

MANCOMUNIDAD RESIDENCIAL GUADALUPE
28043 MADRID
H78452992

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL DIA 10 DE JUNIO DE 2026

En Madrid, siendo las 18:30 horas del día 10 de Junio de 2026, en segunda convocatoria, se reúne la Junta General Extraordinaria de Sres. Copropietarios de la Mancomunidad de Propietarios de Residencial Guadalupe, celebrada en la parroquia Virgen de la Nueva, situada en C/ Calanda, 28.

La Junta General de Propietarios está convocada en tiempo y forma por el Sr. Presidente, con la asistencia o representación de los Sres. Copropietarios que al principio se indican.

Preside la reunión D. JOSE LUIS ESCRIBANO BOSCH, actuando como Administrador D. FERNANDO GARCIA DÍAZ, colegiado nº 11.367, en representación de Administración SAGTA, S.L.

La Junta se encuentra válidamente constituida para tratar de todos los asuntos comprendidos en la convocatoria y cumple todos los requisitos legales, por lo que el Sr. Presidente abre la sesión, pasando a tratarse los asuntos comprendidos en el siguiente:

ASISTENTES Y REPRESENTADOS:

Nº	PISO	A / REPR.	CALLE	Nº	PISO	A / REPR.
JAVIER DEL QUINTO	4 4º2	CC99 7º4	TORQUEMADA	18	BAJO 1	ASISTENTE
JAVIER DEL QUINTO	4 2º3	T16 6º3	TORQUEMADA	18	BAJO 3	ASISTENTE
JAVIER DEL QUINTO	4 3º4	ASISTENTE	TORQUEMADA	18	BAJO 4	T18 Bº3
JAVIER DEL QUINTO	4 5º1	T14 1º2	TORQUEMADA	18	1º1	T18 Bº3
JAVIER DEL QUINTO	4 5º6	ASISTENTE	TORQUEMADA	18	1º2	ASISTENTE
JAVIER DEL QUINTO	4 6º7	ASISTENTE	TORQUEMADA	18	1º3	T10 10º2
JAVIER DEL QUINTO	6 1º2	T18 Bº3	TORQUEMADA	18	1º4	ASISTENTE
JAVIER DEL QUINTO	6 1º3	ASISTENTE	TORQUEMADA	18	1º7	T18 Bº3
JAVIER DEL QUINTO	6 1º7	V10 4º3	TORQUEMADA	18	2º4	T18 Bº3
JAVIER DEL QUINTO	6 2º2	V10 4º3	TORQUEMADA	18	3º1	T10 11º3
JAVIER DEL QUINTO	6 2º7	JQ6 4º6	TORQUEMADA	18	3º3	T18 Bº3
JAVIER DEL QUINTO	6 3º6	ASISTENTE	TORQUEMADA	18	3º4	ASISTENTE
JAVIER DEL QUINTO	6 4º2	ASISTENTE	TORQUEMADA	18	5º3	T18 Bº3
JAVIER DEL QUINTO	6 4º6	ASISTENTE	TORQUEMADA	18	5º6	T18 Bº3
JAVIER DEL QUINTO	6 4º7	JQ6 4º6	TORQUEMADA	18	6º7	T18 Bº3
JAVIER DEL QUINTO	8 BAJO 2	ASISTENTE	TORQUEMADA	18	6º8	ASISTENTE
JAVIER DEL QUINTO	8 1º1	JQ6 3º6	CRTA. CANILLAS	99	BAJO 2	ASISTENTE
JAVIER DEL QUINTO	8 2º4	JQ10 2º4	CRTA. CANILLAS	99	2º2	CC99 7º4
JAVIER DEL QUINTO	8 4º3	CC99 7º4	CRTA. CANILLAS	99	2º3	CC99 7º4
JAVIER DEL QUINTO	8 5º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	99	5º1	ASISTENTE
JAVIER DEL QUINTO	8 6º4	CC99 7º4	CRTA. CANILLAS	99	5º4	CC99 7º4
JAVIER DEL QUINTO	10 1º2	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	99	6º2	CC99 7º4
JAVIER DEL QUINTO	10 2º3	JQ6 3º6	CRTA. CANILLAS	99	6º3	CC99 7º4

