

**ACTA DE LA REUNION DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE  
PROPIETARIOS DE LA "CDAD PROP CENTRO TRANSPORTE DE VITORIA  
FASE 2 ZONA SUR" DEL DIA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

En Vitoria-Gasteiz, siendo las once horas y quince minutos del día treinta de septiembre del año dos mil veintidós, se reúne en segunda convocatoria en el domicilio de CTV.Centro de Transporte de Vitoria SA, sito en la calle Lermendabidea nº 8, la Junta General Ordinaria de la "Cdad Prop Centro Transporte de Vitoria Fase 2 Zona Sur", previamente convocada, con la asistencia de los siguientes copropietarios:

ASISTENTES

BH Bikes Europe SL, representada por D. Abel Rodríguez	5,18%
Bronce 15 SL, representada por D. Luis Ángel Heras	9,62%
CTV.Centro de Transporte de Vitoria SA, representada por D. Alfredo Maillo	23,67%
Jose Manuel de Zabala SA, representada por D. Juan de Zabala	3,00%
Via Augusta SA, representada por D. Ramón Pascual	4,65%
Vitoria Columbus Propco SL, representada por Dña. Isabel Martos	31,83%

TOTAL.....	77,95%
------------	--------

Con el siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. Ratificación de la aprobación del acta de la Junta del ejercicio anterior.
2. Revisión de acuerdos adoptados.
3. Aprobación, si procede, de las cuentas a 30 de junio de 2022.
4. Liquidación de cuotas a 30 de junio de 2022. Cierre de caja.
5. Designación de nuevo Presidente.
6. Propuesta para la renovación del contrato de mantenimiento integral para el periodo 01/01/2023-31/12/2025.
7. Aprobación, si procede, del plan de gastos e ingresos previsibles para el ejercicio 2022-2023. Determinación de cuotas.
8. Renovación del Certificado FNMT (Fábrica Nacional de Moneda y Timbre) de representante de entidad sin personalidad jurídica a nombre de la Comunidad de Propietarios Centro Transporte de Vitoria Fase 2 Sur, NIF H-01412469.
9. Otros asuntos.
  - a. Memoria de actividad 2021.

- b. Documentación disponible y aplicable para la buena convivencia de los usuarios de **CTVI** y buen funcionamiento del Parque Logístico.
- a) *Reglamento de Régimen Interior del Centro Intermodal de Transporte y Logística de Vitoria-Gasteiz.*
  - b) *Plan de mantenimiento preventivo contra Heladas y Nevadas*
  - c) *Normas de uso de los sistemas contra incendios.*
  - d) *Rondas presenciales de seguridad*

10. Ruegos y preguntas.

Actúa de Secretario el Administrador representante de CTV. Centro de Transporte de Vitoria, SA, D. Alfredo Maillo. Asiste también a la reunión Dña. Sonia Seijas, Dpto. de Administración de CTV. El Administrador informa de la ausencia en la reunión del Jefe Técnico, D. Iñaki Alonso.

A este respecto, las cuestiones que no queden suficientemente aclaradas se expondrán en el Acta para el conocimiento de todos los propietarios, disponiendo del plazo de aprobación de la misma para las aclaraciones que puedan precisarse.

**PRIMERO.- RATIFICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEL ACTA DE LA JUNTA DEL EJERCICIO ANTERIOR.**

En este apartado, el Administrador manifiesta que el acta correspondiente a la reunión de la Junta Ordinaria celebrada el 24 de septiembre de 2021, se remitió por correo electrónico a los copropietarios el 1 de octubre de 2021.

Transcurridos quince (15) días del citado envío, no habiendo recibido propuestas de modificación de la citada acta, se comunicó su aprobación a los copropietarios mediante el envío de un correo electrónico de fecha 18 de octubre de 2021, se puso a disposición de los mismos a través de la página Web de **CTVI** (sección descargas) y se procedió a transcribirla al libro de Actas.

No habiendo ningún comentario a lo anteriormente expuesto, se ratifica la aprobación del Acta de la Junta del ejercicio anterior.

**SEGUNDO.- REVISIÓN DE ACUERDOS ADOPTADOS.**

Se mencionan los acuerdos adoptados en la pasada Junta Ordinaria, constatando la ejecución de los mismos. Los acuerdos fueron los siguientes:

- La Junta **acuerda** aprobar la liquidación de la deuda por los dos importes pendientes de pago por parte del propietario de la Comunidad, Caixabank

uno, por las cuotas impagadas como nuevo propietario de los ejercicios del 2015-2020, de 3.479,76 € y otro, por la cuota 2020-2021, de 739,97 €.

