A2-68	X			
A9	B° A						
A10	B° A						
A11	B° A						
A8	1° A	1-17; 1-55	A1-22	X			
A11	2° B	2-94; 2-154	A2-70	X			
B1	2° A	3-4; 3-19	B3-4	X			
B3	2° A	3-54; 3-90	B3-38		X		
B5	B° A	3-47; 3-82	B3-45	X			
B5	1° B	3-59; 3-93	B3-35		X		
B5	2° B	3-58; 3-94	B3-34		X		
B5	2° C	3-34	B3-15	X			
B6	1° A	3-63; 2-133	B2-56	X			
B6	2° B	3-43; 3-103	B3-23	X			
B9	2° B	3-71; 3-80	B3-47	X			
B12	B° B	1-139; 1-160	B1-72	X			
C4	1° B	2-54; 2-55	C2-49		X		
C5	1° A	2-44; 2-45	C2-28	X			
C5	1° C	3-14; 3-31	C3-16		X		
C5	2° B	2-58; 2-77	C1-66	X			
C6	1° B	2-90; 2-113	C2-42	X			
C6	2° A	2-66;	C2-34	X			
C6	3° A	2-64; 2-65	C2-38	X			
C7	B° A	2-86; 1-142	C1-63	X			
C7	B° B	2-88; 1-141	C1-62	X			
C8	2° A	2-83; 1-139	C1-60		X		
C9	1° A	2-95; 2-96	C2-41	X			
C9	2° B	1-112; 1-127	C1-71	X			
C11	B° B	2-103; 2-120	C2-53				X
D1	1° A	3-4; 3-34	D3-01	X			
D1	1° B	3-10; 3-41	D3-08		X		
D1	3° A	3-9; 3-40	D3-07		X		
D2	1° B	3-18; 3-47	D3-15	X			

D3	2° B	3-23; 3-24	D2-33		X		
D3	3° A	3-22; 3-50	D3-19		X		
D4	1° A	3-26; 3-53	D3-22		X		
D4	2° B	3-27; 3-28	D3-26		X		
D4	3° A	3-31; 3-44	D3-12			X	
D5	3° A	2-65; 2-111	D2-29		X		
D5	2° C	2-59; 2-60	D2-38	X			
D6	B° A	1-112; 1-115	D1-59	X			
D7	1° A	2-90; 2-91	D2-56	X			
D7	2° A	2-87; 2-94	D2-53	X			
D8	2° A	1-127; 1-145	D1-68	X			
D8	2° B	2-72; 2-104	D2-40	X			
D8	3° A	2-73; 2-103	D2-41		X		
D10	2° B	1-132; 1-150	D1-70	X			
D11	3° A	1-135; 1-136	D1-73	X			

Con estos resultados, tanto el presidente como los vocales continúan siendo los mismos, y para el cargo de vicepresidente se elige al propietario del piso 2° B del portal D11 (D. Juan Antonio Jiménez Brito).

Uno de los asistentes pregunta si sería posible que el cargo de presidente recayera en el marido de la Sra. Nitto ya que también es propietario de la vivienda. Desde la administración se le informa que no hay problema ya que este cargo no recae sobre una persona sino sobre la vivienda por lo que cualquiera de los propietarios puede ser nombrado presidente. Los vecinos asistentes **aceptan por unanimidad que el presidente de la comunidad sea, por lo tanto, D. Alejandro Peñalver** por lo que los cargos quedan repartidos de la siguiente manera.

- **Presidente:** D. Alejandro Peñalver Santorio (Piso 3° A del portal D2).
- **Vicepresidente:** D. Juan Antonio Jiménez Brito (Piso 2° B del portal D11).
- **Vocales:** Dª Paula Díaz de la Peña (Piso Bajo C del portal A12).

Dª Wanda Maureen Mucchiut Giménez (Piso Bajo A del portal B6)

D. José Suárez-Llanos Chamochín (Piso Bajo B del portal C7).

### **3. INFORMACIÓN DE LAS INCIDENCIAS COMUNITARIAS Y ESTABLECIMIENTO DEL ORDEN DE PRIORIDADES PARA LA SUBSANACIÓN DE LAS MISMAS. ACUERDOS AL RESPECTO.**

La Sra. Administradora informa que debido a las lluvias de los últimos meses es necesario establecer un orden prioritario de actuación que quede claro para todos los vecinos.