Nº	PISO		A / REPR.	CALLE	Nº	PISO		A / REPR.
JAVIER DEL QUINTO	10	2º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	99	7º1	CC99 7º4	
JAVIER DEL QUINTO	10	3º1	JQ6 3º6	CRTA. CANILLAS	99	7º2	CC99 7º4	
JAVIER DEL QUINTO	10	4º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	99	7º3	V6 1º1	
JAVIER DEL QUINTO	10	6º1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	99	7º4	ASISTENTE	
JAVIER DEL QUINTO	10	6º4	JQ10 2º4	CRTA. CANILLAS	99	9º3	JQ6 4º6	
VALDESPINA	4	1º2	JQ6 3º6	CRTA. CANILLAS	99	10º2	CC99 7º4	
VALDESPINA	4	3º4	CC136 BO6	CRTA. CANILLAS	101	1º2	CC99 7º4	
VALDESPINA	4	5º1	V4 5º2	CRTA. CANILLAS	101	2º2	T18 Bº3	
VALDESPINA	4	5º2	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	101	5º5	T16 B1	
VALDESPINA	4	5º4	V4 5º2	CRTA. CANILLAS	101	6º4	T16 6º3	
VALDESPINA	4	6º1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	101	6º6	ASISTENTE	
VALDESPINA	6	1º1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	103	1º2	ASISTENTE	
VALDESPINA	6	4º2	CC99 7º4	CRTA. CANILLAS	103	2º1	ASISTENTE	
VALDESPINA	6	4º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	103	2º3	CC107 1º3	
VALDESPINA	6	5º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	103	2º4	T18 Bº3	
VALDESPINA	6	6º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	103	9º2	CC107 1º3	
VALDESPINA	8	1º4	CC99 7º4	CRTA. CANILLAS	103	9º4	T18 Bº3	
VALDESPINA	8	2º3	T18 Bº3	CRTA. CANILLAS	103	10º3	ASISTENTE	
VALDESPINA	8	3º1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	103	11º3	CC103 2º1	
VALDESPINA	8	6º1	T16 6º3	CRTA. CANILLAS	107	1º3	ASISTENTE	
VALDESPINA	10	2º2	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	107	2º3	T16 6º3	
VALDESPINA	10	4º3	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	107	4º4	T18 Bº3	
VALDESPINA	10	7º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	109	BAJO 3	T18 Bº3	
TORQUEMADA	6	BAJO 2	CC107 1º3	CRTA. CANILLAS	109	4º1	ASISTENTE	
TORQUEMADA	6	BAJO 3	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	109	4º3	ASISTENTE	
TORQUEMADA	6	4º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	109	5º4	ASISTENTE	
TORQUEMADA	6	5º2	T10 2º3	CRTA. CANILLAS	109	6º1	ASISTENTE	
TORQUEMADA	6	6º1	JQ10 6º1	CRTA. CANILLAS	109	6º2	T18 Bº3	
TORQUEMADA	8	1º3	T10 4º1	CRTA. CANILLAS	111	BAJO 1	ASISTENTE	
TORQUEMADA	8	5º3	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	111	BAJO 4	CC99 Bº2	
TORQUEMADA	8	6º1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	113	BAJO 7	CC99 7º4	
TORQUEMADA	10	2º3	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	113	1º2	CC99 7º4	
TORQUEMADA	10	2º4	T10 11º3	CRTA. CANILLAS	113	2º6	T10 4º1	
TORQUEMADA	10	3º2	T10 11º3	CRTA. CANILLAS	113	2º7	CC99 7º4	
TORQUEMADA	10	3º4	T10 11º3	CRTA. CANILLAS	113	3º5	ASISTENTE	
TORQUEMADA	10	4º1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	113	3º6	T10 2º3	
TORQUEMADA	10	4º4	T10 11º3	CRTA. CANILLAS	113	4º2	CC99 7º4	
TORQUEMADA	10	5º1	T10 10º2	CRTA. CANILLAS	113	5º1	CC99 7º4	
TORQUEMADA	10	6º4	CC99 7º4	CRTA. CANILLAS	115	5ºC ESC D	CC99 7º4	
TORQUEMADA	10	8º2	CC109 6º1	CRTA. CANILLAS	115	5ºB ESC I	ASISTENTE	
TORQUEMADA	10	10º2	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	115	5ºC ESC I	ASISTENTE	
TORQUEMADA	10	11º1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	136-138	BO6	ASISTENTE	
TORQUEMADA	10	11º2	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	136-138	CO14	CC136 BO6	
TORQUEMADA	10	11º3	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	136-138	CP10	ASISTENTE	
TORQUEMADA	10	11º4	CC107 1º3	CRTA. CANILLAS	136-138	CP18	ASISTENTE	
TORQUEMADA	12	BAJO 1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	140	LOCAL 3	T16 6º3	