- La Junta **acuerda** dar un plazo de pago voluntario a Caixabank, hasta el 31 de diciembre de 2021, para que ingrese las cantidades adeudadas y referidas en el acuerdo anterior.
- La Junta **acuerda**, que en caso de que Caixabank no realice el pago solicitado en el plazo indicado, esto es, antes del 31 de diciembre de 2021, autorizando al Presidente y/o Administrador de la Comunidad a exigir el pago de la deuda judicialmente y contratar, en nombre y representación de la Comunidad, los servicios de Abogado y Procurador en los procedimientos en los que fuesen necesarios.

### **TERCERO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS A 30 DE JUNIO DE 2022.**

El Administrador comenta el gasto a cierre de ejercicio, una vez ejecutadas todas las actuaciones presupuestadas, el cual ha ascendido a 80.158,04 €, lo que supone un 3% menos (-2.327,60 €) respecto del presupuesto.

Los capítulos contemplados son:

- Gastos Fijos. El gasto ha sido de 34.018,61 €, sin apenas desviación respecto del presupuesto. Este capítulo contempla las partidas de "Contrato de mantenimiento integral", el "Seguro de responsabilidad civil y daños", las "Rondas de seguridad", los "Gastos de gestión" y "Otros gastos" (gastos bancarios e IBI de centros de transformación).
- Gastos de Mantenimiento. El total realizado, 5.121,03 €, ha supuesto un menor gasto del 20% (-1.269,57 €) respecto del presupuesto. La partida de mantenimiento del Sistema de Videovigilancia se deja sin ejecutar en el ejercicio 2021-22, por motivo de la previsión de la sustitución del DOMO por tres nuevas cámaras fijas, al estar el mismo averiado, y así unificar todas las actuaciones, con el consiguiente ahorro en esta partida.
- Consumos. El gasto ha sido de 3.201,41 €, un 6% inferior al presupuesto (-198,59 €). Este capítulo contempla la partida "Electricidad Alumbrado", y "Consumo de agua", que es el consumo que no llega a los contadores particulares, y que acaba en el riego, pequeñas fugas o por margen de error de los contadores.

- Gastos Extraordinarios. Este capítulo ha cerrado en 14.075,09 €, un 16% por encima del presupuesto, esto es, 1.902,09 € más. Se trata de partidas alzadas que se ejecutan conforme surge la necesidad, es decir, actuaciones correctivas, bien para disponer de recursos auxiliares para las contingencias invernales, o para las reparaciones necesarias en la urbanización (rigolas, armarios telefonía, bordillos, vallado...). En este ejercicio, han surgido actuaciones correctivas relacionadas con aceras y bordillos, balizamiento así como reposición de cartelería obsoleta, y algunas limpiezas extraordinarias de residuos.
- Planta Contra Incendios. El total realizado de 23.741,90 € ha supuesto un 10% menos (-2.537,30 €) respecto del presupuesto. Las partidas de este capítulo reflejan el consumo eléctrico del sistema de bombeo, alarma y servicio acuda del sistema de bombeo y su red de distribución, mantenimiento preventivo reglamentario, reparaciones correctivas ocasionadas por averías o desgaste, gasoil de bombas diesel y comunicaciones del sistema de alarmas.

La partida "Electricidad" ha cerrado con un menor gasto a causa de la resolución de los problemas de fugas en la red, que ha implicado un menor arranque del conjunto de bombas eléctricas.

La partida "Correctivos bombas y red PCI (p.a.)" se ha ejecutado en su totalidad, habiendo atendido los trabajos de diagnóstico y reparación de incidencias, la finalización de las adecuaciones de la instalación derivadas de medidas correctivas de la inspección del Organismo de Control Autorizado (OCA), y la reparación de tubos de conexión en hidrantes, que se han identificado precisamente como puntos donde se venían produciendo fugas de agua por corrosión de los mismos. Se ha procedido a cambiarlos por conductos de polietileno, y esta será la dinámica para futuras anomalías similares que se detecten.

A continuación, se detalla el gasto real del ejercicio a 30 de Junio de 2022.

