

Así se establece igualmente en el REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: “Disposición transitoria primera. Edificaciones a las que no se aplicará el Código Técnico de la Edificación. El Código Técnico de la Edificación no será de aplicación a las obras de nueva construcción y a las obras en los edificios existentes que tengan solicitada la licencia de edificación a la entrada en vigor del presente Real Decreto”.

La Sra. Bonnet afirma que la Exposición de Motivos está basada en esa normativa. Y se pregunta: “Si se paga un informe a un arquitecto que está visado por el Colegio de Arquitectos, y resulta que todo lo que dice el informe y la Normativa ustedes consideran que no es válido, ¿por qué se encarga este informe a un arquitecto que no sabe de qué está hablando?”.

D.^a Begoña Aliod interviene para indicar que la base del problema es legal, por lo que debería ser un juez quien determinase qué parte lleva la razón.

D.^a Cristina Bonnet, indica que la directiva no se opone al cierre de las celosías, por la posible entrada de lluvia, sino que se opone a que se empleen calidades de lujo. De ponerse, dice, y partiendo de la presunción de que que todos actúan de buena voluntad, en el informe se habla de ventanas correderas de aluminio. Sin embargo, se presupuestaron ventanas oscilobatientes de aluminio lacado, con lo que parece que se atendió a criterios de lujo extremo. Y dado que el resto de las escaleras pagaría casi la totalidad del presupuesto, porque tienen más coeficiente que la 4^a Escalera, la actual Junta Directiva se pregunta: ¿por qué no se plantearon presupuestos más económicos, lo que hubiera permitido atender a la seguridad de todas las escaleras y vecinos?

Según la exposición de motivos, dice la Sra. Bonnet, hubo un acuerdo inicial, fundamentalmente válido, para mejorar las condiciones de seguridad del edificio. “El acuerdo de enero de 2012 es perfectamente válido, no queremos romperlo pero sí revocarlo, que es muy diferente”.

D.^a Cristina Bonnet termina manifestando que los miembros de la actual Directiva se sienten molestos porque la anterior administración y comisión manipularon toda la información, ya que se con el acuerdo que se quiere revocar se produjo una alteración del Título Constitutivo, en lo referido de la fachada común. Asegura que hay vecinos que se han sentido engañados.

En este momento muestra a los asistentes el presupuesto de Corgu, aprobado en la Junta anterior, que sorprende por lo escueto, en hojas y contenido.

Toma la palabra D. Ambrosio Portales, rogando se siga el orden del día y que sea el Presidente quién dé el turno de palabra, y que desea informarse bien, pues no está dispuesto a pagar cosas que desconoce.

El Sr. Becerra solicita una copia de la carta leída en la reunión, y se le responde que será reproducida íntegramente en el Acta que se enviará a todos los vecinos. El mismo propietario se refiere a algunos aspectos de la seguridad, señalando que está todo en el libro de actas, y que siempre se ha hecho mención al tema puesto que en su opinión el edificio no está bien terminado. “Vds. dudan del Presupuesto, los mismos están recogidos es una realidad que se encuentra en el registro de la Comunidad”.

El mismo Sr. Becerra señala que la 4ª escalera lleva mucho tiempo sin tener por ejemplo unos plafones en condiciones, “tenemos unos plafones tercermundistas”, dice. Ante lo cual, D. Tomás Martínez le muestra un plafón que había traído para que lo examinasen, pues la Directiva conoce el tema y se están teniendo en cuenta todas las necesidades.

El Sr. Becerra indica que una vez realizada la votación, y de salir a favor la revocación, a partir de este momento traspasa a la nueva Junta Directiva la responsabilidad de cualquier suceso que se pueda producir a la Comunidad.

El propietario Sr. Llamas Mariñas, tras esto, interviene para felicitar a la nueva Junta Directiva, por el respeto y coherencia con que ha tratado el tema, pues ha respetado en todo momento la decisión tomada injustamente en la asamblea anterior. A este respecto, indicando a los demás asistentes que la nueva decisión que se va a votar se merece el mismo respeto que los adversarios están demandando a toda la Comunidad, y terminando dando las gracias a la nueva Junta Directiva, lo cual se le agradece.

D.ª Cristina Bonnet contesta al Sr. Becerra que, en diez años que lleva en la Comunidad, nunca, nadie — ni la Administración ni el Presidente— le ha contestado a ninguno de los escritos que ha enviado solicitando documentación, ni tampoco ha recibido respuesta a ninguna de sus preguntas.