Nº	PISO		A / REPR.	CALLE	Nº	PISO	A / REPR.
TORQUEMADA	12	1º2	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	140	3º3	ASISTENTE
TORQUEMADA	14	BAJO 1	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	140	7º1	ASISTENTE
TORQUEMADA	14	1º2	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	140	7º3	CC140 7º1
TORQUEMADA	14	6º4	ASISTENTE	CRTA. CANILLAS	140	7º4	CC140 7º1
TORQUEMADA	16	LOCAL 1	CC109 6º1	CRTA. CANILLAS	140	8º1	CC140 7º1
TORQUEMADA	16	BAJO 1	ASISTENTE	MONTALBOS	39	3º1	M39 5º3
TORQUEMADA	16	1º3	T16 6º3	MONTALBOS	39	5º2	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	2º1	ASISTENTE	MONTALBOS	39	5º3	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	4º3	T8 5º3	MONTALBOS	39	6º2	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	5º1	ASISTENTE	MONTALBOS	39	7º4	ASISTENTE
TORQUEMADA	16	6º3	ASISTENTE	MONTALBOS	39	8º3	M39 5º3
TORQUEMADA	18	LOCAL 1	T18 Bº3	MONTALBOS	39	8º4	M39 6º2

Suman los presentes 73 propietarios y 89 representados. Lo que hace un total de 162.

Se efectúa un control de accesos.

ORDEN DEL DIA

1º.- INFORME DEL PRESIDENTE DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS.

2º.- SITUACIÓN CUENTAS DE LA COMUNIDAD A 31/12/2025.

3º.- PRESUPUESTO EJERCICIO 2026.

4º.- NOMBRAMIENTO NUEVA JUNTA DE GOBIERNO.

5º.- APROBACION DE LA NUEVA NORMATIVA DE USO DE LAS ZONAS DEPORTIVAS. DECISIONES A ADOPTAR.
(DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

6º.- APROBACION DE LA NORMATIVA DE USO Y DISFRUTE DEL HUERTO. DECISIONES A ADOPTAR.
(DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

7º.- DELIMITACIÓN CLARA DE ZONAS VERDES, DIFERENCIANDO: ZONA DE NIÑOS Y ZONA DE MASCOTAS.
DECISIONES A ADOPTAR. (CC103 1º2) (DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

8º.- INSTALACIÓN DE CERRAMIENTO VEGETAL PARTE TRASERA DESDE T12 HASTA T18, DECISIONES A ADOPTAR.
(T12 BAJO 1) (DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

9º.- ACCESIBILIDAD PISCINA 1. DECISIONES A ADOPTAR. (DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

10º.- INSTALACIÓN DE BARBACOAS ZONA DEPORTIVA. DECISIONES A ADOPTAR. (CC103 1º2)

11º.- FILTRACIONES GARAJE CC142. IMPORTE DE GASTOS REALIZADOS POR LA MANCOMUNIDAD CON EL
OBJETIVO DE ERRADICAR LAS FILTRACIONES, DESDE EL AÑO 2002 AL DIA DE LA JUNTA. SITUACION DE LAS
FILTRACIONES. MEDIDAS A ADOPTAR. (M39 5º2)

12º.-IMPLANTACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (correo electrónico y web de la Mancomunidad),
SUSTITUYENDO CON CARÁCTER GENERAL A LAS COMUNICACIONES EN PAPEL. DECISIONES A ADOPTAR. APROBACIÓN
SI PROCEDE.

13º.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Antes de comenzar la Junta, se informa a los asistentes que se encuentra presente el arquitecto que va a tratar el asunto de la accesibilidad y que, por motivos personales, tendrá que ausentarse antes de que finalice la reunión. Por ello, el Sr. Presidente propone modificar el orden del día para tratar este asunto a continuación de su informe. Los asistentes muestran su conformidad y se acuerda proceder de este modo. Además, la presencia de la abogada, D^a Aixa Jiménez, autorizando en defensa de la Mancomunidad.

PUNTO PRIMERO. - INFORME DEL PRESIDENTE DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS.

Toma la palabra el Sr. Presidente, quien, en primer lugar, solicita disculpas a los asistentes por la celebración de la presente Junta en el mes de junio, indicando que no le ha sido posible convocarla con anterioridad. Asimismo, recuerda que fue nombrado Presidente de la Mancomunidad hace aproximadamente un año.

A continuación, informa sobre las principales actuaciones realizadas durante su mandato, destacando especialmente el esfuerzo destinado a recuperar y reforzar el mantenimiento general de la Mancomunidad, dado que existían diversas zonas que presentaban un notable estado de abandono y falta de conservación. En este sentido, señala que se ha continuado trabajando en el mantenimiento de las aceras de la Mancomunidad y que se ha dado prioridad a la recuperación de los servicios de mantenimiento que habían sido suprimidos.

Entre los trabajos realizados, destaca la reparación, lijado y pintado de los bancos existentes en las zonas comunes, la limpieza de las fachadas de los edificios de las piscinas, la limpieza de la piedra de las pistas deportivas, la contratación de una persona de mantenimiento para la Mancomunidad, el pintado de las piscinas, continuidad para dar solución con la impermeabilización del Jardín situado en CC142, así como otras actuaciones de conservación y mejora de las instalaciones comunes.