	<b>REALIZADO</b>
<b>CONCEPTO</b>	<b>2021-2022</b>
<b>GASTOS FIJOS</b>	<b>34.018,61</b>
Contrato de Mantenimiento Integral	22.947,84
Seguro de R. Civil y Daños	2.059,52
Rondas de seguridad	3.545,34
Gastos de gestión	5.400,00
Otros gastos	65,91
<b>GASTOS DE MANTENIMIENTO</b>	<b>5.121,03</b>
Puertas correderas (p.a.)	980,43
Sistema Videovigilancia (p.a.)	0,00
Cambio de Alumbrado Público a LED	4.140,60
Redes Saneamiento (p.a.)	0,00
<b>CONSUMOS</b>	<b>3.201,41</b>
Electricidad alumbrado	2.829,40
Agua	372,01
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>14.075,09</b>
Emergencias (sal, medios auxiliares nevadas) (p.a.)	0,00
Obras imprevistas y reparaciones obra civil (p.a.)	4.401,45
Reformas rigolas calle Mendigularra	9.673,64
<b>PLANTA CONTRA INCENDIOS</b>	<b>23.741,90</b>
Electricidad	3.238,28
Contrato Alarma y servicio ACUDA Caseta de bombas	991,62
Mantenimiento Integrado Sistema bombeo e Hidrantes	1.071,28
Correctivos bombas y red PCI (p.a.)	16.269,48
Comunicaciones	422,04
Sistema Videovigilancia Planta Incendios	1.749,20
<b>TOTAL</b>	<b>80.158,04</b>

Tras comentar los distintos capítulos, **se aprueban** por unanimidad las cuentas de gastos del ejercicio 2021-2022.

#### **CUARTO.- LIQUIDACIÓN DE CUOTAS A 30 DE JUNIO DE 2022. CIERRE DE CAJA.**

La responsable del Dpto. de Administración presenta la liquidación de cuotas, recogiendo la cuota de participación de cada propietario, la cuota "presupuesto" y la cuota "realizado". Se muestran también las cuotas abonadas por cada propietario en el citado ejercicio.

El cierre de caja presenta un saldo inicial, a 1 de Julio de 2021, de 31.103,30 €. Se han ingresado 82.485,64 € por cuotas del ejercicio 2021-2022. A este importe hay que añadirle el ingreso por cuotas de impagos pendientes, del 2015 al 2020, por parte de Caixabank, de 4.069,84 €, y también hay que añadirle el ingreso de 844,04 € por la cuota aportada de Diputación Foral de Álava (servidumbre de paso). La suma de todo ello da un total de ingresos del ejercicio de 87.399,52 €.

En cuanto a los gastos pagados del ejercicio, ascienden a 45.502,63 €. Si a estos gastos se le añaden los pagos realizados, pendientes al 30 de junio de 2021, de 12.236,45 €, da un total pagos de 57.739,08 €.

Por tanto, si al saldo inicial del ejercicio (31.103,30 €) le sumamos los ingresos totales (87.399,52 €) y le restamos los pagos totales (57.739,08 €) se obtiene un saldo final de caja a 30 de junio de 2022 de 60.763,74 €.

<b>CIERRE DE CAJA</b>			
	<b>Saldo</b>	<b>Ingresos</b>	<b>Gastos</b>
Saldo Inicial al 01/07/2021	<b>31.103,30</b>		
Ingresos por Cuotas 2021/2022		82.485,64	
Ingresos por Cuotas impagadas 2015-2021 Caixabank		4.069,84	
Ingreso por la Servidumbre de Paso		844,04	
Gastos pagados 2021-2022			45.502,63
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS 2021/2022</b>		<b>87.399,52</b>	<b>45.502,63</b>
Pagos del ejercicio 20-21, pendientes al 30/06/2021			12.236,45
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS</b>		<b>87.399,52</b>	<b>57.739,08</b>
Saldo Final al 30/06/2022	<b>60.763,74</b>		
Pagos pendientes al 30/06/2022			34.655,41
Remanente al 30/06/2022	<b>26.108,33</b>		
Fondo Reserva 5% s/ ppto	<b>4.544,17</b>		
Excedente	<b>21.564,16</b>		

En este punto, los asistentes a la Junta **aprueban** por unanimidad el cierre de caja del ejercicio 2021-2022.

Sumando los pagos pendientes al 30 de junio de 2022, de 34.655,41 €, y los pagos realizados en el ejercicio, de 45.502,63 €, da como resultado el Realizado del ejercicio 2021-2022, que asciende a 80.158,04 €.

