

## **MEMORIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJES URBANIZACION ALCALDE TIERNO GALVAN EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE JUNIO DE 2015 Y EL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2016.**

El 25 de Junio de 2015 se celebró la asamblea que nombró Presidente a Juan López García, propietario de la plaza de coche número 13 y Administrador, por un año más y en funciones de Secretario y Tesorero a Francisco Javier Ortiz de Villate Astillero, administrador de fincas colegiado.

En esa asamblea se presentó una relación de ingresos y gastos del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2014 y el 25 de junio de 2015 y se concluyó con la afirmación de que al final de ese periodo la Comunidad tenía un saldo positivo de 1.474,76 euros. No se especificaba en esa relación de ingresos y gastos el estado de la morosidad y se informaba únicamente de que la morosidad estaba descendiendo y que próximamente se reclamarían nuevamente las cuotas pendientes. También informó el administrador que no tenía confeccionado el presupuesto de 2015, pero que lo confeccionaría y enviaría en próximas fechas.

Se acordó en esa asamblea contratar el mantenimiento de la puerta de coches del garaje con la empresa Rolltore Portis e incluir en la siguiente asamblea un punto del orden del día para presentar una propuesta que incentivara la participación de los copropietarios en las asambleas.

Se expuso en esa asamblea los problemas de las luminarias, el deficiente estado de limpieza y que la cerradura de la puerta de acceso al patio interior de la Comunidad estaba rota y también lo estaban las luces de dicha puerta. Asuntos éstos que se solucionaron al cabo de pocos días.

Se contrató el mantenimiento de la puerta de coches del garaje con la empresa Rolltore Portis, tal y como se había acordado y ésta presentó el primer recibo el 03/08/2015 por importe de 217,80 euros.

Por parte de la presidencia se intentó llevar a cabo los arreglos de pintura y luminarias que se habían aprobado en asambleas anteriores y ante la falta de presupuesto se intentó calcular el coste de esos arreglos. Como el importe necesario era mucho mayor que el saldo del que disponía la Comunidad, se optó por convocar una asamblea extraordinaria el 22 de octubre de 2015 con el objeto de informar de la situación y pedir que se aprobara un aumento de la cuota.

En esa asamblea el Administrador se presentó de nuevo sin presupuesto y se limitó a informar de que el saldo en cuenta en ese momento era de 1.273,26 euros después de haber atendido todos los pagos, se excusó diciendo que se le había olvidado hacer el presupuesto y que la Comunidad marchaba bastante bien.

Se acordó en esa asamblea sustituir las luminarias del garaje por lámparas led.

Se calculó el coste del pintado del garaje y demás arreglos necesarios y se propuso subir la cuota un 50% sólo durante el año 2016, para poder hacer frente a esos gastos y se aprobó esa propuesta, pasando la cuota de coche a 15,- euros mensuales y la de moto a 6,75 euros mensuales.

Se acordó también cancelar la cuenta bancaria que la Comunidad tenía en Caja Sur y abrir una nueva en el Banco Sabadell.

Se aprobó también el arreglo de los areneros y la colocación de carteles que informaran de su función para que no se utilizaran como papeleras.

Se preguntó de nuevo al Administrador por la morosidad y éste dijo que ya se informó en la anterior junta y que sólo había una plaza de moto con deudas pendientes que ya casi había liquidado.

Varios copropietarios comentaron que la puerta de acceso de coches quedaba a veces abierta y se acordó poner el asunto en conocimiento de la empresa de mantenimiento. Así se hizo y el resultado de ello es que actualmente la puerta tiene instalado un mecanismo que hace que se cierre sola automáticamente pasado algo más de un minuto desde que se inicia la apertura y no se debe pulsar el mando a distancia cuando se sale con el coche porque esa acción supone parar ese mecanismo y que la puerta quede abierta. De esta situación se ha informado verbalmente a todos los usuarios del gareje.

Se propuso colocar un grifo en la cañería que pasa por el garaje para valdear éste de cuando en cuando y se acordó consultarlo con Apresa. El Administrador quedó encargado de esta gestión pero hasta la fecha no sabemos nada de ese asunto.

Se compraron los areneros el 11/11/2015, se colocó en ellos los carteles informativos, se instaló el nuevo sistema de luminarias y se pagó totalmente el 19-11-2015.

