

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 1600.000 €, 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 la calle Máximo Guisasola, Vicente González de Echavarrri, 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).