

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
“GREGORIO FERNANDEZ, 8 Y CURTIDORES, 5” DE 2018**



En la ciudad de Valladolid, siendo las 19:30 horas del día 20 de Septiembre del 2018, se reúnen en segunda convocatoria y con carácter extraordinario en los salones Parroquiales de la Iglesia de San Ildefonso, sita en la calle San Ildefonso, 7 (47006-Valladolid), la Junta General de la Comunidad de Propietarios “Curtidores, 5 y Gregorio Fernandez, 8”, previa convocatoria de la Junta de Gobierno circulada mediante carta personal, para pronunciarse sobre el siguiente **ORDEN DEL DIA:**

- 1-. Eliminación de barreras arquitectónicas de los portales. Presentación de presupuestos e información de las distintas opciones de ejecución. Votaciones: reparto del gasto, opción a ejecutar y elección de empresa constructora.
- 2-. Ruegos y preguntas.

Ocupa la presidencia y abre la reunión el Presidente de la Comunidad D. Iñigo García Villafranca, asistido de D. Antonio Bernal Rodríguez (Eurofinca Consultores, S.L.) que hace las funciones de secretario. Se insta a los presentes a que depositen en la mesa de la presidencia las tarjetas de asistencia y delegación de voto.

A la reunión asisten de forma personal o con representación los propietarios que a continuación se relacionan:

MARIANO MANSO BALLESTEROS representado por Sara Manso	5-1ºB
FRANCISCO ARRANZ CARRO	5-2ºB.L3
PILAR LOPEZ FERNANDEZ representada por Jonatan Barajas	5-2ºC
ASCENSION CARRION representado por Alfonso Soto Carrión	5-2ºD
QUINTÍN MARTÍN MERINO representado por Montserrat Pino	5-3ºA
LUIS HERMIDA GARCIA	5-3ºC
JUAN JOSÉ PÉREZ MUÑOZ representado por Montserrat Pino	5-4ºA
JESUS GONZALEZ DOMINGUEZ	5-4ºB
MONTSERRAT PINO HOMEDES	5-4ºC
JUVENCIO VELAZQUEZ representado por Isabel Vega	5-4ºD
JONATAN BARAJAS SANZ	5-5ºA
J. LUIS REQUEJO CARNICERO representado por Montserrat Pino	5-5ºB
MARGARITA PEREZ GARCIA representado por Joaquín Martín	5-5ºC
JOAQUIN MARTIN-FERRERAS PEREZ	5-5ºD
ALEJANDRO SANZ CAMINO representado por Isabel Vega	5-6ºA
ANTONIO TORRES DE LA SECA representado por Montserrat Pino	5-6ºB
ISABEL VEGA MOCOROA representada por Alberto Pérez	5-6ºC
JUAN ANTONIO VEGA representado por Isabel Vega	5-6ºD
JESUS LOPEZ GALVEZ representado por Marina Bueno	5-7ºD
JAVIER PEREZ HERNANDEZ	5-8ºA
M. ROSARIO LAZARO representada por Javier Pérez Hernández	5-8ºB
ANA NIÑO ANDRES representado por Javier Pérez	5-8ºC
JUAN ANTONIO ALONSO GARRIDO	5-8ºD

JUAN LUIS PALOMARES representado por Montserrat Pino	5-9ºA.10ºA
BLANCA MIER CASTELLANOS representada por Jonatan Barajas	5-9ºB
MARINA BUENO DOMINGUEZ	5-9ºC.10ºB
LUIS LOPEZ ATIENZA representado por Jonatan Barajas	5-9ºD
Mª TERESA CONDE representado por Daniel Peña	5-10ºM
CARLOS GARCIA DE LA SANTA	8-1ºE
JUAN ANTONIO MARTINEZ representado por Lourdes Gonzalez	8-1ºF
FERNANDO FIGUERUELO representado por Lourdes González	8-1ºH
Mª LUISA NIETO VALENCIA representada por Iñigo García	8-2ºF
ANGELA GONZALEZ MARTIN representada por Jose Vielba	8-2ºG
LOURDES GUTIERREZ PEREZ	8-3ºE
JAVIER LUQUERO ANTONIO representado por Lourdes González	8-3ºG
Mª. LOURDES GONZALEZ ARRANZ	8-3ºH
CARLOS MARBAN PEREZ representado por Mª Lourdes Gonzalez	8-4ºE
Mª JESUS GOMEZ PRIETO representada por Lourdes González	8-4ºF
EULALIO DEL CAMPO representado por Lourdes González	8-4ºG
PALOMA VAQUERO LORENZO	8-5ºE
QUINIDIO MARTINEZ RAMOS representado por José Luis Vielba	8-5ºG
CARMEN RODRIGUEZ ESCUDERO	8-5ºH
JESUS Mª BARRANCO HERBADA	8-6ºE
JUNCAL MORENO representada por Florentina Moreno	8-6ºF
RAQUEL BASTARDO BENAVIDES representada por Iñigo García	8-6ºG
JESUS VILLAR RODRIGUEZ representado por Mª Lourdes Gonzalez	8-7ºE.7ºF
LUIS Mª PASTOR IGLESIAS representado por Julia Hernansanz	8-7ºG
PILAR ZARATAIN DE DIOS representada por Mª Luisa Vázquez	8-8ºF.8ºE
IÑIGO GARCIA VILLAFRANCA	8-8ºJ. 8ºJ'
EDUARDO GARCIA PRIETO representado por Iñigo García	8-9ºE
JOSÉ LUIS VIELBA CUADRADO	8-9ºL

