

**CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL ESTACIONAMIENTO AVENIDA DE ESPAÑA**

PARKING RIOJA XXI S.L., además de la ASOCIACIÓN COPROPIETARIOS ESTACIONAMIENTO AVENIDA. ESPAÑA y con 39 copropietarios de plazas de aparcamiento integrados en la asociación de consumidores ACTUA, en representación de la mayoría de copropietarios del estacionamiento Avenida. España, que además suponen la mayoría de cuotas de propiedad; convocan a todos los propietarios del APARCAMIENTO a la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA**, de conformidad con los arts. 16.1 y 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que tendrá lugar ON LINE y presencialmente con aforo limitado y previa solicitud de asistencia en la Sala de conferencias de JURISTICA ubicado en C/ Presidente Calvo Sotelo nº 35 bajo, 26003 Logroño el día **15/07/2021 a las 17:00 horas** en primera convocatoria, y a las **17.30 horas en segunda convocatoria**; con arreglo al siguiente

ORDEN DEL DÍA

1. Modificación Estatutaria, según detalle obrante en la propuesta adjunta, que se resume en los siguientes puntos:
 - 1.1. Adición de un nuevo artículo a los actuales Estatutos, que será el **art. 17**, para la constitución de una **SUBCOMUNIDAD EN LA PLANTA SEGUNDA del aparcamiento** que, a partir del 1/01/2024, se gestionará de forma independiente al resto en todo lo que sea posible. La gestión de aquellos servicios o elementos comunes que por su naturaleza no se puedan separar entre plantas, la llevará PARKING RIOJA XXI mientras se mantenga el régimen de rotación, repercutiendo los gastos que corresponda conforme al año anterior, con regularización al cierre de cada ejercicio.
 - 1.2. Modificación del **art. 5 de los actuales Estatutos**, adecuando los servicios mínimos y los elementos comunes al nuevo régimen de propiedad.
 - 1.3. Modificación del **art. 12 de los actuales Estatutos**, modificando el régimen de adopción de acuerdos a la **dobles mayoría de votos y cuota de participación**, tal y como establece la Ley de Propiedad Horizontal.
 - 1.4. Modificación del **art. 13 de los actuales Estatutos**, acorde al nuevo régimen económico.
 - 1.5. Modificación del **art. 14 de los actuales Estatutos**, acorde al nuevo régimen económico.
2. Aprobación de una derrama de 60 euros por plaza de la nueva Subcomunidad en la Planta Segunda, que será gestionado por la asociación de consumidores ACTUA, para sufragar los gastos de tramitación, formalización e inscripción de la nueva subcomunidad, así como la constitución de un Fondo de Reserva para la misma, hasta que los cargos designados para la subcomunidad sean elegidos.
3. Aprobación de un **PERIODO DE TRANSICIÓN** hasta que la Subcomunidad en la Planta Segunda comience a gestionarse de forma independiente, que finalizará el **31/12/2023**. Durante la vigencia de este tiempo, será PARKING RIOJA XXI la encargada de ejecutar los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, en calidad de presidente de la C.P., gestionando todas las plantas y prestando en la de abajo todos los servicios prestados en la actualidad, contra el pago de una cuota mensual de gastos ordinarios que no superará la cuota actualmente en vigor.
4. Aprobación de las cuentas de ingresos y gastos de los ejercicios 2018, 2019 y 2020.
5. Aprobación de los presupuestos correspondientes a los ejercicios 2021, 2022 y 2023, de conformidad con las indicaciones y acuerdos realizados con en los anteriores puntos.
6. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Se ruega que con objeto de controlar el aforo de la reunión y garantizar la seguridad de los asistentes si usted pretende acudir personalmente lo comunique en administración@juristica.es indicando su nombre, DNI, teléfono, correo electrónico y plaza. En caso de que los confirmados superen el aforo se le remitirá al correo electrónico indicado un enlace a través del cual asistir telemáticamente a la reunión

De no poder asistir personalmente a la Asamblea, puede DELEGAR SU REPRESENTACIÓN Y VOTO en la persona que estime oportuno, realizando a tal efecto su delegación según el modelo adjunto con esta convocatoria.

En Logroño, a 30 de junio de 2021

Modificaciones Estatutarias

REDACCIÓN VIGENTE

NUEVA REDACCIÓN A RATIFICAR

ARTÍCULO 5

Son elementos de uso común los previstos en el artículo 396 del Código Civil y en particular:

El espacio físico en que se emplaza el Estacionamiento.

Los cimientos, estructuras, forjados, muros, fachada y cubierta.

Los servicios de agua, alcantarillado, electricidad y ventilación.

