



Asociación de Propietarios Miguel de Unamuno, de Txagorritxu

Ecuador, 21 bajo ▪ 01009 Vitoria-Gasteiz
Tfno. 945 224 226 ▪ Email: propietariosunamuno@gmail.com

Asamblea General Ordinaria 2021 [No presencial]

Vitoria-Gasteiz, 20 de abril de 2021

A los propietarios de la Asociación:

Ya anunciábamos el año pasado que aunque en los Estatutos de la Asociación se establece la obligación de tener una Asamblea anual, principalmente para la aprobación del Acta anterior y la presentación de cuentas para el año en curso, por culpa de la pandemia que nos obliga a respetar unas normas, no tenemos ninguna posibilidad de celebrarla, no obstante, el Orden del Día que teníamos previsto es el siguiente:

- 1.- *Saludo y bienvenida del Presidente.*
- 2.- *Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Asamblea General Ordinaria anterior, (año 2019).*
- 3.- *Presentación de las cuentas del ejercicio 2020, y su aprobación.*
- 4.- *Presupuesto económico para 2021. (La actualización de cuotas para 2021-22 se comunicará mediante circular el mes de diciembre).*
- 5.- *Informe sobre mejoras realizadas en el polígono y en proyecto.*
- 6.- *Renovación de miembros de la Junta Rectora por haber cumplido el tiempo establecido en los Estatutos.*
- 7.- *Ruegos y preguntas.*

- En esta circular encontrarás desglosados todos los puntos tal como hubieran sido presentados en la Asamblea.
- Los puntos **1**, **5**, y **6**, los tienes a continuación.
- Sobre el punto **2**, en cuanto actualicemos nuestro Blog, estará a vuestra disposición el Acta.
- Las cuentas del 2020 y el Presupuesto del 2021, puntos **3** y **4**, también están en este escrito.
- Los ruegos y preguntas, punto **7**, siempre se pueden hacer, bien acudiendo a nuestras oficinas, a través de nuestro correo electrónico, o por escrito, para que quede constancia.

Reciban mucho ánimo y un cordial saludo de la Junta Rectora.

El secretario

AVISO IMPORTANTE: Las oficinas de la Asociación permanecen abiertas los lunes, martes y miércoles de 20:00 a 21:30 h.

Teléfonos de interés: -Horario de día, **JORNADA LABORAL:** 7:00 a 22:00 h. **(615 715 744)**
-Horario de noche, **EMERGENCIAS:** 22:00 a 7:00 h. **(675 875 397)**

INFORME DE LA ASOCIACIÓN

Años 2020-2021

Saludo del presidente

Buenos días a todos.

Otro año se nos va sin poder convocar la Asamblea General. Esperemos que sea el último.

A la Junta Directiva no nos ha faltado trabajo como podréis comprobar en el Informe que presentamos.

Ha sido importantísima la obra en el garaje de la calle Chile. Tenía muchas deficiencias y, al no poder llegar a un acuerdo para su reparación con la empresa constructora, Opacua, S.A., se inició un recurso de reclamación que acabó con la condena al constructor de la misma para que se hiciera cargo de la restauración que, al final por sentencia judicial se adjudicó a Obras Públicas Onaindía, S.A.

Para hacernos una idea de la importancia de esta actuación, el presupuesto de la obra, cuyo coste en virtud de dicha sentencia, ha recaído sobre el primer contratista, asciende aproximadamente a 1.200.000 euros.

También se han realizado mejoras en la Central de Calor para optimizar su rendimiento. Mejoras que podíamos asumir económicamente sin problemas, y es una inversión que se amortizará a medio plazo.

Nos preocupa mucho lo que comentaremos más abajo de la posible obligación de instalar contadores en cada radiador de las viviendas por el costo de la inversión, pero como aún estamos recabando información y no está claro si nos va a afectar, estamos a la espera.

Un saludo cordial.

Miguel Ángel Yuste · Presidente

Mantenimiento Central de Calor

La Asociación ha tenido en vigor los últimos años el contrato de mantenimiento de la Central de Calor con una determinada empresa, pero últimamente veníamos observando que no nos atendían como tenía que ser, a tenor de lo acordado, por lo cual se tomó la decisión de denunciar la renovación automática de dicho contrato y pedir varios presupuestos a empresas que pudieran darnos este servicio.