El remanente o saldo real de la Comunidad a 30 de junio de 2022 es positivo, por un importe de 26.108,33 €, y se obtiene minorando el saldo final de Caja (60.763,74 €) en 34.655,41 €, correspondientes a los pagos pendientes al 30/06/2022. Este remanente positivo permite hacer frente a pagos que se devengan una vez han transcurrido tres (3) meses del ejercicio presupuestario.

Constatada la existencia de un remanente de 26.108,33 € en la cuenta de la Comunidad, y teniendo en cuenta que la Diferencia Realizado-Presupuesto del ejercicio 2021-2022 es de -2.327,60 €, **se acuerda** la devolución de la misma.

Se establece dejar un fondo de reserva de 4.544,17 € (5% del presupuesto), y se aprueba dejar un excedente de 21.564,16 €.

**LIQUIDACIÓN DE CUOTAS DEL EJERCICIO 2021-2022**

		PARTICIPACION PORCENTUAL	CUOTAS EUROS			DIFERENCIA REALIZADO-PPTO
			CUOTA COMUNIDAD	CUOTA PRESUPUESTO	CUOTA ABONADA	
Nº	PROPIETARIOS	%	€	€	€	€
1	BH Bikes Europe SL	5,18%	4.272,76	4.272,76	4.152,19	-120,57
2.1	Banco Santander (25,82%)	1,37%	1.130,05	1.130,05	1.098,17	-31,89
2.2	Caixabank (23,27%)	1,24%	1.022,82	1.022,82	993,96	-28,86
2.3	Caja Rural Navarra (25,06%)	1,34%	1.105,31	1.105,31	1.074,12	-31,19
2.4	Kutxabank (25,85%)	1,38%	1.138,30	1.138,30	1.106,18	-32,12
3	Bronce 15, S.L	9,62%	7.935,12	7.935,12	7.711,20	-223,92
3	CTV.Centro de Transporte de Vitoria SA	23,67%	19.524,35	19.524,35	18.973,41	-550,94
4	Fabri-Tools SL	4,62%	3.810,84	3.810,84	3.703,30	-107,54
5	Hermua Recambios SL	1,37%	1.130,05	1.130,05	1.098,17	-31,89
6	Jose Manuel de Zabala SA	3,00%	2.474,57	2.474,57	2.404,74	-69,83
7	Lontana SA	6,63%	5.468,80	5.468,80	5.314,48	-154,32
8	Lontana SA	4,10%	3.381,91	3.381,91	3.286,48	-95,43
9	Vía Augusta SA	4,65%	3.835,58	3.835,58	3.727,35	-108,23
10	Vitoria Columbus Propco SL	31,83%	26.255,18	26.255,18	25.514,30	-740,88
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>82.485,64</b>	<b>82.485,64</b>	<b>80.158,04</b>	<b>-2.327,60</b>



**QUINTO.- DESIGNACIÓN DE NUEVO PRESIDENTE.**

El nombramiento del Presidente se hace siguiendo el orden de antigüedad con relación a la fecha de la primera transmisión de la parcela. Por tanto, se **acuerda** el cese de D. Ramón Pascual de "VIA AUGUSTA SA", como Presidente de la "Cdad Prop Centro Transporte de Vitoria Fase 2 Zona Sur", y el cese de la Sociedad CTV.CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA SA como Administrador de la citada Comunidad.

A continuación, se **acuerda** nombrar como Presidente por el plazo de un año, a D. Abel Rodríguez como representante de "BHBIKES EUROPE SL", como consecuencia de la primera entrega de la parcela 14.13 el 28 de julio de 2006, y como Administrador a la Sociedad CTV.CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA SA, representada por D. Alfredo Maillo.

**SEXTO.-PROPUESTA PARA LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PARA EL PERIODO 01/01/2023-31/12/2025.**

El Administrador expone que el próximo 31 de diciembre habrá transcurrido el periodo trianual (01-01-2020 a 31-12-2022) del Contrato de Mantenimiento Integral, que incluye el mantenimiento de viales, zonas verdes y actuaciones ante contingencias invernales.

El servicio prestado por CAMPEZO OBRAS Y SERVICIOS es muy eficaz y se lleva un control operativo y de diagnóstico muy satisfactorio. El precio de los servicios ofertados por CAMPEZO OBRAS Y SERVICIOS es competitivo frente a otras empresas similares. Además, el compromiso durante los tres (3) años de contrato es no incrementar el IPC durante el periodo de vigencia, ni en el precio del canon, ni en los precios unitarios por actuaciones valoradas fuera de los trabajos ordinarios.

