

ACTA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA **COPROPIETARIOS MARIA DOMINGUEZ 7, ARTICA (2014)**

En Artica, siendo las 19:00 horas del Jueves en primera convocatoria y 19:30 horas en segunda del 23 de octubre de 2014, reunidos en el portal de María Domínguez 7, convocados debidamente por el Presidente de la Comunidad de Copropietarios María Domínguez 7, al objeto de celebrar la Junta General Extraordinaria de Propietarios con el siguiente.

ORDEN DEL DÍA

- 1. PROCEDIMIENTO CAMBIO DE VENTANAS**
- 2. PROCEDIMIENTO REFORMAS EN CASA**
- 3. COMPENSACIÓN PARTIDA 4 PROYECTO DE EJECUCION OBRAS REALIZADAS PARA SOLVENTAR HUMEDADES**
- 4. RUEGOS Y PREGUNTAS**

Asistentes a la junta (1ºA, 1ºB, 1ºC, 2º B, 2ºC, 2ºD, 3ºB, 3ºD, 4ºB, 4ºC, 4ºD, 5ºA, 5ºC, 7ºC, 7ºD)

TOTAL COEFICIENTES PARTICIPACIÓN: 49,518%

Toma la palabra el secretario-administrador para dar comienzo a la reunión aclarando ciertos aspectos a tener en cuenta para futuras convocatorias extraordinarias.

Se explica el procedimiento para convocar una junta general extraordinaria, que según el artículo 16 L.P.H:

Deberá ser convocada bien por el presidente de la comunidad o si lo piden la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación. El plazo de aviso para la junta general extraordinaria será el suficiente para que los propietarios se den por informados (no hay un plazo exacto fijado por ley).

La jerarquía para adoptar acuerdos será, en primer lugar, atender a la Ley de Propiedad Horizontal, en segundo lugar, los estatutos de la comunidad, y por último normas de régimen interno (libro de actas). Tener en cuenta que los acuerdos adoptados por los propietarios de la comunidad no pueden ir contrarios a la ley, salvo que exista unanimidad (que todos los propietarios estén de acuerdo).

Se informa que en caso que cualquier propietario quiera que se modifiquen las actas de las reuniones dispone de plazo de un mes para realizar alegaciones para que el administrador proceda a subsanar los posibles errores o malas explicaciones.

1. PROCEDIMIENTO CAMBIO DE VENTANAS

Toma la palabra el secretario administrador para explicar los mínimos que marca la ley para realizar cambios de ventanas. Se debe guardar la estética exterior del edificio. Debido a las escuetas nociones que esta nos marca y las dudas de los propietarios sobre cómo atender a la normativa de guardar la estética exterior del edificio se decide que cada propietario es libre de elegir que materiales quiere colocar (PVC, Aluminio o madera) dependiendo del gasto en el que se quiera incurrir.

Si que habrá que atenerse a la perfilería de la ventana, dimensiones, anchura, color, forma, de la ventana y persiana. Los acabados de la ventana por la parte exterior son MSP 12.

Ante la pregunta de un propietario sobre qué pasaría si se decidiera cambiar las ventanas a otro color, la ley dice que se podría hacer si hay consentimiento unánime por parte de todos los propietarios.

Desde la administración confiamos en el buen criterio de los propietarios a la hora de elegir las ventanas para que se amolden a la estética exterior del edificio.

Adjunto presupuesto del propietario que ha realizado el cambio de ventanas para dar una ligera noción al resto. Se completará más adelante enviando mail con algún detalle técnico de cierta relevancia.

2. PROCEDIMIENTO REFORMAS EN CASA

Adjunto literalmente el artículo para proceder como es debido según la L.P.H a la hora de realizar reformas en una vivienda.

Art. 7 L.P.H

El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

Según marca este artículo y las deliberaciones que se mantuvieron en la reunión se deberán contar obligatoriamente con el permiso y licencia administrativa proporcionada por el ayuntamiento. Posteriormente se pondrá en comunicación al administrador y presidente. No hará falta explicar qué tipo de reforma se va a llevar a cabo solamente su puesta en conocimiento a la comunidad.

Todo lo anteriormente comentado válido para reformas en las que no se van a derribar muros de carga o vigas.

Por parte de la administración se seguirá la anterior actuación, que es la que marca la ley, además de informar vía correo electrónico a los propietarios de que se comenzarán obras en la comunidad, para que aparte del administrador y presidente también el resto de propietarios estén informados.

Una duda que había surgido era si la pared interior con ladrillo cara vista de la terraza-tendedero era fachada o no. Debido a que el ayuntamiento ha concedido licencia para realizar esta obra, no se ha considerado fachada, ya que para alterar este elemento es necesario consentimiento unánime.