PRIMERO.- Eliminación de barreras arquitectónicas de los portales. Presentación de presupuestos e información de las distintas opciones de ejecución. Votaciones: reparto del gasto, opción a ejecutar y elección de empresa constructora.

Tema tratado en varias reuniones que estaba pendiente desde hace tiempo, junto a la convocatoria se adjuntó un Informe elaborado por la Junta de Gobierno en el que se detalla las alternativas existentes con relación a la repercusión del gasto, las distintas opciones de ejecución de obra que se pueden realizar y adjudicación de los trabajos o selección de empresa constructora.

Debido a la complejidad de la obras, se encargó a un despacho profesional de arquitectos llamado "Construction" el estudio pormenorizado de accesibilidad de los dos portales con la presentación de las diferentes alternativas técnicas que se pueden llevar a cabo, el cual se acompañó a la presente convocatoria, puntualizándose que no ha tenido coste alguno para la Comunidad porque solo cobran si se les contratan para llevar la Dirección de la obras y se selecciona a una de las empresas constructoras que ofrecen.



La forma de trabajar de estos arquitectos es elaborar un Informe Técnico que posteriormente trasladan a varias empresas constructoras que desean licitar al contrato y, sobre el presupuesto de la empresa que finalmente se elija por la Comunidad, emitir a ésta una factura del 4% de la base imponible, siempre que sean contratados. Adicionalmente se les puede contratar los servicios de Dirección de Obra con un coste igual al 5% del presupuesto de ejecución material contratado. En el supuesto que no se contratase ninguna empresa de las vinculadas a los técnicos o tampoco se les contratase para llevar la Dirección y control de la obra, no cobrarían nada por el Informe Técnico, es decir, la Comunidad es libre para acudir a otros profesionales.

Personado en la reunión uno de los arquitectos representantes de este estudio, D. José María Llanos, explica las soluciones que han encontrado a nivel individual de cada portal para eliminar las barreras arquitectónicas, a saber:

• Curtidores-5:

1. Construcción de rampa a la derecha al inicio del portal, que permite salvar el primer tramo de escaleras y, una segunda rampa a la izquierda para alcanzar el nivel de los ascensores.
 2. Bajar los ascensores a cota cero (solo se puede uno), requiere una pequeña rampa porque no se puede conseguir bajar el foso hasta la cota cero. Es la opción más cara.
 3. Elevador vertical, colocado en la entrada delante de la puerta del portal, conlleva un mantenimiento mensual y estéticamente es una mala opción. Además, tiene el inconveniente que por normativa pudiendo realizar cualquiera de las otras dos alternativas anteriores, el Ayuntamiento podría no dar Licencia para ejecutar ésta.
 4. Elevador inclinado, tiene los mismos inconvenientes que la opción 3.
- Gregorio Fernández-8, es el portal con menor dificultad, se construiría una rampa que se prolongaría hasta el cuarto de contadores, se eliminarían las escaleras y la puerta interior.**

En ambos portales, la intención es cambiar las actuales puertas de entrada a los portales y sustituirlas por otras de acero inoxidable.

Con relación a la repercusión del coste de las obras se debe de aplicar el coeficiente de propiedad de cada propietario de vivienda sobre el total de la factura (así lo manifiestan expresamente los administradores y varios propietarios relacionados con el Derecho.-Opción B), no obstante, la Junta de Gobierno para que no haya suspicacias entre propietarios de portales y no se puedan obstaculizar obras necesarias o mejoras voluntarias sobre la actuación mínima necesaria de eliminación de barreras que se quieran realizar en cada portal propone la posibilidad, con carácter excepcional y puntual sólo para este tema (recogido en el artículo tercero de los estatutos), de repartir el gasto de la reforma de cada portal exclusivamente entre los comuneros del mismo,

señalándose que de aprobarse esta alternativa las distintas opciones de ejecución de Curtidores solo se votarían por sus propietarios, ya que son solo éstos quienes pagarían las obras (Opción A).