Los precios se han contrastado con el mercado, no habiendo encontrado a nadie que garantice la prestación de los servicios y precios ofrecidos por CAMPEZO OBRAS Y SERVICIOS.

Por otra parte, la prestación de servicios similares, ofrecidos en ámbitos colindantes (Sector 21 de Júndiz, Comunidades de Propietarios Fase I y II Norte de CTV), Parque Tecnológico, y la cercanía de su central operativa (Subillabide) garantizan, en conjunto, la disponibilidad inmediata de los medios.

Con todo ello, y dado que el contrato actual no está sujeto a renovación tácita, se propone la firma de un nuevo contrato trianual, para el periodo 01-01-2023 a 31-

12-2025, por importe anual de 24.166,64 € (IVA incluido). Este precio resulta de la actualización con los IPCs de los ejercicios 2019, 2020 y 2021 (negociado), (0,80%, -0,50% y 5% respectivamente) del precio contratado en el ejercicio 2019.

La junta **acuerda** contratar los servicios de mantenimiento integral (viales, zonas verdes y contingencias invernales), por el plazo de tres (3) años, a partir del 1 de enero de 2023, con CAMPEZO OBRAS Y SERVICIOS, por un importe anual invariable de 24.166,64 € (IVA incluido) durante todo el trienio.

### **SÉPTIMO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PLAN DE INGRESOS Y GASTOS PREVISIBLES PARA EL EJERCICIO 2022-2023. DETERMINACIÓN DE CUOTAS.**

El presupuesto de gastos para el ejercicio 2022-2023 es de 90.883,30 €. Es un presupuesto que está un 10% por encima del presupuesto del ejercicio 2021-2022 y un 13% por encima del realizado.

El Administrador expone las partidas del presupuesto desglosadas por capítulos.

- Gastos Fijos. El presupuesto asciende a 36.311,64 €, un 6% por encima del presupuesto en el ejercicio anterior. Este incremento se debe, por una parte, a la actualización del precio del Contrato de Mantenimiento Integral conforme al nuevo contrato comentado en el punto anterior y, por otro, a un incremento en los gastos de gestión, que son directamente proporcionales al gasto presupuestado del ejercicio.
- Gastos de Mantenimiento. La partida presupuestada es de 6.390,60 €, siendo exactamente igual que el presupuesto del ejercicio anterior. Se trata de partidas alzadas para llevar a cabo acciones preventivas, excepto "Cambio a Alumbrado Público en LED", que son cuotas fijas en base a la financiación con el proveedor LEDUS para la instalación que se llevó a cabo en enero de 2019 para el cambio del alumbrado público, sustituyendo las lámparas de Vapor Sodio por nuevos equipos LED. D. Ramón Pascual y D. Abel Rodríguez preguntan con relación a la eficacia y ahorro de este cambio. A fecha de esta junta, se han abonado 43 de las 60 cuotas mensuales totales, lo cual supone que en el ejercicio 2023-24 finalizará la financiación, momento en que quedarán por abonarse ocho (8) cuotas. Esta inversión se benefició de una subvención del EVE por importe de 6.293 €, que entraron en la caja de la comunidad de propietarios en febrero de 2019. En cuanto al ahorro motivado por este cambio de tecnología, como dato representativo, se expone que en el último año completo año con tecnología de Vapor Sodio,

el consumo eléctrico ascendía a 7.690 €. El primer año completo con tecnología LED, el consumo ascendió a 2.977 €, y en este último ejercicio, el importe ha ascendido a 2.829 €, lo cual pone de manifiesto un ahorro del 64% en la factura eléctrica. A esto cabe sumar el ahorro en las averías no producidas desde que se dispone del alumbrado en LED, gasto cero, respecto los 17.500 € de gasto que se produjo en los diez últimos (10) años con tecnología de Vapor Sodio en reparaciones de averías y reposición de equipos.

- Consumos. El presupuesto asciende a 3.500,00 €, que es un 3% superior respecto al presupuesto en el ejercicio anterior, ajustándose a los consumos previstos.
- Gastos Extraordinarios. El presupuesto asciende a 24.586,06 €, que es aproximadamente el doble que el presupuesto del ejercicio anterior. Esto se debe a la previsión de acometer una serie de actuaciones correctivas, que se describen a continuación.