Además, trae a Junta un Acta en la que se refleja que, siendo Presidente de la Comunidad, el mismo Sr. Becerra dijo lo siguiente refiriéndose al cierre de las celosías: *“A este respecto, el Presidente y el administrador de la Comunidad manifiestan que, independientemente del beneficio que dicha obra pueda suponer, su realización es ilegal”*. Se indica a los presentes que cualquiera que esté interesado puede leer dicha Acta que, insiste, “refleja palabras textuales del Sr. Becerra cuando era Presidente de la Comunidad”.

D. José Macario Rodríguez explica que su oposición no se debe a cuestiones económicas, aunque entiende que haya algunas personas que se quejen por ello, pues vecinos de otras escaleras van a pagar casi tres veces más que uno de la 4ª escalera, donde es mucho menor el coeficiente.

Respecto a la reunión anterior, algunos vecinos señalan que se ocultó información, y que la revocación se ha planteado, entre otras razones, por superar la derrama tres veces su cuota de gastos ordinarios. Se dice que se han pagado todas las cuotas, aunque hay algunos propietarios que lo no han hecho.

Vuelve a intervenir el Sr. Giesen, dirigiéndose a D. José Macario, vocal de la 3ª escalera, a quien dice que sí conocía todos los presupuestos, y se muestra ofendido por sus palabras, tras lo cual insiste en que hay problemas de seguridad sin solucionar.

Varios asistentes preguntan qué va a suceder con el dinero de las cuotas extras aprobadas si se aprueba la revocación, a lo que se les contesta que se devolverá el dinero abonado íntegramente.

Otros pregunta los asistentes si es esta medida es ajustada a Derecho, contestándole D.ª Cristina Bonnet que se ha sometido a consulta del Colegio de Administradores y a letrados especializados en Comunidades de Propietarios, todos los cuales nos han indicado que la decisión es perfectamente legal.

Finalmente, se procede a la votación, que da como resultado el reflejado al comienzo de esta Acta.

Punto 3.- Informe del Presidente sobre las gestiones realizadas hasta el momento en la Comunidad y prioridades a las que se ajustarán las decisiones en este mandato.

El Sr. Presidente procede a la Lectura de un breve informe sobre la gestión de la Directiva de la Comunidad desde el 25 de enero al 13 de marzo de 2013.

1. La puesta en marcha de la nueva Administración, encomendada a la sociedad Pérez Novo, Gestión Integral, se ha realizado en un plazo de tiempo récord. A pesar de las dificultades de partir de cero, hoy disponemos nuevamente de todos los datos de la Comunidad en soporte digital, lo que nos permitirá a partir de ahora realizar las gestiones de una manera más eficiente, rápida y clara.
2. De acuerdo con los objetivos comprometidos por la Directiva, hemos centrado nuestro trabajo en el saneamiento económico, el gasto racional y transparente, y la realización de las obras más necesarias y urgentes, teniendo en cuenta lo que consideramos que es el interés de todos los vecinos de este edificio: seguridad y habitabilidad.
3. Así, ayer mismo se firmó el contrato para la obra de reparación del aljibe, que se iniciará a finales de marzo o principios de abril. La Administración ha conseguido rebajar el presupuesto final.
4. También hemos encargado presupuestos para renovar la instalación eléctrica del garaje y adaptarla a la legislación vigente, tal como nos fue requerido por la Delegación de Industria. Esperamos disponer de ellos en los próximos días y encargar la obra, que se financiará en la forma acordada en asamblea ordinaria del 25 de enero de 2013.
5. Por otro lado, teniendo en cuenta las recomendaciones de los informes de seguridad recabados hace unos meses, hemos solicitado presupuestos para instalar detectores de humos y alarmas de incendio en los cuartos de contadores y en las zonas comunes del garaje. En cuanto dispongamos de ellos, informaremos a todos los vecinos.
6. Asimismo, estamos estudiando la posibilidad de abrir vías de evacuación en la fachada de la avenida, pero exclusivamente en las zonas que no dispongan de ventanales y/o acceso a las escaleras. Pensamos que podría ser una ventana corredera amplia a la altura de las letras K y L.
7. En cuanto a las escaleras 2 y 3, las que según el informe de seguridad presentan más dificultades de evacuación de personas en caso de incendio, estamos estudiando las soluciones que propone dicho informe, a fin de ver cuáles podríamos asumir a corto/medio plazo. Naturalmente, las soluciones se aplicarían a todas las escaleras del edificio, aunque priorizando las de mayor riesgo.
8. Por último, es nuestra intención abrir una página web, donde iremos publicando toda la información relevante para la Comunidad.

