

En Jerez de la Frontera, siendo las 11:30 horas del día 8 de octubre de 2009, queda reunida en la Sede Social de ReyálUrbis, S.A. , sito en Avenida Alcalde Alvaro Domécq, 4 de esta ciudad, para celebración de Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios “Residencial Monte Alto”, 3, 4, 5..En dicha reunión participaron los siguientes Señores:

- *D. Diego Araque Muñoz.
- *D. Joaquín Lobato
- *D. José Luí Turpín Pascual.
- *Dña. Eva Buñuel Paredes
- *D. Francisco Jordi Sánchez.

De acuerdo con el Orden del Día previamente establecido, se trató lo siguiente:

1º Renovación de Cargos

Conforme a lo acordado en la Junta Constituyente de la Comunidad de Propietarios del pasado día 24 de julio de 2009, se procedió a la renovación de cargos, presentándose voluntariamente para el cargo la Sra. Dña. Eva Buñuel, apoderada de la empresa Altamira, S.A., dicha propuesta fue aprobada por la unanimidad de los asistentes y ningún voto en contra.

Los asistentes facultan a la Presidenta:
Dña. Eva Buñuel Paredes con D.N.I.: 28.915.264-D para otorgar poderes ante notarios, a favor de abogados y procuradores, con el fin de que represente a la Comunidad en cuantas actuaciones judiciales y extrajudiciales fuesen necesarias, y ante los organismos, entidades y juzgados que sean competentes, para la consecución de cuantos derechos correspondan a la Comunidad.

En segundo lugar, se procedió a la elección para el cargo de Secretario Administrador, ofreciendo su oferta de servicios el Administrador D. Francisco Jordi Sánchez, administrador de Fincas Colegiado por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, con el número 459. Sometida a decisión de los presentes fue proclamado por la unanimidad de los presentes y ningún voto en contra.

2º PRESENTACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD SU APROBACIÓN SI PROCEDE.

A continuación se dio lectura a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, que fueron aprobados por la unanimidad de los asistentes y ningún voto en contra.

3º PRESENTACIÓN DE PRESUPUESTOS DE GASTOS ORDINARIOS Y DE PUESTA EN MARCHA DE LA COMUNIDAD, SU APROBACIÓN SI PROCEDE.

Tomó la palabra el Sr. Administrador D. Francisco Jordi Sánchez, para dar detalle pormenorizado de cada una de las partidas del Presupuesto de Gastos Ordinarios y del Presupuesto de Puesta en Marcha de la Comunidad. Previamente a la Junta de Propietarios, se había repartido entre los asistentes unas copias del detalle de dichos presupuestos, y de la repercusión de la cuota correspondiente a cada Propietario. Se explicó a los presentes, que dichos presupuestos se han confeccionado de manera estimativa, teniendo en cuenta una ponderación de ofertas. También se explicó, que tal y como se establece en los Estatutos de la Comunidad, estos presupuestos habían sido repercutidos a todos los Propietarios conforme a su índice de participación. Llegado al punto de ver la posibilidad o no de tener un conserje/mantenedor, y después de distintas opiniones y debate, se acordó por la unanimidad de los presentes y ningún voto en contra, lo siguiente:

“Los asistentes están de acuerdo en tener el servicio de algún conserje/mantenedor, que ejerza diversos menesteres de mantenimiento y vigilancia, pero de manera exteriorizada y contratado por una empresa, sin que la Comunidad lo contrate directamente, para ello se va a buscar presupuestos que den dicho servicio y a su vez intentar que se sume al mismo la posibilidad de que incluya otros servicios de mantenimiento, tales como piscina, jardines, limpieza, etc. Para ello, los presentes otorgan facultades al Administrador para que contrate estos servicios, teniendo como límite el tope presupuestado en el total de presupuestos.