En relación con los objetivos previstos para el ejercicio 2026, manifiesta su intención de acometer el acondicionamiento de los fondos de saco mediante su asfaltado, así como la reparación y mejora de las pistas de baloncesto y de pádel.

Asimismo, informa que ha mantenido una reunión con el concejal del Distrito, en la que abordó, entre otros asuntos, la posibilidad de proceder al cerramiento de los aparcamientos. Según indica, el citado concejal se comprometió a trasladar las directrices y trámites necesarios para llevar a cabo dicha actuación, y que el único requisito es que se entregue una llave a la policía. Igualmente, se solicitó al Ayuntamiento la mejora del asfaltado y de la señalización de la calle Torquemada.

Por otro lado, comunica que se ha implantado una nueva aplicación de gestión y que se han diseñado los nuevos carnés de la Mancomunidad.

Respecto a la cuestión relativa a las lindes de la Mancomunidad, manifiesta que se trata de un asunto que continúa pendiente de resolución y que tiene intención de retomar en breve. Asimismo, pide disculpas a los dos propietarios que han estado especialmente implicados en este asunto por no haber podido dedicarles el tiempo y la atención que merece durante el último año. No obstante, reitera su compromiso de avanzar en esta cuestión y solicita la colaboración de todos los propietarios con el fin de recopilar la información necesaria que permita esclarecer las lindes y facilitar su correcta delimitación.

Por último, recuerda que asumió el compromiso de elaborar y presentar las normativas reguladoras de los huertos y de las pistas deportivas, las cuales serán sometidas a la consideración y aprobación de la Junta en la presente sesión, si así procede.

PUNTO NOVENO. - ACCESIBILIDAD PISCINA 1. DECISIONES A ADOPTAR.
(DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

Toma la palabra el arquitecto, D. Fernando Navarrete, quien comienza explicando la obligación de la Mancomunidad de dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de accesibilidad. Asimismo, recuerda que, tras las valoraciones realizadas con anterioridad, se decidió que dichas actuaciones se llevarían a cabo en las instalaciones de la Piscina 1.

A continuación, expone las dos alternativas contempladas en el proyecto. La primera, propuesta por la comisión creada al efecto, consiste en la demolición del edificio actual y su reforma integral, incluyendo la adaptación de los dos vestuarios conforme al plano entregado a los asistentes. La segunda, denominada propuesta básica, contempla únicamente las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad, consistentes en la reforma de una caseta ya existente en la Piscina 1.

Toma la palabra una propietaria, quien manifiesta su disconformidad con la elección del arquitecto encargado del proyecto, indicando que no tenía conocimiento de que ya se hubiera procedido a su designación. Se le informa de que en la Junta anterior se aprobó la creación de una comisión encargada de seleccionar al técnico entre varias propuestas, siendo dicha comisión la que realizó la elección dentro de la partida presupuestaria aprobada para la redacción del proyecto.

Seguidamente, el arquitecto continúa explicando el alcance de ambas propuestas e informa de los costes estimados de ejecución, indicando que la propuesta integral podría alcanzar aproximadamente los 400.000 €, mientras que la propuesta básica tendría un coste estimado de unos 52.000 €.

Varios propietarios consideran excesivo el importe estimado de las actuaciones y manifiestan que la obra podría ejecutarse por un coste inferior. Ante ello, se plantea la conveniencia de solicitar varios presupuestos y se recuerda que el arquitecto será el encargado de dirigir la obra y verificar el cumplimiento de la normativa aplicable.

La Administración informa de que el objetivo de incluir este asunto en el Orden del Día no es decidir si se ejecuta o no la actuación, dado que se trata de una obligación legal, sino determinar qué alternativa desea acometer la comunidad y establecer un límite de gasto para su ejecución.

Sometida la cuestión a votación, el resultado es de 6 votos a favor de la propuesta integral y 156 a favor de la propuesta básica, quedando aprobada esta última.

Dado el amplio debate suscitado en torno al posible coste de la actuación y con el fin de obtener ofertas ajustadas al mercado, se acuerda constituir una comisión formada por D.^a Paz Neila y D. Jesús de los Ángeles, quienes, junto con el arquitecto y la Junta, serán los encargados de valorar las ofertas recibidas y seleccionar la empresa que ejecutará las obras y los acabados correspondientes, tomando como base el presupuesto ciego elaborado por el arquitecto.