Se propone instalar un dispositivo telegestión que permita monitorizar los consumos de agua, previniendo así cualquier anomalía que pueda suceder en la red de abastecimiento, y actuar preventivamente antes de tener que asumir un consumo excesivo por fugas o reventones. D. Abel Rodríguez y D. Luis Ángel Heras preguntan con relación a este gasto, que les parece excesivo con relación al consumo de agua anual, que es una cantidad bastante inferior. La explicación está precisamente en el carácter preventivo de esta medida, cuya experiencia está siendo muy positiva en el ámbito de otras comunidades de propietarios, y está permitiendo el ahorro de grandes importes que, de otro modo, se habrían producido por no actuar a tiempo en la subsanación de las anomalías que puedan surgir en la red de abastecimiento y que, si no se detectan a tiempo, pueden suponer un gran impacto económico.

Se contempla también la reposición de dos (2) farolas golpeadas en la calle Perretagana, de las que se desconoce el causante, motivo por el cual no es posible tener cobertura por parte del seguro multirriesgo.

Otra actuación prevista es la reposición de la losa de hormigón de acceso a la parcela 12.1, franja en vial común, que se encuentra muy deteriorada.

Se comenta también la previsión para la sustitución de la cámara DOMO por tres (3) nuevas cámaras fijas. Sobre esta cuestión, D. Ramón Pascual pregunta si podría haberse anticipado su reparación. La explicación es que la

cámara DOMO se ajustó por última vez en junio de 2021, observando durante el ejercicio 2021-22 que sobreesatura imagen y que no es posible repararla, habiéndose estudiado la mejor solución técnico-económica, que es colocar en su lugar tres (3) cámaras fijas de gran angular, una hacia cada vial (Ortuoste y Zorrolleta Este y Oeste), de modo que se mejora la calidad de imagen y se disponga de grabación permanente y fija de los citados viales. Dado el importe de esta actuación, no fue posible ejecutarla en el ejercicio 2021-22, habiéndose propuesto en los nuevos presupuestos de 2022-23, y que se prevé llevar a cabo de forma simultánea al mantenimiento preventivo de todo el sistema de Videovigilancia.

Por último, se prevé la actualización del cartel directorio de empresas, que se encuentra muy deteriorado.

- Planta Contra Incendios. El presupuesto asciende a 20.095,00 €, un 24% por debajo del presupuesto del ejercicio anterior. El motivo de este menor importe presupuestado se debe a que los "Correctivos en bombas y red PCI (p.a.)" se ve minorado, una vez se han ido resolviendo los principales problemas detectados en el conjunto de la instalación. No obstante, se dota una partida alzada de 12.000 € en previsión de tener que cambiar más tubos de acometida a hidrantes que puedan tener corrosión y fugas, tal como se ha venido detectando, para proceder a su sustitución por tubos de polietileno.

En este punto, D. Abel Rodríguez pregunta por qué la previsión económica del consumo eléctrico de la Planta Contra Incendios no se ajusta al realizado en el ejercicio 2021-22, y se mantiene una cifra superior. El motivo es que este consumo no es estacional, es aleatorio en función de las anomalías en la red contra incendios, que son imprevistas. D. Abel Rodríguez plantea la posibilidad de colocar en la Planta Contra Incendios placas solares fotovoltaicas para autoconsumo o venta a red, y reducir así la factura eléctrica. El Administrador va a llevar a cabo dicha consulta con un instalador eléctrico que permita valorar su eficacia y oportunidad.

A continuación, se detallan los diferentes capítulos de gastos presupuestados.