Tras una reunión con el abogado que está gestionando la demanda contra Neinor, la junta estableció el siguiente cuadro:

- **Prioridad alta:** Serán las incidencias que se repararán de forma inmediata por la comunidad y que afecten gravemente a la habitabilidad del interior de la vivienda. Quedan excluidas aquellas que se den en trasteros, terrazas, etc. y, a modo de ejemplo, se indica que son incidencias que provocan que los vecinos tengan que poner un cubo para recoger el agua que cae en cualquiera de las habitaciones de su casa.

- Prioridad media: Serán aquellas incidencias de las que se solicitará presupuesto para su reparación y se presentará a la junta general para su aprobación antes que otros presupuestos. Estas incidencias son aquellas que no afectan a la habitabilidad de las viviendas y que se dan en el interior de las mismas (por ejemplo, una mancha de humedad en una de las habitaciones). Además, estas incidencias podrían llegar a tener una prioridad alta con el tiempo.
- Prioridad baja: son aquellas que se dan en propiedades que no se encuentren en el interior de la vivienda, por ejemplo, una plaza de garaje o un trastero.

Con respecto a las incidencias que se den en salas comunitarias o en otras zonas comunes, se presentarán a la junta general presupuestos para su reparación y serán los vecinos los que decidan.

Con respecto a las incidencias privadas que hay pendientes en el día de hoy, se está intentando contactar con tres empresas para que puedan valorarlas y enviar presupuesto pero está resultando muy complicado el poder gestionar la visita a las viviendas.

Dado que la resolución de estas incidencias cuyo presupuesto debe aprobarse por la junta general puede demorarse, el abogado que gestiona la demanda contra Neinor, en una llamada solicitada por la presidenta de la comunidad, indicó que cualquier vecino que tenga un problema de este tipo en su vivienda puede repararlo por su cuenta, asumiendo él el coste de esta reparación, siempre que se sigan las siguientes pautas:

- 1.- Se debe informar de la incidencia a reparar a la administración y esta lo comunicará a la junta rectora.
- 2.- La administración le indicará cómo debe reparar la incidencia según lo establecido por el perito en su informe.
- 3.- El vecino debe documentar el estado de la incidencia antes y después de la reparación mediante un informe y fotografías.
- 4.- La factura se enviará al abogado para adjuntarla a la demanda.

Si estos cuatro pasos no se cumplen el vecino no podrá reparar por su cuenta ninguna incidencia de su vivienda.

Por lo que respecta a las incidencias comunitarias, la Sra. Administradora informa que una de las empresas que ha hecho trabajos en la comunidad ha estado viendo varias de ellas y ha enviado los siguientes presupuestos:

- Rehabilitación del sumidero D04: el sumidero está roto y no permite desaguar correctamente por lo que el agua cae en el garaje. El coste de estos trabajos es de 891€ (IVA incluido). Los asistentes no aprueban este presupuesto al entender que este problema se da en las edificios y, de momento, no se va a reparar.
- Pruebas previas para la localización de la filtración en el garaje A05, planta -2: se comprobará el sumidero y la rejilla para ver por dónde se está filtrando el agua. El coste de estas pruebas es de 198€ (IVA incluido) y no es aprobado por los asistentes.
- Pruebas previas para la localización de la filtración en la rampa de garaje del portal B11: se realizarían pruebas en los aseos comunitarios de la piscina del bloque B. El coste de esta prueba es de 242€ (IVA incluido) y no es aprobado por los vecinos.
- Pruebas previas en la jardinera lateral de acceso al portal A07 que genera filtración en el garaje del portal, en la planta -2: el coste de los trabajos es de 264€ (IVA incluido) y no es aprobado por los vecinos.



- Pruebas previas en las zonas adyacentes del gimnasio del bloque C para localizar el origen de las filtraciones: la pared del gimnasio está en malas condiciones debido a las filtraciones que, parece, vienen de uno de los muros. El coste de estos trabajos es de 517€. Este trabajo sí se aprueba pero se acuerda solicitar tres presupuestos para poder comparar y se autoriza a la junta rectora a elegir el que sea más beneficioso para la comunidad con el coste máximo de los 517€.