Finalmente, se acuerda aprobar un límite máximo de gasto de 40.000 € para la ejecución de las obras de accesibilidad en la Piscina 1, importe que será financiado con cargo a los fondos disponibles de la comunidad. En el supuesto de que no sea posible ejecutar la actuación por dicho importe, se convocará una Junta General Extraordinaria para someter a aprobación el gasto adicional que resulte necesario.

PUNTO SEGUNDO. - SITUACIÓN CUENTAS DE LA COMUNIDAD A 31/12/2025.

Interviene el Sr. Administrador manifestando que todos los Sres. Copropietarios tienen en su poder copia de la Liquidación del Ejercicio 2025, con detalle de los ingresos y gastos originados, así como el saldo contable resultante a 31-12-2025, por un importe total de 147.080,79 €, quedando aprobada por unanimidad.

El presupuesto aprobado en Junta para el ejercicio 2025 contemplaba unos gastos de 539.146,63 € y unos ingresos de 546.698,88 €, lo que implicaba un superávit de 7.552,25 €.

Toma la palabra uno de los censores de cuentas, D. Jesús de los Ángeles, quien indica que se ha elaborado un informe de cuentas, el cual ha sido entregado a todos los vecinos. En dicho informe se hace hincapié en la necesidad de reforzar el control sobre las empresas contratadas, así como sobre la supervisión de las facturas, recomendando que estas detallen de forma más precisa las unidades, mediciones (metros) y trabajos realizados, como requisito previo a la conformidad para el pago.

Asimismo, se señala la conveniencia de llevar un control más exhaustivo del consumo de agua con el fin de detectar posibles fugas. Asimismo, un propietario menciona la necesidad de que se valore nuevamente la práctica de no vaciar las piscinas todos los años.

Se hace constar la importancia del servicio de asesoría jurídica para la Mancomunidad, recordándose a los asistentes la conveniencia de dar continuidad a su contratación. Asimismo, se subraya que dichos servicios se mantienen con el objeto prioritario de solucionar las molestias ocasionadas por los locales de hostelería (bares), gestionar eficazmente la reclamación de las deudas por morosidad y atender cualquier otro asunto legal de interés comunitario.

Finalmente, se indica que el informe de cuentas debe figurar debidamente firmado, incluyendo el nombre y la firma de las personas que lo emiten.

PUNTO TERCERO. - PRESUPUESTO EJERCICIO 2026.

Los gastos previstos para el ejercicio 2026 ascienden a 546.267 €, mientras que los ingresos previstos, con las cuotas actuales, se sitúan en 550.273 €, lo que supone un superávit de 4.006 €. En base a ello, se propone mantener la cuota actual.

Una propietaria pregunta si las previsiones de gasto han sido negociadas con los proveedores con el fin de ajustar los importes, señalando que, por ejemplo, la partida de jardinería ha experimentado un incremento del 5 %. Se le informa de que, efectivamente, los precios han sido negociados con los proveedores y que se encuentran ya bastante ajustados, si bien se continuará trabajando en la medida de lo posible para obtener mejores condiciones económicas.

Asimismo, se indica que el incremento de la partida de *mantenimiento* se debe a la recuperación del servicio, tras la contratación de una empresa para su prestación, tal y como se ha expuesto anteriormente.

Se informa igualmente que, el presupuesto ya contempla diversos gastos realizados, dado que la Junta se celebra en el mes de junio y, por tanto, ya ha transcurrido aproximadamente la mitad del ejercicio económico.

Un propietario solicita que se valore la posibilidad de convocar una Junta en el mes de diciembre para la aprobación del presupuesto del ejercicio siguiente, así como otra Junta en el primer trimestre del año para el tratamiento de las cuentas y demás asuntos o peticiones a incluir en el Orden del Día.

Se aprueba el Presupuesto de gastos ordinarios para el ejercicio 2026, por un importe total de 546.267,00 €, quedando aprobado por unanimidad.

PUNTO CUARTO. - NOMBRAMIENTO NUEVA JUNTA DE GOBIERNO

Toma la palabra el Presidente, quien manifiesta su voluntad de continuar en el cargo, salvo que existiera disconformidad o alguna otra alternativa por parte de los asistentes. No se manifiesta oposición ni se presentan candidaturas alternativas.

Asimismo, indica que la actual Junta de Gobierno continuaría en los mismos términos, con la excepción del vicepresidente actual.

En relación con los Censores de Cuentas, se informa de que ninguno de los actuales desea continuar en el cargo, por lo que se solicitan voluntarios entre los asistentes. Ante la falta de candidaturas, se recuerda la necesidad de contar con dicha figura. Finalmente, un propietario acepta el cargo, quedando designado como Censor de Cuentas.

