

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GAMARRA 4ºFASE .

En Málaga a las 20:30 horas del día 19 de Marzo de 2015, convocados por el Presidente, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios de la Comunidad de Propietarios Gamarra 4º Fase en el Bloque 1, para tratar los siguientes puntos del orden del día:

1º.- Información acerca del estado de la obra y de la subvención conseguida. Partidas pendientes de ejecución, con presentación de presupuesto modificando las rampas inicialmente contempladas. Aprobación de las decisiones a tomar.

2º.- Lectura del artículo 9 de los estatutos de la comunidad existentes en la escritura de división horizontal a los efectos oportunos. Decisiones a tomar.

3º.- Presentación, y aprobación si procede de presupuestos extraordinarios:

- a) Arreglo de arquetas ante los importantes problemas de atoros.
- b) Instalación de Proyectoros LED y cableado visto sobre fachada del edificio para iluminar la parte trasera, anulando las farolas existentes.
- c) Instalación de luminarias leds en garajes y ascensores.
- d) Instalación de by-pass para entrada directa desde la red a colector y cambio puerta aljibe.

4º.- Información acerca del coste actual del seguro comunitario. Ofertas existentes. Aprobación de las decisiones a tomar.

5º.- Decisiones a tomar acerca del uso de las zonas comunes de la planta de aparcamientos sin autorización.

6º.- Ruegos y preguntas

ASISTENTES

D. Francisco Gómez Sole Blq.1 1º1 (Coef. 1,36%), D. Manuel Alcalá Viceo Blq.1 1º2 (Coef. 1,38 %), D. Alfonso Trujillo Tello Blq.1 3º4 (Coef.1,12 %), D. José Antonio Ortiz Rodríguez Blq.1 5º1 (Coef. 1,42 %), D. Antonio Jesús Sierra Muñoz Blq.1 5º2 (Coef.1,39 %), Dª Ana García Jiménez Blq.1 5º4 (Coef.1,42 %), D. Miguel Ángel Fernández López Blq.1 6º1 (Coef.1,64 %), Dª Dolores Carmen Robles Jurado Blq.1 6º2 (Coef.1,39 %), D. Juan Arrabal López Blq.1 6º4 (Coef.1,67 %), Dña. Mª. Victoria Alcazar Frías Blq.1 7º4 (Coef. 1,43%), D. José Feliz Díaz Carbajo Blq.2 1º4 (Coef.1,36 %), D. Antonio Vera Moreno Blq.2 2º1 (Coef. 1,36 %), D. Antonio Rodríguez Castillo Blq.2 5º2 (Coef. 2,34 %), D. Abelino Rodríguez Castillo Blq.2 6º4 (Coef. 1,65%) y D. Blas Cobo Mozas Blq.2 7º2 (Coef. 1,39 %).

Abierta la reunión en segunda convocatoria se trataron los siguientes puntos:

En el primer punto, el administrador expone que a falta de la instalación de las rampas y de los trabajos a realizar en el refuerzo de muros de los pisos de planta primera, la obra está finalizada, habiéndose conseguido finalmente una subvención que asciende a 11.839,06 € (pendiente de recibir a la fecha), y que a efectos fiscales tiene que ser declarada por los beneficiarios (propietarios) en sus correspondientes declaraciones de hacienda del ejercicio 2015 de acuerdo con sus coeficientes de participación. Para ello, en el mes de febrero del año que viene se harán los modelos informativos por la asesoría entregando un certificado a cada copropietario. Igualmente nos aprobaron la subvención de la adaptación de la TDT al dividendo digital, que a priori tendría el mismo tratamiento. (En los próximos días se va a pasar una NOTA informativa al respecto)

Informa que en la última visita con la empresa Sixto, se han estudiado unas instalaciones de rampas en ambos bloques más definitivas y beneficiosas para los vecinos, aunque como ocupan todo el espacio del ancho de los portales y llevan más obra impermeabilizada, tienen un sobre coste a lo presupuestado, que inicialmente ascendía a 1.950,00 € más iva. En este caso, el coste de ambos accesos de portales asciende a 6.992,28 € (presupuestos colgados en la web), que al restarle lo que había previsto se convertiría en una demasía de 5.042,28 € más iva. Tras un debate, en el que los asistentes salieron del portal para recibir las explicaciones in situ, se decide mayoritariamente su construcción, sin votos en contra, con dos abstenciones y con el resto de votos a favor. (no se solicitó que constasen los votos nominales).