Estos presupuestos fueron impulsados por la Sra. Presidenta de la comunidad con el objetivo de dar más transparencia a la gestión de incidencias comunitarias que no tenían salida con el criterio de habitabilidad establecido en la junta general del día 7 de febrero, pero que resultan igual de importantes que el resto.

Se informa a los asistentes que la demanda todavía no está aceptada a trámite. Se presentó en octubre.

#### **4- PISCINAS COMUNITARIAS. POSIBILIDAD DE ABRIR TRES O CUATRO PISCINAS. INICIO Y FIN DE TEMPORADA Y HORARIO DE BAÑOS. ACUERDOS AL RESPECTO.**

La Sra. Administradora informa que en la junta general celebrada el pasado 7 de febrero se comentó con los vecinos la posibilidad de abrir tres de las cuatro piscinas para poder ahorrar el coste que supondría uno de los socorristas ya que, aunque se abran sólo tres, se deben mantener todas para poder ir rotando.

El coste de abrir tres piscinas, IVA incluido, es de 51.667€ y abrir todas supone 61.105€. En los presupuestos anuales se tuvo en cuenta la apertura de las cuatro piscinas.

Los vecinos opinan sobre esta cuestión y finalmente se decide **por mayoría la apertura de las cuatro piscinas (con el voto en contra de los pisos 1º B del portal A1, Bajo A del portal A8, 2º A del portal D7 y 3º A del portal D11).**

Toma la palabra la vocal, Paula de la Peña, y procede a dar respuesta a varias preguntas que han tenido los vecinos durante el año. La primera de ellas es que no se tapan las duchas ya que OCIOPISCINAS vacía todo el circuito para evitar problemas de congelación. Además, debido al grosor de las duchas, el plástico se pegaría al acero y hace que este no respire.

Otra de las preocupaciones que mantienen los vecinos durante la temporada de invierno es por qué no ponen bidones. OCIOPISCINAS dice que no es necesario ya que, al mantener la depuración, el agua no se congela más allá de una fina capa que nunca es peligroso para la estructural del vaso.

Por último, menciona que han hablado con la empresa para evitar los problemas que se dieron durante la temporada de verano, que era básicamente, que estaban con el móvil sin mirar. La empresa ha informado que se perseguirá más el tema del móvil pero que, por favor, si hubiera cualquier incidencia se informará en el día a la Administración/Junta de Gobierno para que se trasladé lo antes posible el mensaje.

Igualmente se decide por unanimidad que la temporada de baño comience el 7 de junio y termine el 7 de septiembre.

Con respecto a los horarios, igual que el año pasado, se irán cambiando por quincenas de modo que siempre haya una piscina abierta a medio día y poder abarcar más tiempo de baño ya que la primera se abrirá a las 11.00 horas y la última se cerrará a las 21.30 horas. Respecto al cierre de las piscinas, los vecinos solicitan que a partir de la mita de agosto se cierren antes.

Por último, se informa que la valla perimetral de la piscina del edificio A se ha soltado y se están buscando presupuestos para su reparación. Hasta que esta valla no se haya reparado no se podrá abrir esta piscina por temas de seguridad.

Respecto a la reparación, los vecinos aprueban por mayoría simple que se soliciten presupuestos y se autorice a la junta rectora a aprobar el más beneficioso para la comunidad si no excede de 3.000€. Varios vecinos no están de acuerdo con esta medida ya que ese presupuesto no estaría aprobado por la junta general como el resto de presupuestos.

El tiempo que esta piscina esté cerrada se ampliará la temporada de baño en septiembre.

#### **5- PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS PARA LA REPROGRAMACIÓN INTEGRAL DE LA INSTALACIÓN DEL SISTEMA DE INCENDIOS DE LA COMUNIDAD. ACUERDOS AL RESPECTO.**

Toma la palabra la vocal de la junta, D<sup>a</sup> Paula Díez de la Peña e informa a los vecinos que se celebró una reunión entre ella, la Sra. Administradora y el responsable y el técnico de Palma Peña, empresa mantenedora del sistema anti incendios de la comunidad para tratar el tema de este sistema.

Uno de los problemas principales del sistema anti incendios es que cuando salta la alarma por alguna causa y se desconecta una a una, no vuelve a funcionar hasta que no se enciende manualmente una a una. Si esto ocurriera en fin de semana, la comunidad estaría sin sistema anti incendios hasta el lunes. Además, alguna de las centralitas se encuentra en trasteros privados de algunos vecinos por lo que sería necesario reubicarla haciendo una reprogramación. Así cada central comanda una a cada garaje.