En consecuencia, se aprueba por unanimidad el nombramiento de la nueva Junta de Gobierno, que queda compuesta de la siguiente forma:

PRESIDENTE	D. José Escribano Bosch	C/ Torquemada, 16 6º 3
VOCAL	D. Enrique Sáenz Barrio	C/ Javier del Quinto, 6 3º6
VOCAL	D. Fco. Javier Lorenzo Encabo	C/ Valdespina, 10 1º1
CENSOR DE CUENTAS	D. José Luis de los Santos García	C/ Valdespina, 6 6º4
ADMINISTRACIÓN	SAGTA SL representada D. Fernando García Díaz Administrador Colegiado nº 11.367.	

Se faculta a los miembros de la Junta de Gobierno para que figuren en la cuenta corriente abierta en la entidad CAIXABANK a nombre de la Comunidad de Propietarios pudiendo disponer de los fondos conjuntamente en número de dos. SAGTA, SL. Administración de la Comunidad, tendrá acceso a la cuenta bancaria, exclusivamente para disponer de los saldos por línea abierta, la emisión de recibos de la Comunidad vía internet y recibirá la correspondencia bancaria en sus Oficinas en Ctra. de Canillas, 138 planta 2ª 6B 28043 de Madrid. Se autoriza a SAGTA, S.L. a emitir soporte bancario a través de la entidad CAIXABANK, para el pago de las nóminas de los empleados de la finca.

PUNTO QUINTO. - APROBACION DE LA NUEVA NORMATIVA DE USO DE LAS ZONAS DEPORTIVAS. DECISIONES A ADOPTAR. (DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

Toma la palabra el Sr. Presidente, quien informa de que ha estado a disposición de los asistentes la propuesta elaborada por la Comisión de Zonas Deportivas, la cual, tras más de dos años de trabajo, se presenta para su aprobación, si procede, cediendo la palabra a los miembros de la comisión.

A continuación, toma la palabra un miembro de la citada comisión, quien expone que la propuesta de normativa ha sido consensuada por todos sus integrantes, alcanzándose un punto intermedio ante la existencia de distintas opiniones y criterios. Señala que las principales diferencias respecto a la normativa vigente se centran en la regulación del acceso a las instalaciones y la responsabilidad sobre las personas usuarias.

Entre las medidas propuestas, se establece un máximo de tres invitados por vivienda en todas las instalaciones, salvo en el caso de celebraciones de cumpleaños, que deberán ser solicitadas previamente y serán autorizadas, si procede, conforme a los requisitos establecidos en la propuesta. Asimismo, se indica que se priorizará el uso por parte del resto de vecinos, no asignándose estas reservas en las horas de mayor afluencia. Se propone igualmente una modificación de los horarios, al considerar que el cierre actual genera molestias a los edificios colindantes. En cuanto al precio del uso de las instalaciones, se indica que será objeto de votación independiente.

Se procede a la votación de la propuesta de normativa, resultando 108 votos a favor, 33 votos en contra y 21 abstenciones, por lo que queda aprobada por mayoría simple la nueva normativa de uso de las instalaciones deportivas.

A continuación, se somete a votación la continuidad de los precios actuales en las reservas de las pistas o su modificación, planteándose la posibilidad de reducir la cuota de luz y el precio de la pista de tenis a 2 €. Efectuada la votación, se obtienen 50 votos a favor de mantener los precios actuales, 25 votos a favor de su reducción y el resto abstenciones, quedando aprobada la continuidad de las tarifas vigentes.

PUNTO SEXTO. -APROBACION DE LA NORMATIVA DE USO Y DISFRUTE DEL HUERTO. DECISIONES A ADOPTAR. (DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

Toman la palabra varias propietarias indicando que no se puede aprobar una propuesta que, desde su redacción inicial, no cumple la norma.

A continuación, toma la palabra la Sra. Abogada, quien manifiesta que efectivamente existen aspectos que deben revisarse para garantizar su adecuación a la normativa aplicable.

En consecuencia, se acuerda posponer la aprobación de la propuesta, que será revisada por la asesoría jurídica, volviéndose a presentar en una próxima Junta con las directrices indicadas por la letrada, a fin de asegurar su conformidad normativa y proceder entonces a su votación.

PUNTO SÉPTIMO. - DELIMITACIÓN CLARA DE ZONAS VERDES, DIFERENCIANDO: ZONA DE NIÑOS Y ZONA DE MASCOTAS. DECISIONES A ADOPTAR. (CC103 1º2) (DOCUMENTACIÓN EN A WEB)

Toma la palabra el propietario proponente, quien expone brevemente la conveniencia de diferenciar las zonas verdes, con el fin de evitar la presencia de excrementos de mascotas en las áreas donde juegan los niños, planteando la creación de una zona específica para animales de compañía y de juego por ejemplo.