Los presupuestos de las empresas de cada una de las opciones con el desglose de las partidas de gastos y planos se adjuntaron a la convocatoria.

Después de un amplio intercambio de opiniones, se aprueba por mayoría la Opción A de repercutir el gasto de cada portal de forma individual solo a los propietarios que lo forman por 30 votos a favor, 20 en contra que prefieren la Opción B y ninguna abstención.

5-1ºB	B
5-2ºB	B
5-2ºC	B
5-2ºD	B
5-3ºA	A
5-3ºC	----
5-4ºA	A
5-4ºB	B
5-4ºC	A
5-4ºD	B
5-5ºA	B
5-5ºB	A
5-5ºC	B
5-5ºD	B
5-6ºA	B
5-6ºB	A
5-6ºC	B
5-6ºD	B
5-7ºD	B
5-8ºA	B
5-8ºB	B
5-8ºC	B
5-8ºD	A
5-9ºA.10ºA	A
5-9ºB	B
5-9ºC.10ºB	B
5-9ºD	B
5-10ºM	B
8-1ºE	A
8-1ºF	A
8-1ºH	A
8-2ºF	A
8-2ºG	A
8-3ºE	A
8-3ºG	A
8-3ºH	A
8-4ºE	A
8-4ºF	A
8-4ºG	A
8-5ºE	A



8-5ºG	A
8-5ºH	A
8-6ºE	A
8-6ºF	A
8-6ºG	A
8-7ºE.7ºF	A
8-7ºG	A
8-8ºF.8ºE	A
8-8ºJ. 8ºJ'	A
8-9ºE	A
8-9ºL	A

Los propietarios de las viviendas 5-5ºC y 5-5ºD salvan su voto por entender que el acuerdo es contrario a Ley.

Asimismo, los propietarios del 5-1ºB, 5-2ºC, 5-5ºA, 5-9ºB y 5-9ºD manifiestan que se eximen de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar fruto de la votación anterior.

Respecto de las distintas soluciones a ejecutar en el portal de Curtidores, se aprueba por mayoría ejecutar la Opción 1 consistente en la construcción de rampas ya que no requiere mantenimiento en el futuro por 17 votos a favor. 7 vecinos se inclinan por la instalación de un elevador vertical.

5-1ºB	1
5-2ºB	1
5-2ºC	3
5-2ºD	----
5-3ºA	1
5-3ºC	1
5-4ºA	1
5-4ºB	1
5-4ºC	1
5-4ºD	1
5-5ºA	3
5-5ºB	1
5-5ºC	1
5-5ºD	1
5-6ºA	1
5-6ºB	1
5-6ºC	1
5-6ºD	1
5-7ºD	3
5-8ºA	----
5-8ºB	----
5-8ºC	----
5-8ºD	1
5-9ºA.10ºA	1
5-9ºB	3
5-9ºC.10ºB	3
5-9ºD	3
5-10ºM	3

En otro orden de cosas, se aprueba por unanimidad contratar los servicios del arquitecto D. José María Llanos para que dirija, controle y vigile las obras.

Sobre la selección de empresa, siguiendo la recomendación del arquitecto, se aprueba por mayoría adjudicar la obra a la empresa Recón, S.L. por importe de 21.965,14 € (Gregorio Fernandez-8) y 40.964,67 € (Curtidores-5) con IVA incluido, respectivamente, con la única abstención de la vivienda del 5-1ºB y ningún voto en contra.

Cuando se hayan realizado las gestiones de tramitación de Licencias de obra, firma de los contratos y fijación de los costes finales, se convocará una reunión para informar y aprobar la emisión de una cuota extraordinaria para sufragar los trabajos, puntuándose que no será la totalidad de la factura ya que hay fondos de reserva en tesorería que ayudará a disminuir los importes de aquella.

SEGUNDO-. Ruegos y preguntas.

Se abre el período dedicado a las preguntas y propuestas de los vecinos, no surgiendo al efecto ninguna.

Y no habiendo más asuntos de los que tratar, y cumpliendo el objeto de la convocatoria el Sr. Presidente da por terminada la reunión, que firma conmigo D. Iñigo García Villafranca de todo lo cual, yo el secretario en funciones, certifico.

Iñigo García
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
C/GREGORIO ALFANDEZ Nº 8 y C/CURTIDORES, Nº 5
IÑIGO GARCIA VILLAFRANCA
C.I.F. E-47049309
C (Sr. Presidente) C/ Curtidores, 5
47006 VALLADOLID

Eurofinca
EUROFINCA
ANTONIO BERNAL RODRIGUEZ
(Eurofinca Consultores, S.L.)
C/ Val, nº 21, 1º Izq. 47003 Valladolid
tel/Fax: 983 24 85 82 / 983 24 94 14