Por ello, Palma Peña ha propuesto una reprogramación integral del sistema. Preguntados por el coste de este trabajo, no han podido dar un precio exacto ya que no saben cuántas horas les llevará terminarlo pero creen que no será más de una semana por lo que el precio sería de unos 3.000€. Añade también la Sra. De la Peña que este importe no sería reclamable a Neinor ya que no es una deficiencia de la instalación si no una mejora.

Los vecinos están de acuerdo en realizar este trabajo pero consideran necesario solicitar a Palma Peña un precio cerrado, además de preguntar a otras empresas por el coste.

#### **6- PRESENTACIÓN DE PRESUPUESTOS PARA LA INSTALACIÓN DE UN SISTEMA DE APERTURA DE LAS LLAVES MEDIANTE LLAVES DE APROXIMACIÓN. FORMA DE PAGO. ACUERDOS AL RESPECTO.**

Toma la palabra, la vocal Paula de la Peña, tal y como se acordó en la última junta general, se han solicitado presupuestos para la instalación de lectores de llaves de aproximación en las puertas de acceso a la comunidad como en las salas de uso común.

Los 3 presupuestos solicitados son los siguientes:

- **Videosat**: Cada lector en las puertas de acceso a la comunidad tiene un importe de 290€ + IVA.

Para los cuartos de bicicletas presupuestan 2 lectores (480€ + IVA).

Para las puertas de portales (aquellas que ya cuentan con sistema de placa de portero automático el coste el lector sería de 220€ + IVA).

Para la puerta de bomberos donde la empresa realizaría los trabajos de cableado hasta un cuarto cercano pero no los trabajos de cerrajería, el coste sería de 490€ (+ IVA).

El coste de cada llave es de 3€ + IVA.

- **Castuera:** pasa un presupuesto global de 8.580,70€ (IVA incluido). Cada lector (en total presupuesta 7) tiene un coste de 410€(+ IVA), cada llavero, en total incluye 640, cuesta 2,44€ (+ IVA), la puesta en marcha de estos llaveros 2.396,69€ (+IVA) y la canalización de la puerta de bomberos 264,46€ + IVA.
- **DDI:** la empresa mantenedora de los videoporteros indica que ya dejó hecha su preinstalación para las placas y la puesta en marcha tiene un coste de 65€ + IVA cada una.

El coste de los llaveros sería de 6€ + IVA.

Para la puerta de bomberos habría que colocar una placa nueva cuyo coste sería de 516,26€ + IVA a lo que habría que sumar el precio de los trabajos de cerrajería para la instalación de una cerradura eléctrica.

Una vez explicados los 3 presupuestos, los vecinos deciden por mayoría (con el voto en contra de las viviendas que se relacionan más abajo y la abstención del piso D11, Bajo B, aprobar la instalación del sistema de apertura de llaves de aproximación y el presupuesto de la empresa DDI y colocar estos lectores en los dos accesos a la comunidad y en la puerta de bomberos, aunque esta última queda condicionada a la decisión que se tome respecto a esta puerta en el punto 8 del orden del día.

**\*\* Votos en contra de la instalación del sistema de apertura mediante llaves de aproximación:**

Portal	Piso
B04	3º A
B09	Bº B
A03	Bº A
A01	1º B
A07	Bº A
A08	Bº A
A08	1º A
A09	1º A
A11	2º B
A12	Bº C
C05	2º B
C07	Bº A
C08	1º B
C09	Bº A
D02	1º B
D07	2º A
D11	3º A
D06	Bº B
B01	2º A
D05	2º C

La comunidad asumirá el pago de las placas mientras que cada vecino abonará las llaves que soliciten. Cuando se vayan a instalar, se informará a los vecinos para que puedan solicitar el nº de llaves que necesiten y unos días antes se les pasará al cobro el recibo por el importe de las mismas y se repartirán.

Con respecto a los portales, queda autorizada la instalación de este sistema si todos los vecinos del mismo se ponen de acuerdo. En ese caso, se lo tendrán que comunicar a la administración y hablará con la empresa elegida para que lo instale, siendo pagada únicamente por los vecinos del portal. El precio es de 516.26€ + IVA por cada portal, pudiendo llegar a hacerse un 10% de descuento si lo hacemos los 46 portales.