Estudiadas las ofertas y los informes de técnicos, decidimos contratar los servicios de mantenimiento a la empresa BerdeAraba, por un coste anual de 3.600 €, y estableciendo las normas contractuales con arreglo a la legislación vigente.

Reparación de la "cúpula" de la Central de Calor

El año 2018 empezó a haber goteras, debido al deterioro por el paso del tiempo, y se procedió a una impermeabilización y reparación a fondo.

Tuvo un coste de 77.000 € y se firmó un contrato con la empresa encargada de su reparación que fijaba un período de dos años de garantía.

Ya a mediados del 2020, que estaba en vigor dicha garantía, se observaron nuevamente goteras por lo que nos pusimos en contacto con dicha empresa contratada que ha procedido a su "re-impermeabilización", esta vez con otros materiales contrastados y avalados por el fabricante de los productos que se han aplicado.

Zanja en la c/ Méjico

En la calle Méjico, en el lado Este del bloque, entre las casas y el Colegio Unamuno, quedaban unas tuberías, ya sin ninguna utilidad, de los tiempos en que la Central de Calor nos suministraba el agua caliente.

Estaba esa zona muy deteriorada, y se había producido algún pequeño hundimiento. El coste fue de 35.000 €

En otros espacios del polígono ya se procedió hace tiempo a la retirada de esas conducciones, obsoletas. Así que en 2020 se procedió a su saneamiento.

Sustitución bombas y llaves en subcentrales de calor (en garajes)

En junio de 2020, en una revisión de las bombas de las subcentrales se detectaron averías en las mismas.

Están situadas en los garajes y son las que impulsan el agua de la calefacción, por lo que se ha tomado la decisión de cambiarlas, lo mismo que las llaves de paso, que por los sedimentos del agua habían quedado prácticamente inutilizadas.

BerdeAraba fue quien aconsejó renovar todas las bombas y las llaves de paso por otras más eficientes y con materiales de más calidad.

El coste de esta sustitución ha supuesto 22.000 €.

Quemadores Central de Calor

Según estudios realizados sobre las calderas de la Central de Calor, se constató que se debía mejorar su rendimiento.

La inversión se amortizaba en 4-5 años, por el ahorro en gas, y se producía una disminución importantísima de la contaminación por el mayor aprovechamiento del combustible y una emisión muchísimo más baja de gases a la atmósfera.

La inversión ha supuesto algo menos de 160.000 €, pero hemos tenido una subvención del Gobierno Vasco de 26.000 euros, precisamente por el beneficio que supone para el medio ambiente.

Escrituras garajes Máximo Guisasola, Vicente Glz. de Echávarri y Chile, 2 y 4

Se recuerda a los propietarios de las viviendas de las calles arriba mencionadas que no hayan corregido sus escrituras de propiedad en las que figuran como propietarios de su plaza de garaje, que dichas plazas tienen que cederlas a la Asociación. Están obligados a ello, por sentencia.

Tendrán problemas legales cuando por testamento o venta hagan una nueva escritura, ya que consta una propiedad (la del garaje) que no es suya, sino mancomunada con el resto de las viviendas del polígono, según sentencia 547/1996 del Tribunal Supremo.

En la actualidad quedan por actualizar 33 viviendas.

Por un malentendido a poco de entregar las viviendas del Polígono en el año 1963 algunos propietarios de las viviendas de las calle Máximo Guisasola, Vicente González de Echavarri, y los números 2 y 4 de la calle Chile, escrituraron a su nombre unas plazas de garaje que no les correspondían, por ser "todos los garajes" propiedad de las 760 viviendas. Correspondiendo a cada vecino "una setecientos-sesentaaba parte de los garajes". Por ello y para que todos los propietarios de las viviendas tuvieran una plaza a su disposición, se construyó el garaje de la calle Chile (el Nuevo)

Por aquella escrituración indebida, la Asociación inició un recurso legal para que se anulara esa inscripción y se pusiera la titularidad de la plaza, a nombre de la Asociación.

El recurso fue impugnado y llegó a las últimas instancias, siendo el Tribunal Supremo quien dictó una sentencia mediante la cual queda claramente expresado que la titularidad de los garajes corresponde a la Asociación (que representa a los 760 propietarios del polígono).

Contadores en los radiadores de calefacción de nuestras viviendas

Hace unos años la Comunidad Económica Europea estableció unas normas para que en las comunidades de propietarios que tengan sistema de calefacción centralizado, cada vecino pague por su consumo, medido.