Las calles de rodadura para la entrada y salida de los vehículos del Estacionamiento y para el acceso a las plazas de garaje.

Los cuatro núcleos de escaleras, el ascensor y los aseos.

Los cuartos de ventilación y de instalación eléctrica.

Elementos de video-vigilancia y tele-asistencia.

Elementos antiincendios.

Son servicios esenciales de uso común, asimilables a los elementos de uso común fijados anteriormente, por razón del régimen obligatorio de rotación de parte del estacionamiento y legislación aplicable, los siguientes:

Servicio de video-vigilancia 24h.

Servicio de atención personalizada en el Estacionamiento.

Servicio de tele-asistencia 24h.

ARTÍCULO 12

Los acuerdos de la Junta General deberán ser adoptados por mayoría de porcentaje de propiedad de los propietarios del inmueble.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN ECONÓMICO.

ARTÍCULO 5

Son elementos de uso común los previstos en el artículo 396 del Código Civil y en particular:

El espacio físico en que se emplaza el Estacionamiento.

Los cimientos, estructuras, forjados, muros, fachada y cubierta.

Los servicios de agua, alcantarillado, electricidad y ventilación.

Las calles de rodadura para la entrada y salida de los vehículos del Estacionamiento y para el acceso a las plazas de garaje.

Los cuatro núcleos de escaleras, el ascensor y los aseos.

Los cuartos de ventilación y de instalación eléctrica.

Elementos antiincendios.

En la planta primera, por razón del régimen obligatorio de rotación por parte del estacionamiento y legislación aplicable, y únicamente mientras se mantenga dicho régimen, serán servicios esenciales de uso común, asimilables a los elementos de cosa común, los que determine la empresa gestora del régimen de rotación o quien en ella traiga causa.

ARTÍCULO 12

Los acuerdos de la Junta General deberán ser adoptados por doble mayoría de copropietarios y porcentaje de propiedad de conformidad con el sistema establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN ECONÓMICO.

ARTÍCULO 13.

Los copropietarios están obligados a satisfacer a la Comunidad el importe de los gastos comunes y extraordinarios del Estacionamiento en proporción a sus cuotas.

Son gastos comunes los de conservación y mantenimiento ordinarios y los de limpieza, suministros, servicios, seguros y otros análogos, siempre que no sean susceptibles de individualización.

Sin perjuicio de lo anterior, la distribución de gastos entre las dos plantas del estacionamiento, en tanto subsista el régimen de rotación en la planta 1ª, responderá a la siguiente tabla: (*vide Tabla I, al final del documento*).

ARTÍCULO 14.

Dado el régimen obligatorio de rotación por parte del estacionamiento, así como los elementos comunes de la Comunidad, de carácter indivisible y no objeto de individualización, en concreto los señalados en los apartados c), d) y e) del Artículo 5 anterior; la empresa gestora del régimen de rotación, o quien en ella traiga causa, gestionará y administrará todos los elementos de uso común y servicios esenciales de uso común del inmueble, y ocupará el cargo de Administrador, abonando los gastos ordinarios y extraordinarios de toda la Comunidad, repercutiéndolos a los copropietarios que contribuirán a los mismos conforme a su cuota de participación.

A estos efectos, en el último trimestre de cada año natural la empresa gestora del régimen de rotación, formulará el presupuesto de la Comunidad para el ejercicio o año natural siguiente, en el que deberán comprenderse los gastos comunes y extraordinarios ya previstos, debiendo ser abonado por los copropietarios, conforme a lo indicado en el nº anterior, en cuatro cuotas trimestrales a abonar de forma anticipada durante los diez primeros días del inicio de cada una, pasándolas el Administrador a su cobro. En el primer trimestre natural de cada año, el Administrador presentará, con traslado a cada copropietario, la liquidación de todos los gastos correspondientes al ejercicio anterior.

El resto de los elementos o servicios susceptibles de individualización entre la planta -1 y -2, serán gestionados y administrados por el Administrador designado en la constitución de la Comunidad de

ARTÍCULO 13.

Los copropietarios están obligados a satisfacer a la Comunidad el importe de los gastos comunes y extraordinarios del Estacionamiento en proporción a sus cuotas.

Son gastos comunes los de conservación y mantenimiento ordinarios y los de limpieza, suministros, servicios, seguros y otros análogos, siempre que no sean susceptibles de individualización entre sus propietarios o entre las plantas del Estacionamiento.

ARTÍCULO 14.

Dado el régimen obligatorio de rotación en la planta primera del estacionamiento, la empresa gestora del régimen de rotación, o quien en ella traiga causa, gestionará y administrará todos los elementos y servicios de uso común en la referida planta primera mientras se mantenga vigente el régimen de rotación.