Se aclara, ante las dudas de los vecinos que si en un portal se instala este sistema de apertura, sólo los vecinos de ese portal podrán acceder al mismo. Y la llave a utilizar será la misma que para el resto de puertas de la comunidad.

Los vecinos solicitan también que se pida presupuesto para la instalación de este sistema de llaves de aproximación en los ascensores.

#### **7. POSIBILIDAD DE HABILITAR MÁS ESPACIO PARA APARCAMIENTO DE BICICLETAS EN ZONAS "MUERTAS" DE LA URBANIZACIÓN MEDIANTE LA COMPRA E INSTALACIÓN DE RACKS O BARRAS O POSIBILITAR SALAS DE CUARTO DE BASURAS PARA EL APARCAMIENTO. ACUERDOS AL RESPECTO.**

Nuevamente se trae este punto en el orden del día y la vecina interesada en tratar este tema explica que su intención es que se apruebe el uso de un cuarto comunitario para poder colocar unas barras donde poder dejar las bicicletas de los vecinos.

La Sra. Administradora explica que, dado que hay un gran número de cuartos vacíos en la comunidad se podría dar ese uso a uno de ellos y no a los cuartos específicamente destinados a las basuras.

Tras un pequeño debate entre los asistentes se decide buscar en cada uno de los edificios los cuartos más adecuados para poder dejar las bicicletas y comunicarlo en una próxima reunión.

#### **8. A PETICIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL PISO BAJO B DEL PORTAL C05 SE INCLUYE EL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA:**

##### **ACCESO RESTRINGIDO DE LA PUERTA DE BOMBEROS. INFORMACIÓN SOBRE EL USO INDEBIDO QUE ACTUALMENTE SE DA A ESTA PUERTA. ACUERDOS AL RESPECTO.**

Los propietarios que han solicitado la inclusión de este punto en el orden del día toman la palabra y aclaran a los asistentes que en ningún momento han querido cerrar esa puerta o que se prohíba su uso si no que su intención es la de regular el mismo y que todos estén enterados de la situación en la que se encuentra actualmente.

Informan que han hecho varias consultas en el ayuntamiento y pudieron comprobar que en el proyecto original esa puerta no estaba aunque debido a los problemas que hubo en su momento con la Confederación Hidrográfica para poder hacer el acceso por el edificio D, finalmente se dejó esa puerta como acceso de bomberos.



Uno de los asistentes añade que la Confederación Hidrográfica había dado su consentimiento para hacer la puerta en el edificio D pero con la condición de que fuera a través de un puente, cosa que Neinor no contempló debido al precio y complejidad del mismo y por eso cambió de ubicación el citado acceso.

El actual problema es que esa puerta no cumple con las condiciones necesarias, en numerosas ocasiones está bloqueada por camiones de reparto y muchas personas ajenas a la urbanización tienen llaves.

Por ello, tras un amplio debate entre los asistentes se toman los siguientes acuerdos:

- Hacer un análisis de riesgos.
- Es necesario cambiar la cerradura de esa puerta de modo que sólo la conserjería y administración tengan copia de la llave.
- Se va a instalar el lector de llaves de aproximación.
- Queda prohibido bloquear el acceso con camiones de reparto de cualquier otra manera así como dejar sacos, contenedores de obra, etc.
- Colocar un cartel identificativo en esta puerta.

Se decide igualmente solicitar un presupuesto para una rampa de accesibilidad universal en esta puerta. Aunque la puerta cumple a nivel de barreras arquitectónicas. Un asistente manifiesta que la rampa será problemática ya que nos meteríamos en el suelo del ayuntamiento y no lo permitirá.

#### **9. A PETICIÓN DE LA PROPIETARIA DEL PISO BAJO B DEL PORTAL C09, SE INCLUYE EL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA:**

**- INFORME DETALLADO SOBRE LAS AVERÍAS DEL ASCENSOR DEL PORTAL C9.**

**- ENTREGA DE COPIAS DE LOS INFORMES TÉCNICOS CORRESPONDIENTES A LAS SIGUIENTES FECHAS: ABRIL (DÍAS 11, 15 Y 30), MAYO (DÍAS 5 Y 24).**

**- INFORME TÉCNICO ACTUALIZADO DE LA AVERÍA QUE CONTINUABA EL DOMINGO 25 DE MAYO.**

**- EXPLICACIÓN SOBRE EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO 24 HORAS.**

Debido a los problemas que últimamente presenta el ascensor del portal C9 se ha solicitado a la empresa que mande la información acerca de las averías del mismo pero aún no lo ha enviado.