3. COMPENSACIÓN PARTIDA 4 PROYECTO DE EJECUCION OBRAS REALIZADAS PARA SOLVENTAR HUMEDADES

Se explica la tabla que se adjuntó vía correo electrónico en la que se contemplaban 1.875 euros que habían entrado en la cuenta corriente de la comunidad correspondiente a la partida 4 del presupuesto de ejecución llevado a cabo por Ángel Ezcurra, arquitecto técnico, para solventar el problema de las humedades. En ella había un número de sumideros que estaban por si acaso era necesario el cambio de alguno más que los que estaban contemplados en el informe (con mucho sedimento o mal montados). Finalmente no se han utilizado y el no los ha cobrado. La devolución de este importe (1.875 euros) se hace respecto al coeficiente de participación de cada propietario, con lo que a cada uno le sale a devolver la cuota de comunidad y 1,5 euros de más, aproximadamente.

Con lo cual el mes de Octubre no se va a pasar cuota de comunidad y el sobrante se quedará de remanente en la cuenta.

Al local comercial dedicado a peluquería no se le pasarán 3 cuotas de comunidad ya que esta propiedad paga menor comunidad que los pisos y su devolución le alcanza como para condonarle 3 meses.

4. RUEGOS Y PREGUNTAS

A- Dividendo digital

Se pone en conocimiento de los propietarios en qué consiste el dividendo digital. Se recuerda que hay 2 fases en este proceso, la primera el domingo día 26 de Octubre en el que habrá que re sintonizar la televisión. Se ha colgado en el tablón de la comunidad una nota informativa que también se adjuntó vía mail. Por parte de la administración se solicitará la subvención pertinente.

Las ayudas comprenderán la base imponible no el IVA, y no podrán superar a ningún caso el coste de la actuación subvencionable.

En la fijación de los importes de las ayudas se han tenido en cuenta las diferentes tipologías de sistemas de recepción afectadas por el proceso de liberación del Dividendo Digital.

No recibirán ayudas aquellos edificios que dispongan de un sistema de recepción de banda ancha, fundamentalmente viviendas unifamiliares y edificios de menos de tres viviendas, ya que no es necesaria la adaptación. Asimismo, no están subvencionadas las actuaciones en edificios de uso no residencial.

Una pequeño matiz a destacar es que la subvención hay que esperar a pedirla una vez realizada la actuación que va a llevar a cabo antenas navarra, hasta entonces no se puede solicitar.

B- Dinero en cuenta bancaria

Se informa a los propietarios que disponemos en la actualidad de dos cuentas bancarias ya que se está llevando a cabo el cambio de los proveedores de servicios de la caja rural al banco Sabadell. Una vez se compruebe que todos los proveedores van a pasar las facturas por la nueva cuenta bancaria la de la caja rural se cancelará ya que tiene condiciones menos ventajosas.

Saldo a 24 de Octubre en caja Rural	3.638,07 euros
Saldo a 24 de Octubre en el Sabadell	2.127,05 euros
Total fondos Comunidad	5.765,12 euros

C- Adjunta un propietario presupuesto de cerramiento de terraza-tendedero

En el libro de actas están aprobados los cerramientos de terraza-tendedero para todas las letras (B, C, D) excepto para las letras A. La propietaria del 5ºA presenta presupuesto que adjunto escaneado en otro documento. Si procede en otra reunión se pasará a aprobar o decidir por ese u otros presupuestos, si es caso que algún otro propietario presenta otras alternativas. Este cerramiento deberá respetar la estética exterior del edificio.

D- Pedir presupuesto para video porteros

Debido a la problemática con los repartidores de propaganda se solicita por parte de los propietarios pedir presupuestos de video porteros para ver si se erradica. La administración enviara por correo electrónico 3 presupuestos para que los propietarios los comparen y si procede se apruebe en una futura reunión.

E- Propuesta suprimir Celosía de la terraza-tendedero

Una propietaria pregunta si se puede quitar esta celosía. Debido a que anteriormente otra lo quiso hacer y se lo denegaron, se debe amoldar el cerramiento con este elemento.

F- Luz fundida rellano (-1)

Se comenta que la luz del piso (-1) que da acceso al garaje no se cambió a led y daba tantos problemas debido a que el minuterio estaba estropeado. Se procedió a cambiarlo con un coste de 76,84 euros.

G- Información de los Descuentos obtenidos hasta el momento por parte de la administración

Ascensores Arga: 3.400 euros de ahorro al año.

Libro del Edificio: 608 euros de ahorro al año.

Cuenta bancaria en el Sabadell: 100 euros al año menos por no tener comisiones por giros de remesas.

Toda renegociación de contratos se hace en vistas de poder rebajar la cuota de comunidad para el siguiente ejercicio, siempre manteniendo el servicio y prestaciones existentes hasta el momento.

H- Amplificador 3er piso

Un propietario comenta que el amplificador de señal del 3er piso no funciona correctamente. Al día siguiente nos ponemos en contacto para dar aviso a la empresa mantenedora de antenas para que vuelvan a revisarlo y solventar las deficiencias.

Y no habiendo más asuntos a tratar, siendo las 21:30 horas, en el mismo lugar y fecha que al comienzo se da por terminada la Junta.

PRESIDENTE, 1º A

SECRETARIO, ADMINISTRADOR