La empresa gestora del régimen de rotación, o quien en ella traiga causa, gestionará y administrará igualmente aquellos elementos y servicios de uso común que no puedan individualizarse y/o atribuirse en exclusiva a una de las dos plantas mientras se mantenga vigente el régimen de rotación, abonando los gastos ordinarios y extraordinarios, y repercutiendo a la SUBCOMUNIDAD PLANTA SEGUNDA APARCAMIENTOS AVDA. DE ESPAÑA la parte que corresponda en proporción a su cuota de participación.

A estos efectos, en el último trimestre de cada año natural, la empresa gestora del régimen de rotación formulará sendos presupuestos para el ejercicio o año natural siguiente, que serán abonados por la SUBCOMUNIDAD PLANTA SEGUNDA APARCAMIENTOS AVDA. DE ESPAÑA en cuatro cuotas trimestrales a abonar de forma anticipada durante los diez primeros días del inicio de cada una, pasándolas la empresa gestora del régimen de rotación a su cobro. En el primer trimestre natural de cada año la empresa gestora del régimen de rotación presentará, con traslado a la SUBCOMUNIDAD PLANTA SEGUNDA APARCAMIENTOS AVDA. DE ESPAÑA, la liquidación de todos los gastos correspondientes al ejercicio

Propietarios.

ARTÍCULO 16.

El retraso en el pago de los gastos comunes y de los extraordinarios por tiempo superior a un mes conllevará la aplicación de un interés de demora del 20%.

Para el cobro de las cantidades debidas por los copropietarios la Comunidad podrá ejercitar los procedimientos especiales establecidos al efecto por la legislación de propiedad horizontal.

anterior.

ARTÍCULO 16.

El retraso en el pago de los gastos comunes y de los extraordinarios por tiempo superior a un mes conllevará la aplicación de un interés de demora del 20%.

Para el cobro de las cantidades debidas por los copropietarios la Comunidad podrá ejercitar los procedimientos especiales establecidos al efecto por la legislación de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 17.

Se constituye la SUBCOMUNIDAD PLANTA SEGUNDA APARCAMIENTOS AVDA. ESPAÑA, que empezará a funcionar de forma independiente el 01-05-2024 y que está constituida por los elementos comunes y privativos situados en la planta segunda del estacionamiento con acceso independiente a la vía pública, y que incluyen las plazas de aparcamiento de la 161 a la 356 y los 5 cuartos trasteros independientes de las plazas de garaje (identificados como T7, T8, T9, T10 y T11 en la escritura de división horizontal), con una cuota de participación en la subcomunidad a efectos de toma de decisiones del 0,50% para cada una de las 186 plazas sencillas; del 0,64% para cada una de las 10 plazas con trastero anejo que son la 161, 162, 163, 164, 165, 248, 249, 250, 251 y 252; y del 0,12 % para cada uno de los trasteros independientes.

Dicha subcomunidad funcionará de conformidad con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal respecto de sus propios servicios y mantenimientos, aprobando sus propios presupuestos anuales de modo que aquellos gastos que no sean exclusivos de la subcomunidad, se abonarán a la empresa que ostente la gestión del aparcamiento de rotación de la planta primera conforme a Presupuesto realizado en base al consumo del año anterior, liquidándose anualmente cualquier diferencia.

La empresa que gestione el aparcamiento de rotación tendrá derecho de tanteo en relación a los servicios requeridos por la subcomunidad, de manera que se le asignará la prestación de dichos servicios cuando iguale o mejore las ofertas que, para la prestación de los mismos servicios, hubiera recabado la subcomunidad. Al objeto de hacer efectivo tal derecho, la subcomunidad remitirá a la

empresa gestora los presupuestos aprobados en Junta, y la empresa gestora dispondrá del plazo de diez días hábiles desde la recepción de los presupuestos para igualar o mejorar los mismos.

La subcomunidad se dirigirá según los cargos establecidos en el art. 11 de los Estatutos y las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, de modo que serán elegidos por doble mayoría de número de copropietarios y coeficiente de copropiedad de la segunda planta.

La Presidencia de la comunidad general la ostentará la empresa gestora del aparcamiento de rotación.

Solo hasta que la SUBCOMUNIDAD PLANTA SEGUNDA DEL ESTACIONAMIENTO AVDA. DE ESPAÑA comience a funcionar de forma independiente, la empresa gestora del régimen de rotación gestionará y administrará los elementos y servicios comunes de la planta segunda, mediante el cobro de una cuota fija de gastos ordinarios que será aprobada en Junta General y que incluirá la prestación de los servicios de video-vigilancia 24h, de atención personalizada en el Estacionamiento y de tele-asistencia 24h.