Cuando se reciba esta información se comunicará a los vecinos.

*Una vez terminada la reunión se comprueba que Inapelsa había enviado el email con las siguientes explicaciones:*

##### ***1. Informe detallado sobre las averías del ascensor del portal C9:***

*Queremos conocer qué problemas está presentando, por qué se repiten y qué soluciones se están planteando o deberían adoptarse.*

*El problema es el mismo que se os dijo en el momento de la entrada en Mtto (en el informe de entrada) y del que se pasó presupuesto de reforma N°: 003921-01/2023 con fecha 28/02/2023, los RBI*

## 2. Entrega de copias de los informes técnicos correspondientes a las siguientes fechas:

• **ABRIL días: 11, 15 y 30** (la avería se produjo por la noche, alrededor de las 22:00 h, y se nos informó que no habría asistencia hasta el día siguiente). Tal y como indica el contrato, la asistencia queda reflejada en el punto 1.2

### 1.2 ASISTENCIA TÉCNICA

- 1.2.1. Atender todos los avisos por avería o mal funcionamiento efectuados por el Cliente en un plazo máximo de 24 horas, enviando personal técnico cualificado con formación y titulación específica.
- 1.2.2. El horario del servicio de asistencia técnica por aviso es de lunes a viernes de 9:00 h a 19:00 h.
- 1.2.3. Horarios de los servicios de mantenimiento y conservación:
  - Días laborables de lunes a viernes, de 9:00 h a 19:00 h.
  - Sábados, domingos y festivos, de 9:00 h a 13:00 h.
  - Rescate de personas y emergencias, las 24 horas, 365 días del año.
- 1.2.4. En caso de no tener contratado el servicio extra de asistencia técnica en sábados, domingos y festivos, y ante la petición del cliente, éste servicio se prestará y facturarán las horas del técnico en tarifa y el desplazamiento. Como mínimo en cada intervención se facturará 1 hora del técnico y 1 desplazamiento. Hora de técnico a 65.-€ + I.V.A., y desplazamiento a 42.-€ + I.V.A.
- 1.2.5. En caso de no tener contratado el servicio extra de Rescate y emergencias 24 horas, y ante la petición del cliente, éste servicio se prestará y facturarán las horas del técnico en tarifa y el desplazamiento. Como mínimo en cada intervención se facturará 1 hora del técnico y 1 desplazamiento. Hora de técnico a 95.-€ + I.V.A., y desplazamiento a 42.-€ + I.V.A.

Firma CLIENTE

• **MAYO días: 5, Sábado 24** (se avisó a las 8:00 h, acudieron a las 11:00 h sin la herramienta adecuada —la “consola”—. Era fin de semana y no podemos disponer, en el momento, de todas las consolas de los diferentes fabricantes en los coches. Se acude y si hace falta, se solicita y se vuelve y no pudieron repararlo. Regresaron a las 16:30 h con otro técnico, pero tampoco lograron solucionarlo. Según sus palabras, el problema es que no se quieren cambiar las piezas que están fallando. Además, indicaron que no conocen bien este modelo porque no son los técnicos asignados a esta zona. No creemos que fuera exactamente así. Todos los técnicos están en constante formación. Aún así, no pudieron dejarlo en marcha hasta el día siguiente

**3. Informe técnico actualizado de la avería que continuaba de este domingo 25 mayo** y ha aparecido INAPELSA para arreglar el ascensor del C6 y me han dicho personalmente que el C9 no podía arreglarse hasta el lunes porque tienen que ir al almacén a por una pieza de la plaza que no funcionaba. Casualmente después de pasarse por el C6 y pasarse de nuevo por mi portal C9, el ascensor ha empezado a funcionar. Explicaciones e informe porque está claro que la pieza no se ha cambiado. Efectivamente, no se ha cambiado ninguna pieza. Lo que tenían que coger del almacén, el lunes, era la consola. No obstante, como un compañero estaba en Majadahonda y se acercó con la consola.