Cada piso deberá tener instalado un dispositivo que mida su consumo real.

En España no había entrado en vigor por la complejidad de la legislación al respecto y de la implantación de los sistemas de medida y contabilización del gasto, personalizado.

Pero el 06.08.2020 el BOE (Boletín Oficial del Estado) publicó el Real Decreto 736/2020, del "Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico" en el que se establecen las normas a seguir dando todo tipo de detalles para su puesta a punto.

Estamos pendientes de más datos, fecha de entrada en vigor, posibles interpretaciones, etc.

Puede que por nuestro sistema de distribución del agua caliente, por columnas, estuviéramos exentos de aplicar esta norma.

En una instalación como la de nuestro polígono, esto resultaría muy complicado, y por lo tanto costoso. La toma de calor no tiene una entrada única por vivienda, que con un contador sería suficiente, sino que cada radiador está conectado a una columna que pasa por todos los pisos, por lo que en cada radiador tenía que instalarse un medidor.

Estamos pensando cómo actuar si en el peor de los casos nos afecta, porque vemos que podría entrar en vigor a medio plazo.

En ese caso posiblemente haya subvenciones de algún Organismo y la Asociación también colaboraría con los vecinos de la manera que se establezca en una Asamblea General que se convoque al efecto.

Adiós a Javier Berisa

Nuestro agradecimiento más sincero a Javier Berisa, abogado de la Asociación durante más de 23 años, y que se jubila. Ha estado a nuestra disposición, resolviendo siempre favorablemente, temas importantísimos para el buen funcionamiento de la Asociación, que han supuesto una mejor convivencia e incluso un ahorro económico importante.

Muchísimas gracias, Javier.

Renovación Junta Directiva

También hemos incluido en el Orden del Día la renovación de la Junta Directiva, (que por cierto, estaba compuesta por 12 miembros pero el Gobierno Vasco nos ha dado el visto bueno para que sean 6).

Es muy importante que entren en la Junta personas con conocimientos informáticos. No hay que ser un profesional del tema, pero a estas alturas no se puede gestionar una Asociación con 760 miembros, y una previsión de gasto de 650.000 euros, sin estar al día en la forma de hacerlo.

Día a día vemos que cuando nos a dirigimos a un organismo, institución, entidad o incluso a proveedores, lo tenemos que hacer telemáticamente, no hay más remedio. Nos han impuesto esas normas y está claro que los asuntos que nos importan, hay que tratarlos siguiendo sus instrucciones.

Ahora bien, en la Junta, hay otros temas también importantes que no requieren más que un poco de dedicación y buena voluntad.

En el caso de no poder contar con personas preparadas, la única solución que se nos ocurre es que exista la Junta Rectora que dirija la Asociación y contratar a una gestoría para los trámites que vayan surgiendo, pero calculamos que el costo de dicha gestoría, o quizá de una persona (un gerente) mas alguna auditoría, podría suponer hasta unos cuarenta mil euros al año.

Informe de la obra del garaje de C/ Chile (nuevo)

Exactamente el 9 de octubre del 2018 comenzaron las obras, gracias al gran esfuerzo de nuestro abogado Javier Berisa, y de la Junta Directiva.

"Oficialmente", han concluido el 30 de marzo de 2021.

Se han ido pagando a través del Juzgado las certificaciones que ha presentado el contratista, Obras Públicas Onaindía, S.A., hasta el total de 1.178.000 €.

Puede que la empresa demandada, Opacua, S.A. presente algún recurso de reclamación sobre alguna cantidad abonada por el Juzgado, pero no será importante. Berisa no nos va a dejar hasta no acabar definitivamente su trabajo. Ya veremos lo que pasa.

Únicamente hemos tenido que pagar al Ayuntamiento la cantidad de 24.000 € por adecuar los jardines.

Pintura de barandillas

A lo largo del tiempo han ido pintando todas las barandillas del polígono, los empleados de la Central de Calor, pero sin medios adecuados, sin que fuera su cometido y sin ser pintores profesionales.

Así que a la vista de su deterioro, hemos decidido solicitar tres o cuatro presupuestos a empresas de pintura.

Después de valorar tanto precios como técnicas de pintado y calidad del material, han sido adjudicados los trabajos a la empresa Gorbea Pinturas, por una cantidad cercana a los 60.000 euros, con un tiempo de ejecución de aproximadamente 30 días, empezando a mediados de abril.