	<b>PRESUPUESTO</b>
<b>CONCEPTO</b>	<b>2022-2023</b>
<b>GASTOS FIJOS</b>	<b>36.311,64</b>
Contrato de Mantenimiento Integral	24.166,64
Seguro de R. Civil y Daños	2.060,00
Rondas de Seguridad	3.760,00
Gastos de gestión	5.950,00
Otros gastos	375,00
<b>GASTOS DE MANTENIMIENTO</b>	<b>6.390,60</b>
Puertas correderas (p.a.)	1.000,00
Sistema Videovigilancia (p.a.)	750,00
Cambio de Alumbrado Público a LED	4.140,60
Redes Saneamiento (p.a.)	500,00
<b>CONSUMOS</b>	<b>3.500,00</b>
Electricidad	3.000,00
Agua	500,00
<b>GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>	<b>24.586,06</b>
Emergencias (sal, medios auxiliares nevadas) (p.a.)	500,00
Obras imprevistas y reparaciones obra civil (p.a.)	2.000,00
Reforma rigolas calle Mendigularra	0,00
Telegestión contador agua	1.995,59
Dos Farolas abatidas C/ Perretagana (ob civil+postes)	9.683,65
Rehacer losa C/ Ortuoste acceso 12.1	5.841,49
Sustitución cámara DOMO por 3 fijasIP	3.654,20
Actualizar cartel directorio empresas	911,13
<b>PLANTA CONTRA INCENDIOS</b>	<b>20.095,00</b>
Electricidad	5.500,00
Contrato Alarma y servicio ACUDA Caseta de bombas	995,00
Mantenimiento Integrado Sistema bombeo e Hidrantes	1.100,00
Correctivos bombas y red PCI (p.a.)	12.000,00
Comunicaciones	500,00
<b>TOTAL</b>	<b>90.883,30</b>

**Se aprueba** el presupuesto de gastos para el ejercicio 2022-2023, acordando emitir una nota de gastos conforme al citado presupuesto.

A continuación, se detallan las cuotas de cada propietario, que constituyen el plan de ingresos.

**CUOTAS EJERCICIO 2022-2023**

			<b>PARTICIPACION PORCENTUAL</b>	<b>CUOTA EUROS</b>	<b>TOTAL RECIBOS</b>
		<b>FECHA DE 1ª ENTREGA</b>	<b>CUOTA COMUNIDAD</b>	<b>CUOTA PRESUPUESTO</b>	
<b>Nº</b>	<b>PROPIETARIOS</b>		<b>%</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1	BH Bikes Europe SL	28/07/2006	5,18%	4.707,76	<b>4.707,76</b>
2.1	Banco Santander (25,82%)	29/04/2010	1,37%	1.245,10	<b>1.245,10</b>
2.2	Caixabank (23,27%)	29/04/2010	1,24%	1.126,95	<b>1.126,95</b>
2.3	Caja Rural Navarra (25,06%)	29/04/2010	1,34%	1.217,84	<b>1.217,84</b>
2.4	Kutxabank (25,85%)	29/04/2010	1,38%	1.254,19	<b>1.254,19</b>
3	Bronce 15, S.L.	10/06/2021	9,62%	8.742,97	<b>8.742,97</b>
4	CTV.Centro de Transporte de Vitoria SA		23,67%	21.512,08	<b>21.512,08</b>
5	Fabri-Tools SL	27/09/2005	4,62%	4.198,81	<b>4.198,81</b>
6	Hermua Recambios SL	10/10/2006	1,37%	1.245,10	<b>1.245,10</b>
7	Jose Manuel de Zabala SA	10/10/2006	3,00%	2.726,50	<b>2.726,50</b>
8	Lontana SA	27/12/2010	6,63%	6.025,56	<b>6.025,56</b>
9	Lontana SA	10/10/2017	4,10%	3.726,22	<b>3.726,22</b>
10	Via Augusta SA	12/05/2006	4,65%	4.226,07	<b>4.226,07</b>
11	Vitoria Columbus Propco SL	11/12/2015	31,83%	28.928,16	<b>28.928,16</b>
			<b>100,00%</b>	<b>90.883,30</b>	<b>90.883,30</b>

**OCTAVO.-RENOVACIÓN DEL CERTIFICADO FNMT (FÁBRICA NACIONAL DE MONEDA Y TIMBRE) DE REPRESENTANTE DE ENTIDAD SIN PERSONALIDAD JURÍDICA A NOMBRE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CENTRO TRANSPORTES DE VITORIA FASE 2 SUR, NIF H-01412469.**

El Administrador comenta a los asistentes que para poder llevar a cabo los trámites con la Administración Pública, la Comunidad de Propietarios dispone de un Certificado Digital de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre (Certificado FNMT), cuya vigencia finaliza el próximo 22 de octubre. Por lo tanto, es preciso solicitar la renovación del citado certificado.

Tras lo expuesto, la Junta **acuerda** por unanimidad autorizar a D. Alfredo Maillo Carrasco a solicitar la renovación del Certificado FNMT (Fábrica Nacional de Moneda y Timbre) de representante de entidad sin personalidad jurídica a nombre de la Comunidad de Propietarios Centro Transporte de Vitoria Fase 2 Zona Sur, NIF H01412469.