Solicitamos un informe que detalle exactamente qué le ocurre al ascensor, la causa de las fallas repetidas y si es necesario sustituir alguna pieza. En caso afirmativo, solicitamos que se presente el presupuesto correspondiente. Son fallos del RBI

**4.Explicación sobre el servicio de mantenimiento 24 horas:** Queremos saber por qué figura en el ascensor una pegatina que indica “servicio 24h” cuando en la práctica no se cumple. Además, se nos cobran intervenciones fuera de horario, y en muchas ocasiones, los técnicos que acuden no están capacitados para reparar el ascensor. No es cierto, nos remitimos al contrato firmado, las horas están claras y reflejadas en el mismo. Es más, se han atendido fuera de los horarios acordados y no se han facturado.

Aprovechamos la ocasión para recordarles la deuda que mantienen con nosotros, salvo error, que a fecha 02/06/2025 asciende a la cantidad de 37.861,09€. Rogamos den solución o nos veremos obligados a reclamarla por crédito moroso.

Además, preguntado a Otis por las explicaciones de Inapelsa, contestan los siguiente:

Respecto a lo que indicas del sistema de seguridad y control de cintas de tracción RBI, esto No debe estar puenteado bajo ningún concepto ya que es el sistema de **seguridad** del control de las cintas de tracción.

Esto debe funcionar correctamente 24h ya que verifica que las cintas de tracción estén en buen estado. En Otis los técnicos tienen completamente prohibido puentear el contacto de cintas RBI.

Si no funciona correctamente puede ser por deterioro de las cintas y que haya que sustituirlas o por avería del sistema RBI.

En caso de sustitución del sistema RBI, el importe sería de unos 585,00€ + IVA. Pero es necesario verificar previamente que las cintas no estén deterioradas.

#### **10. A PETICIÓN DE LA PROPIETARIA DEL PISO 2º B DEL PORTAL C03, SE INCLUYE EL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA:**

##### **GRABACIONES DE INFLUENCERS EN ZONAS COMUNES Y RESTRINGIDAS. ACUERDOS AL RESPECTO.**

La vecina que ha solicitado la inclusión de este punto en el orden del día explica que en una de las viviendas hay unos inquilinos con un gran número de seguidores en redes sociales que se dedican a grabar videos en la comunidad y subirlos a sus perfiles, quedando expuesta la comunidad.

El problema está en que varios de esos videos los han grabado en la piscina, aunque aún no se hayan abierto, y en las azoteas donde el acceso está prohibido.

Por eso se decide por mayoría (con la abstención de los pisos 1º B del portal A01, Bº A del portal A07, Bº A del portal A08, 2º B del portal A11, Bº C del portal A12, 2º B del portal C05 y Bº A del portal C07) prohibir la grabación de videos en las zonas donde los vecinos no pueden acceder así como aquellos videos que no sean para un uso meramente doméstico.

Igualmente se informará al propietario de la vivienda donde residen los instragramers del comportamiento de éstos en la comunidad.

#### **11. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

En este punto se plantean las siguientes cuestiones:

- Se solicita a los vecinos que identifiquen correctamente su nombre, portal y piso en el buzón ya que se han recibido quejas desde Conserjería.
- Es necesario revisar las filtraciones de los trasteros del bloque A, sobre todo del trastero del A7 2ª y del A11 2B. Se llevarán presupuestos para la siguiente junta.

- Los cuartos de baño del bloque C están siempre abiertos y son usados por personas ajenas a la comunidad. Los vecinos solicitan que estos aseos, al igual que los del resto de bloques se cierren y se intentará poner llave magnética para que todos los vecinos puedan acceder.

Y no habiendo más asuntos que tratar la Sra. Presidente levanta la sesión a las 22.30 horas del día y lugar al principio indicados.

LA PRESIDENTE

*Stefania Nitto*

Fdo. D<sup>a</sup>. Stefanía Nitto.

BELTRAN Y ROMERA S.L.  
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS  
C.I.F. B-81752552  
D. CARLO TEJERA, 14  
28220 VILLALBA DEL PARDILLO (MADRID)  
TELÉF: 91 615 22 56  
MAIL: bvr@beltranyromera.com

LA SECRETARIO-ADMINISTRADORA

Fdo. D<sup>a</sup> Helena Romera Martín.  
Colegiado: 10.876