Como curiosidad, teniendo en cuenta que las barandillas, la mayoría, están compuestas de cinco "tubos", de diferente grosor, curvadas y cada uno a diferente altura, resultan casi 20.000 metros (20 kilómetros) en total.

Web de la Asociación

Estamos trabajando en la creación de un Blog en el que incluiremos información sobre la Asociación: actas, estatutos, proyectos, previsiones, estadísticas, sentencias judiciales, etc.



Escanea este QR para acceder, a través de tu dispositivo móvil a las informaciones y actividades de la Asociación.

Web: <https://apmut.blogspot.com>

CIERRE DE CUENTAS AL 31.12.2020

Concepto de gasto	Gastos generales	Garajes	Calefacción	Intereses	TOTAL
Sueldos empleados	6.513,50	6.513,50	30.396,22		43.423,22
Seguros Sociales	2.181,96	2.181,96	10.182,84		14.546,76
Otros Personal	268,16	268,16	1.251,39		1.787,71
Gastos bancarios	1.513,49				1.513,49
Ayuntamiento		29.437,48			29.437,48
Reparaciones	654,57	7.916,64	22.720,83		31.292,04
Energía	2.176,42	4.643,90	23.807,19		30.627,51
Gas			299.686,98		299.686,98
Seguros	1.281,97	1.281,97	5.982,46		8.546,40
Teléfono	489,26	489,26	978,52		1.957,04
Servicios auxiliares	738,00	738,00	3.443,63		4.919,63
Administración	1.443,75				1.443,75
Gtos. extras pendientes	38.026,00	8.303,62	165.999,92		212.329,54
Total Gastos	55.287,08	61.774,49	564.449,98		681.511,55
Total ingresos	21.238,00	80.810,00	539.429,00	23,00	641.500,00
DIFERENCIA	-34.049,08	19.035,51	-25.020,98	23,00	-40.011,55

SALDOS

COMPROBACIÓN DE SALDOS

Saldo anterior disponible	386.468,11	Saldos Cuentas corrientes	444.243,44
Ingresos realizados	641.500,00	Caja Auxiliar	842,96
Gastos realizados	-681.511,55	Fianzas constituidas	2.000,00
		Ingresos pendientes	1.346,00
		Pagos pendientes	-101.975,84
SALDO ACTUAL DISPONIBLE	346.456,56	TOTAL SALDO DISPONIBLE	346.456,56

BALANCE AL 31-12.2020

ACTIVO		PASIVO	
Saldo cuentas corrientes + Caja	445.086,40	Remanente anterior	393.229,57
Fianzas constituidas	2.000,00	Hacienda Pública	1.308,68
Ingresos pendientes	1.346,00	Seguridad Social	1.442,03
Recambios y accesorios	364,48	Proveedores	59.225,13
Mobiliario	3.271,87	Construcciones Opakua	40.000,00
Locales	3.125,11	Resultado 2020	- 40.011,55
TOTAL ACTIVO	455.193,86	TOTAL PASIVO	455.193,86

PRESUPUESTO PARA 2021

Concepto de gasto	Gastos generales	Garajes	Calefacción	Incremento 1% calefacción	TOTAL
Sueldos empleados	6.611,18	6.611,18	30.852,19		44.074,56
Seguros Sociales	2.284,57	2.284,57	10.661,31		15.230,44
Otros Personal	194,53	194,53	907,81		1.296,88
Ayuntamiento		32.437,48			32.437,48
Reparaciones	4.942,93	4.942,93	23.067,01		32.952,87
Energía	4.991,96	4.991,96	23.295,80		33.279,72
Gas			335.000,00		335.000,00
Seguros	1.301,19	1.301,19	6.072,22		8.674,60
Teléfono	297,96	297,96	1.390,46		1.986,38
Servicios auxiliares	749,01	749,01	3.495,40		4.993,42
Administración	444,38	444,38	2.073,78		2.962,54
Gastos extras (*)		85.000,00	33.665,87		118.665,87
Total Gastos	21.817,71	139.255,19	470.481,85		631.554,75
Total ingresos	21.238,00	80.710,00	538.559,00	6.405,07	646.912,07
DIFERENCIA	-579,71	-58.545,19	68.077,15	6.405,07	15.357,32

(*) Se refieren, principalmente, al saneamiento y pintura de todas las barandillas del polígono.