Termina diciendo que la Junta Directiva quiere adaptar a los presupuestos lo que considera que son necesidades de seguridad de carácter general. Para ello, tras revocar los acuerdos y devolver las cuotas, se solicitarán otros presupuestos más económicos y que abarquen las necesidades de seguridad total para todas las escaleras. Todo lo cual se aprobará en próximas asambleas.

Punto 4.- Estudio y aprobación, si procede, de presupuestos y cuotas para el ejercicio económico 2.012/2.013.

Para elaborar el presupuesto se ha tomado como base el elaborado por la anterior Administración, aunque con modificaciones que resultarán en un menor gasto:

Respecto a los ingresos:

Se incluyen junto a las Cuotas y al Alquiler de la vivienda, el Saldo año anterior, por importe de 4.243,89 €, resultando unos ingresos anuales de 180.041,61 €.

Respecto a los gastos:

1.- Se ha eliminado en gastos diversos la partida de grietas en fachadas, presupuestadas en 208,33 €/mes y 2.500,00 €/anuales.

2.- Se ha corregido el concepto de electricidad, 40,00 €/mes y 480,00 €/anuales (antes 2.450,00 € anuales).

3.- Se ha disminuido lo presupuestado en concepto de suministro de Agua a 1.600 €/mes y 19.200 € anuales, (antes 2.000 €/mes y 24.000 €/anuales)

4.- Se ha modificado la partida de Servicios Profesionales del asesor laboral, 90 €/mes y 1.080 € anuales (antes 181,67 €/mes y 2.180,00 €/anuales)

5.- Y se ha modificado la partida de Administración 725,27 €/mes y 8.703,24 € anuales, (antes 900 €/mes y 10.800 € anuales).

Dichos cambios dan un balance de ingresos y gastos Mensual positivo de 237,96 € frente a los -800,94 € del presupuesto de la anterior Administración, y de 7.099,41 € anuales frente a los -9.611,28 €.

Se continúa un año más con las mismas cuotas.

Nota aclaratoria: La cuota extra que se está cobrando actualmente corresponde a la obra del aljibe aprobada en Junta de Enero 2013.

Punto 5.- Ruegos y preguntas.

D. José Ignacio De Rojas Rodríguez, (2º D) solicita que en los ruegos y preguntas de próximas reuniones se trate la celebración de asambleas en los meses de verano junio/julio y en días/horas no laborables, así como la puesta en marcha de la piscina.



D.ª Pilar Sepúlveda, expone la problemática de filtraciones por daños estructurales en su vivienda. Se dará traslado a la Junta Directiva para que estudien su caso.

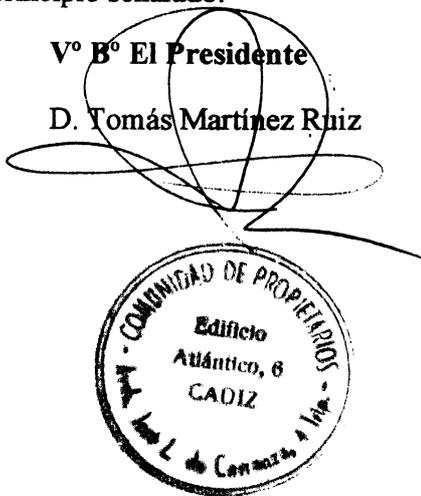
El propietario del 8º I comenta que le ha entrado agua, se le responde que se ha aceptado presupuesto presentado por Joyma y avisado el seguro de la Comunidad.

Por último, tras haber comprobado la mala acústica que existe en las Salas del Pabellón, además de la dificultad de acceso para personas mayores o con problemas de movilidad, se preguntará por la disponibilidad de en otras salas cercanas, con el fin de cambiar el lugar de celebración de Juntas para próximas reuniones.

Y, sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión cuando son las veintiuna horas del día al principio señalado.

Vº Bº El Presidente

D. Tomás Martínez Ruiz



Fdo: Secretario-Administrador

Pérez Novo, Gestión Integral, S. C.

Col. 586 y Col. 587

PÉREZ NOVO
GESTIÓN INTEGRAL

PLAZA JEREZ DE LA FRA. Nº 5. LOCAL 8
11011 CÁDIZ
TEL./FAX 956 25 22 45