Se abre el turno de intervenciones, durante el cual varios vecinos manifiestan que el uso de dichas zonas verdes es realizado en muchos casos por personas ajenas a la Mancomunidad, lo que dificulta su control. Asimismo, se señala que en la actualidad no está permitido el uso de las zonas verdes ni para mascotas ni para otras actividades, debiéndose respetar su carácter de zonas ajardinadas, no pudiendo ser pisadas ni transitadas.

Se indica igualmente que la propuesta no puede ser sometida a votación en los términos planteados, al considerar que previamente debería definirse si se permite o no el uso de las zonas verdes, así como si se permite o no pisarlas o transitarlas y en qué condiciones, proponiéndose que la iniciativa sea revisada y, en su caso, reformulada para su presentación en una futura Junta con un planteamiento más completo.

En consecuencia, la propuesta queda desestimada.

PUNTO OCTAVO.- INSTALACIÓN DE CERRAMIENTO VEGETAL PARTE TRASERA DESDE T12 HASTA T18, DECISIONES A ADOPTAR. (T12 BAJO 1) (DOCUMENTACIÓN EN LA WEB)

Toma la palabra el propietario proponente, quien expone que presenta esta propuesta a la Junta debido a que en varias zonas de la Mancomunidad ya existe un cerramiento vegetal, planteando dar continuidad al mismo en la zona de Torquemada 18, siguiendo la misma línea existente, con el objetivo de completarlo hasta Torquemada 12.

Asimismo, indica que reside en el bajo de Torquemada 12 y que ha sufrido varios robos en su vivienda, señalando que, pese a haber instalado un cerramiento en su terraza, han logrado acceder a la misma. Añade que considera que la instalación de este cerramiento vegetal podría contribuir como medida disuasoria frente a posibles robos, motivo por el cual formula la presente solicitud.

Se lleva a cabo la votación de la propuesta, informándose inicialmente en la Junta de que la misma no resulta aprobada, al obtenerse un resultado de 31 votos a favor, 42 votos en contra y 6 abstenciones.

No obstante, tras la revisión posterior del recuento al día siguiente, debido a que el número de votos no coincidía con el número de asistentes y representaciones, y al observarse que el número total de votos contabilizados era sensiblemente inferior al esperado, se procede a un nuevo escrutinio, constatándose que no habían sido contabilizados la totalidad de los votos emitidos. Realizado el recuento correcto, el resultado final es de 71 votos a favor, 58 votos en contra y 33 abstenciones.

Tras comprobarse dicho error, se asume el mismo y, previa consulta con la asesoría jurídica, se anula el recuento y se someterá nuevamente a votación en la próxima Junta, de esta manera se garantiza la transparencia y el derecho de información a todos los propietarios.

PUNTO DÉCIMO. - INSTALACIÓN DE BARBACOAS ZONA DEPORTIVA. DECISIONES A ADOPTAR. (CC103 1º2)

Toma la palabra el vecino que ha propuesto el punto del orden del día, quien explica, ante el notable revuelo generado por la solicitud, que la propuesta debería ser valorada por la Junta.

Se abre el turno de intervenciones, durante el cual varios propietarios manifiestan su oposición, señalando los posibles riesgos asociados a su aprobación, en particular en relación con el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad y prevención de incendios, indicando que la zona podría ser susceptible de riesgo por la naturaleza de la actividad. Asimismo, se señala la falta de servicios básicos asociados, como aseos, así como cuestiones relativas al mantenimiento y limpieza de la zona, y la inexistencia de una regulación homogénea respecto al tipo de instalaciones permitidas.

Tras el debate suscitado, se procede a la votación, resultando 8 votos a favor y 154 votos en contra.

En consecuencia, no se aprueba la propuesta.

PUNTO UNDÉCIMO.- FILTRACIONES GARAJE CC142. IMPORTE DE GASTOS REALIZADOS POR LA MANCOMUNIDAD CON EL OBJETIVO DE ERRADICAR LAS FILTRACIONES, DESDE EL AÑO 2002 AL DÍA DE LA JUNTA. SITUACION DE LAS FILTRACIONES. MEDIDAS A ADOPTAR.(M39 5º2)

Toma la palabra el propietario solicitante de la inclusión de este punto en el orden del día (M39 5º2) para exponer ante los asistentes que el garaje del bloque CC142 lleva numerosos años sufriendo filtraciones de agua. Señala que su plaza de aparcamiento y la de otro propietario están siendo gravemente afectadas, produciéndose desprendimientos de cascotes del techo sobre los vehículos cada vez que llueve. Por todo ello, ruega que se contrate de manera inmediata a personal técnico especializado que aporte una solución real y definitiva, subrayando el elevado e infructuoso gasto económico que ha asumido la Mancomunidad a lo largo de los años sin lograr subsanar el problema.