El Presidente estaba esperando que se incrementara el saldo de la Comunidad, como consecuencia de la entrada en vigor de la nueva cuota, para acometer el pintado del garaje cuando descubrió que se debía la cuota de varios años del vado del garaje. Como la cantidad que se debía era muy importante, optó por convocar una nueva asamblea extraordinaria con fecha 15/12/2015 para explicar el problema y modificar la subida de la cuota del año 2016.

En la asamblea del 15/12/2015 se informó de que se debía la cuota anual del vado de 4 años, que con los recargos correspondientes sumaba una cantidad de 4.401,96 euros y que se había acordado el pago de esa cantidad en cuotas mensuales de 183,42 euros durante 24 meses.

Ante este gasto inesperado se acordó recortar los gastos al máximo posible, rebajando el importe mensual de limpieza de 120,- euros a 80,- euros. Negociando un nuevo seguro de la Comunidad por un importe inferior y con las mismas prestaciones y aumentar los ingresos dejando la cuota mensual en 15,- euros para coches y 6,75 euros para motos durante los años 2016 y 2017.

El Presidente acordó con el encargado de la limpieza el nuevo importe de 80,- euros que empezó a cobrar a partir de enero de 2016.

Sobre el seguro no se pudo acordar la contratación porque el Administrador no acababa de hacer las gestiones oportunas. Como pasaba el tiempo y el Presidente se informó de que la anterior póliza estaba vencida y nos quedamos sin cobertura, decidió convocar una nueva asamblea extraordinaria con fecha 22 de febrero de 2016 con el objeto de informar de la mala gestión del Administrador y la propuesta de destituirle, de la situación del seguro Comunitario y de la formación de una Junta de Comunidad o contratación de un nuevo Administrador.

En la asamblea del 22-02-2016 el Presidente informó de todos los errores, omisiones y faltas de diligencia que le obligaron a destituir al Administrador con fecha 15 de febrero de 2016 y a

reclamarle la cantidad que éste adeudaba a la comunidad por su responsabilidad en la falta de pago del vado. También informó que se había puesto en contacto con la Correduría de Seguros solicitando un aplazamiento del pago de la cuota del seguro y que estaba a la espera de la contestación.

Como resultado de la destitución del Administrador se hizo necesario contratar a uno nuevo, opción a descartar por no contar la Comunidad con fondos suficientes, o a formar una nueva Junta Directiva que se encargara de sanear las cuentas y presentar una información fidedigna en una próxima asamblea, además de resolver todos los asuntos pendientes. Se propuso mantener como Presidente a Juan López García y nombrar Secretario/Tesorero a Máximo Martín Pindado, propietario de la plaza de coche 38.

También se informó de que se había prescindido de los servicios de Coplaga para intentar ahorrar en los gastos y se dijo que se revisarían los demás servicios por si hubiera posibilidades de rebajar su coste.

El Presidente y el Secretario se personaron al cabo de unos días en el despacho del Administrador para recoger toda la información disponible y a partir de ese momento se dedicaron a realizar las siguientes gestiones:

- 1) Apertura de una nueva cuenta corriente en el Banco Sabadell
- 2) Contratación del nuevo seguro de la Comunidad por importe de 831,57 euros, pagado el 31/03/2016
- 3) Presentación de las remesas de recibos en el Banco Sabadell
- 4) Instalación del buzón de la Comunidad en la parte exterior de la puerta de entrada peatonal de la plaza interior.
- 5) Cambio de las cuentas de domiciliación de todos los pagos e ingresos
- 6) Cambio de las direcciones de correo de todos los servicios
- 7) Confección de un balance con toda la información correspondiente a partir del 01 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015, expuesto en el tablón de anuncios, y otro desde el 01 de enero de 2016 hasta la fecha actual
- 8) Archivo de toda la documentación.
- 9) Aclaración de las cuotas pendientes de pago y comunicación con los deudores para acordar su liquidación.
- 10) Gestión de las nuevas devoluciones de cuotas
- 11) Confección del libro registro de copropietarios con datos existentes y otros que se han ido obteniendo, aunque aún no está totalmente completo.
- 12) Creación de una dirección de correo electrónico
- 13) Elaboración de la propuesta de incentivos para la participación que estaba pendiente
- 14) Elaboración de propuesta de actuación con la plaza 3 de moto
- 15) Creación de una página web
- 16) Confección de esta memoria
- 17) Convocatoria de una asamblea ordinaria y otras extraordinaria para el día 09 de septiembre de 2016
- 18) Celebración de la asamblea, confección de las actas y remisión a todos los copropietarios