**NOVENO.- OTROS ASUNTOS.**

a) Memoria de actividad 2021.

Se comentan a continuación los resultados de la Memoria de actividad del ejercicio 2021. Durante el primer trimestre del año, se recogen mediante el envío de una encuesta los datos de actividad de las empresas usuarias en **CTVi**. En la encuesta del 2021 participaron 69 empresas. El número de trabajadores ubicados en el Parque Logístico en 2021 ascendía a 1.603 personas, de las cuales 474 son mujeres y 1.129 son hombres. En total transitan por las instalaciones 1.846 vehículos diariamente, entre trailers y vehículos ligeros. Se mantienen los valores máximos alcanzados en ambos indicadores, constatando la consolidación de nuestro Parque Logístico.

Se recuerda que la memoria de actividad está disponible en la página web de **CTVi**.

b) Documentación disponible y aplicable para la buena convivencia de los usuarios de **CTVi** y buen funcionamiento del Parque Logístico.

Se recuerda que la documentación que se relaciona a continuación está disponible en la web de **CTVi** y que es importante ponerla en conocimiento de los usuarios. Estos documentos son:

- a) Reglamento de Régimen Interior del Centro Intermodal de Transporte y Logística de Vitoria-Gasteiz Se recogen las normas establecidas en los

Estatutos de la Comunidad de Propietarios en cuanto al uso de los elementos comunes (aparcamientos, zonas comunes), así como las normas de respeto de las propiedades privadas de los copropietarios.

- b) Plan de mantenimiento preventivo contra Heladas y Nevadas. Recoge las normas de actuación en caso de heladas y/o nevadas, estableciendo las prioridades en las tareas de retirada de nieve, así como los puntos de acopio de la misma, esparcido de sal, sentido de circulación, y otros aspectos relacionados con las contingencias invernales.
- c) Normas de uso de los sistemas contra incendios. Se recuerda que este documento pretende establecer las medidas preventivas para evitar usos incorrectos de los sistemas contra incendios, centralizados en un depósito y una red separativa con grupo de bombeo que da servicio a los ámbitos Fase 2 Norte y Fase 2 Sur.
- d) Rondas presenciales de seguridad. Este documento ha sido redactado con el fin de recoger el objeto, alcance y metodología de las rondas de seguridad que actualmente desempeña la empresa SECURITAS. Las frecuencias del servicio son las que se comentan a continuación.
- Dos (2) rondas nocturnas de lunes a domingo.
  - Una (1) ronda diurna de lunes a viernes.
  - Dos (2) rondas diurnas los sábados, domingos y festivos.

Se recuerda que el servicio de rondas podrá comunicar a los usuarios las anomalías que puedan observarse en el exterior de las naves, como fugas de agua, incendios, puertas abiertas, etc.

En caso de depósito de mercancía en remolques aparcados en el exterior de las naves, y como medida de seguridad complementaria, se puede comunicar a **CTVI** este hecho para que a su vez éste lo ponga en conocimiento de la empresa de seguridad.

En cuanto a las incidencias de seguridad, se notifica la sustracción que se produjo de una bicicleta en las instalaciones de uno de los copropietarios, procediéndose por el Administrador a entregar las grabaciones del sistema de videovigilancia a las autoridades.

#### **DECIMO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

No hay.



Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las doce horas y quince minutos, quedando pendiente la redacción de la presente Acta por parte del Administrador y su envío a la totalidad de los copropietarios.

Si en el plazo de quince (15) días naturales no se reciben alegaciones a la misma se procederá a su aprobación, transcripción al libro de actas y puesta a disposición de los copropietarios a través de la web de **CTVI**.

Vitoria-Gasteiz, a 10 de octubre de 2022

Transcurridos quince (15) días naturales desde el envío de la presente Acta, habiendo sido notificada de forma fehaciente a los propietarios asistentes y no asistentes y al no haberse recibido alegaciones ni oposición a la misma por los propietarios, se aprueba y transcribe al libro de Actas, y se pone a disposición de los copropietarios en la página web de **CTVI**, procediendo a ejecutarse los acuerdos adoptados.

Vitoria-Gasteiz, a 27 de octubre de 2022

**El Presidente saliente**

D. Ramón Pascual  
VIA AGUSTA SA

**El Presidente entrante**

D. Abel Rodríguez  
BH BIKES EUROPE SL

**El Administrador**

D. Alfredo Maillo  
CTV.CENTRO DE TRANSPORTE  
DE VITORIA SA