En respuesta a esta intervención, la Administración manifiesta que comprende perfectamente la gravedad de la situación e informa de que tanto el Presidente como la propia Administración ya están trabajando activamente en este asunto. Se traslada a la junta que la intención es actuar de forma conjunta y coordinada con la Comunidad del Garaje para atajar el problema de raíz.

Como medida a adoptar, el Presidente adquiere el compromiso de asistir a la próxima Junta General del Garaje y de agotar todas las vías y medios disponibles para dar una solución definitiva a estas filtraciones con la mayor celeridad posible.

PUNTO DUODÉCIMO. -IMPLANTACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (correo electrónico y web de la Mancomunidad), SUSTITUYENDO CON CARÁCTER GENERAL A LAS COMUNICACIONES EN PAPEL. DECISIONES A ADOPTAR. APROBACIÓN SI PROCEDE.

Por parte de la Administración se informa a los asistentes de que, si bien ya se viene subiendo la documentación complementaria a la página web de la Mancomunidad (evitando su buzoneo), el objeto de este punto es suprimir de forma generalizada el reparto físico de cualquier tipo de documentación o convocatoria. El nuevo procedimiento consistirá en publicar un aviso físico en los tableros de los portales informando de que la documentación ya está disponible en la web para el acceso de los vecinos. Se fundamenta esta propuesta en el importante ahorro económico que supondrá para la Mancomunidad al eliminar los elevados costes de fotocopias y buzoneo y tras la petición de varios propietarios.

Durante el turno de palabra, un propietario manifiesta que no dispone de medios tecnológicos. Ante esta objeción, la Administración aclara que el acuerdo se aplicará con carácter general, pero respetando las siguientes excepciones y alternativas:

- Copia en papel: Aquellos vecinos que no tengan acceso digital podrán solicitar expresamente a la Oficina de la Administración situada en la Piscina 1, una copia física de los documentos.
- Correo electrónico: A los propietarios que faciliten una dirección de correo electrónico se les remitirá la documentación e información directamente por esta vía. Pueden indicarlo a través de mresidencialguadalupe@gmail.com o a través de la Oficina.

Tras debatir el asunto y aclarar las dudas, se pregunta a la sala si existen votos en contra o abstenciones a la propuesta. Al no pronunciarse ningún propietario en contra ni registrarse abstenciones, se aprueba por unanimidad de los propietarios asistentes y representados la implantación del sistema de comunicaciones electrónicas en los términos expuestos.

PUNTO DECIMOTERCERO. - RUEGOS Y PREGUNTAS.

Se abre el turno de ruegos y preguntas, tratándose los siguientes asuntos:

Un propietario informa de que el tramo de acera situado entre las calles Alcorisa y Montalbos se encuentra en un estado totalmente intransitable, habiéndose registrado ya la caída de una vecina. Se solicita que se solicite al Ayuntamiento de Madrid que se repare dicho pavimento.

Se expone la situación actual de los deudores de la Mancomunidad, informando la Administración de que los expedientes ya están en trámite por parte de la asesoría jurídica. Los asistentes solicitan que se continúe trabajando con firmeza en estas acciones legales. Asimismo, se insta a hacer hincapié en el cumplimiento de la normativa municipal por parte de los locales de hostelería, exigiendo especialmente que recojan el mobiliario de las terrazas por la noche y no lo dejen en la calle. Para mantener informados a los vecinos, la abogada emitirá informes periódicos sobre el estado de sus gestiones, los cuales se subirán a la página web de la Mancomunidad.

Se pregunta por el estado de los perros que actualmente se encuentran en las dependencias de la Mancomunidad. Se informa a la junta de que por el momento no se ha encontrado una solución definitiva, por lo que se solicita la colaboración activa de todos los vecinos para buscar una alternativa o resolución temprana a esta situación.

Varios propietarios trasladan sus quejas respecto a las reuniones de numerosos vecinos con sus mascotas, especialmente en las inmediaciones del CC115. Se recuerda la obligación de cumplir estrictamente la normativa de tenencia de animales, subrayando que los perros no pueden estar sueltos y que está prohibido el acceso al césped. Se solicita la colaboración y el civismo de todos los residentes para garantizar la convivencia y el mantenimiento de las instalaciones.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las 21,15 horas del día al principio indicado.

Vº Bº EL PRESIDENTE



LA ADMINISTRACIÓN

**ESCRIBAN
O BOSCH
JOSE LUIS -
74726119Q**

Firmado
digitalmente por
ESCRIBANO
BOSCH JOSE LUIS
- 74726119Q

Fecha: 2026.06.24
11:10:01 +02'00'