En lo concerniente a la reserva de la pista de padel, se aprueba, que se abone 2 euros por hora servicio de luz en dicha pista, en el horario a partir de las 19:00 horas en los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo, abril, mayo, y a partir de las 21:00 horas en los meses de junio, julio y agosto. Se aprueba igualmente, que con el fin de no entorpecer el descanso de los vecinos, la pista de padel podrá ser usada en los siguientes horarios:

9:30 a 14:00 horas (de 15:00 a 17:00 horas no se podrá utilizar)

Por las tardes en invierno de 17:00 a 22:00 horas (tope horario)

en verano de : 17:00 a 23:00 horas (tope horario)

Los usuarios de la pista en horario nocturno deberán apagar la luz, una vez que terminen de jugar.

El Presupuesto anual de gastos ordinarios estimativos para viviendas y garajes, del ejercicio 2009/2010 que se sometió a su aprobación fue el siguiente:

ESTUDIO ESTIMATIVO DE PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS ORDINARIOS
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL NUEVO MONTE ALTO

PRESUPUESTO PARA VIVIENDAS Y ÁTICOS.

CONCEPTO	COMUNIDAD	CUOTA	REPERCUSIÓN	IMPORTE
CONSUMO ELÉCTRICO	VIVIENDAS	100,00%	12.000,00 €	12.000,00 €
CONSUMO DE AGUA	VIVIENDAS	59,00%	1.770,00 €	3.000,00 €
ADMINISTRACIÓN	EDIFICIO	59,00%	4.248,00 €	7.200,00 €
FOTOCOPIAS, CORREOS, CERTIFIC	EDIFICIO	59,00%	177,00 €	300,00 €
PÓLIZA SEGURO DEL EDIFICIO	EDIFICIO	59,00%	2.950,00 €	5.000,00 €
COMISIONES BANCARIAS	EDIFICIO	59,00%	8,85 €	15,00 €
GASTOS RECIBOS REMESA	EDIFICIO	59,00%	354,00 €	600,00 €
MANTENIMIENTO CINCO ASCENSORES	EDIFICIO	59,00%	10.620,00 €	18.000,00 €
TELÉFONO ASCENSORES	EDIFICIO	59,00%	354,00 €	600,00 €
MANTENEDOR EDIFICIO/JARDINES	EDIFICIO	100,00%	33.483,56 €	33.483,56 €
LIMPIEZA EDIFICIO	EDIFICIO	59,00%	8.562,62 €	14.512,92 €
LIMPIEZA DE BIDONES DE AGUA	VIVIENDAS	100,00%	600,00 €	600,00 €
MANTENIMIENTO EXTINTORES PLANTAS	VIVIENDAS	100,00%	244,06 €	244,06 €
UTILES PARA LA COMUNIDAD	VIVIENDAS	100,00%	1.000,00 €	1.000,00 €
MANTENIMIENTO PISCINA	VIVIENDAS	100,00%	4.000,00 €	4.000,00 €
DESINSECTACIÓN Y DESRATIZACIÓN	EDIFICIO	59,00%	590,00 €	1.000,00 €
SEGURIDAD NOCTURNA PRIVADA	EDIFICIO	59,00%	39.914,21 €	67.651,20 €
TOTAL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS ORDINARIOS.....			120.876,30 €	
REPERCUSIÓN MENSUAL.....			ENTRE 12 MESES	10.073,02 €

PRESUPUESTO PARA GARAJES Y TRASTEROS

CONCEPTO	COMUNIDAD	CUOTA	REPERCUSIÓN	IMPORTE
CONSUMO ELÉCTRICO	GARAJE	100,00%	2.300,00 €	2.300,00 €
CONSUMO DE AGUA	GARAJE	100,00%	90,00 €	90,00 €
ADMINISTRACIÓN	EDIFICIO	41,00%	2.952,00 €	7.200,00 €
FOTOCOPIAS, CORREOS, CERTIFIC	EDIFICIO	41,00%	123,00 €	300,00 €
PÓLIZA SEGURO GARAJES	EDIFICIO	41,00%	2.008,41 €	4.898,57 €
COMISIONES BANCARIAS	EDIFICIO	41,00%	6,15 €	15,00 €
GASTOS RECIBOS REMESA	EDIFICIO	41,00%	246,00 €	600,00 €
LIMPIEZA DEL EDIFICIO	PISOS/GARAJE	41,00%	5.950,29 €	14.512,92 €
MANTENIMIENTO ASCENSORES	PISOS/GARAJE	41,00%	7.380,00 €	18.000,00 €
MANTENEDOR EDIFICIO	GARAJE	100,00%	4.000,00 €	4.000,00 €
TELÉFONOS ASCENSORES	PISOS/GARAJE	41,00%	246,00 €	600,00 €
MANTENIMIENTO PCI Y EXTRACCIÓN	GARAJE	100,00%	1.000,00 €	1.000,00 €
VADO	GARAJE	100,00%	400,00 €	400,00 €
DESINSECTACIÓN Y DESRAZIZACIÓN	PISOS/GARAJES	41,00%	410,00 €	1.000,00 €
SEGURIDAD NOCTURNA PRIVADA	EDIFICIO	41,00%	27.737,04 €	67.651,20 €

TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIOS.....	54.848,89 €
REPERCUSIÓN MENSUAL..... ENTRE 12 MESES	4.570,74 €

Con respecto a los presupuestos de puesta en marcha de la Comunidad, se presentaron los siguientes presupuestos:

**PRESUPUESTO DE PUESTA EN MARCHA
DE LA COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS
REPERCUSIÓN AL EDIFICIO**

CONCEPTO	COMUNIDAD	CUOTA	IMPORTE
ALTA CONTRATACIÓN CON ENDESA	EDIFICIO	100,00%	2.089 €
ALTA CONTRATACIÓN TELÉFONO ASCENSORES	EDIFICIO	59,00%	457 €
ALTA CONTRATO AJEMSA	EDIFICIO	100,00%	181 €
HONORARIOS PUESTA EN MARCHA	EDIFICIO	59,00%	981 €
LIBRO DE ACTAS, REGISTRO, FOTOCOPIAS, CORREO	EDIFICIO	59,00%	196 €
PRIMA SEGURO	EDIFICIO	59,00%	2.890 €
SUMA TOTAL			6.794 €

**PRESUPUESTO DE PUESTA EN MARCHA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
REPERCUSIÓN AL GARAJE**

CONCEPTO	COMUNIDAD	CUOTA	IMPORTE
ALTA DE LA CONTRATACIÓN CON ENDESA	GARAJE	100,00%	489 €
ALTA CONTRATACIÓN TELÉFONO ASCENSORES	EDIFICIO	41,00%	111 €
ALTA DEL CONTRATO CON AJEMSA CONTRAINCENDIOS	GARAJE	100,00%	245 €
VADO	GARAJE	100,00%	320 €
HONORARIOS PUESTA EN MARCHA	EDIFICIO	41,00%	239 €
LIBRO DE ACTAS, REGISTRO, FOTOCOPIAS, CORREO	EDIFICIO	41,00%	48 €
PRIMA SEGURO	GARAJE	41,00%	2.008 €
SUMA TOTAL.....			3.460 €

Sometidos a votación los presupuestos de gastos ordinarios y de puesta en marcha de la Comunidad, se propuso aprobar su repercusión, proposición esta que fue aprobada por la unanimidad de los asistentes y ningún voto en contra.

El Sr. Administrador, explicó a los presentes, que en la primera cuota de puesta en marcha, será pagadera durante el mes de octubre de 2009, y la primera cuota ordinaria empezaría el día 5 de noviembre de 2009. Recordó de la importancia de que las cuotas ordinarias sean pagadas en su fecha, con el fin de no entorpezca el normal funcionamiento de los servicios de la Comunidad.,

4º RUEGOS Y PREGUNTAS..

En este punto, no se trató ningún ruego ni pregunta.

No habiendo más asuntos que tratar, se terminó la Junta de Propietarios a las 13:30 horas del día 8 de octubre de 2009.-.

VºBº

EL PRESIDENTE SALIENTE

EL PRESIDENTE ENTRANTE

D. José Luís Turpín Pascual.
D.N.I.: 31.566.531-C

Dña. Eva Buñuel Paredes
D.N.I.: 28.915.264-D

EL SECRETARIO ADMINISTRADOR

D. Francisco Jordi Sánchez
Administrador de Fincas. Col. Nº 459

FIRMAN TODOS EN EL LIBRO OFICIAL DE ACTAS.