Ya en el segundo punto del orden del día, el administrador lee inicialmente el artículo 9 de los estatutos de la Comunidad, que dice: “ Los propietarios de las viviendas que tengan acceso a patios o terrazas de carácter común no compartido por acceder solamente a través de las mismas, como son las de tipos 1 y 4 del Bloque número Uno y las tipos 1, 2, 3 y 4 del Bloque número Dos, todas ellas de planta primera, podrán usar y disfrutar exclusivamente de las mismas, debiendo realizar las obras necesarias para su conservación y mantenimiento“. Igualmente, expone que se ha puesto en el orden del día por decisión de la Junta Directiva ya que hace unos meses hubo una filtración en los locales y en principio se pensó que era del sumidero de un piso primero, de forma que tras informarse a la Junta la existencia de la norma, al vecino se le notificó la posibilidad de tener que arreglarlo. Como finalmente no hizo falta, todo quedó ahí, pero se pensó que era bueno traerlo a una asamblea para conocimiento de todos y para una posterior regulación. Interviene el propietario del Bloque 1 1º, que expone que el punto del orden del día no estaba completo, afirmando que el administrador lo había hecho muy mal en este sentido. Igualmente, expone mediante un informe existente, que Echevarría nunca terminó correctamente la ejecución de las terrazas.

Tras un debate, en el que la propia Junta Directiva explica que su intención era solo la de informar y regular, se decide estudiar más a fondo la situación y exponerla en próximas asambleas.

Respecto a los presupuestos extraordinarios que se contemplan en el orden del día, se trataron:

- a) **Arquetas:** Aunque se explican los problemas de atoros y los trabajos a realizar, se decide posponer esta decisión hasta que un informe técnico nos asegure que se pueden realizar las obras técnica y legalmente.
- b) **Proyectores leds para la parte trasera:** Tras un debate, se decide mayoritariamente continuar con las farolas actuales, adaptándose a las existentes cuando se vayan rompiendo.
- c) **Luminarias leds en garajes y ascensores.** Se decide unánimemente instalar leds en garajes y poner fluorescentes con detectores de presencia en los ascensores. Respecto a los garajes, el presupuesto asciende a 441,60 € más iva, de la empresa Conde. En cuanto a los ascensores, el coste asciende a 80,00 € más iva por ascensor, de la empresa conservadora de los aparatos.

En este punto, el administrador informa que Conde ha hecho un estudio gratuito de las potencias contratadas y los consumos existentes, informe cuyo resultado concluye que las potencias de los bloques no es aconsejable bajarlas, pero que la potencia de servicios mancomunados y garajes si, pudiendo bajar de una potencia contratada de 13.150 W a 10.392 W. Los asistentes deciden unánimemente bajarla. También es cierto, que instaladas las leds, se volverán a estudiar consumos y potencias.

- d) **By-pass para entrada directa desde la red y puerta aljibe.** Se explica que es conveniente realizarlo ya que entre otros casos, cuando se limpia el aljibe las viviendas se quedan sin agua. Lo que se hace constar es que la llave se quitará para que no se pueda manipular salvo por persona autorizada. Respecto a la puerta del aljibe, se muestra una fotografía del estado, siendo conveniente sustituir. Los presupuestos de Conde ascienden a 384,20 € y 329,80 € más iva respectivamente, siendo aprobados por unanimidad.

En cuanto al coste del seguro, se informan de los precios existentes, tanto con franquicia de 150,00 € como sin ella. Teniendo en cuenta el número de siniestros del ejercicio, y tras ver las distintas ofertas (Liberty, Generaly, Ocaso y Mapfre), y sin perjuicio de que estamos en plazo para ver otras, se aprueba provisionalmente continuar con la que tenemos, Reale Seguros.

En el quinto punto del orden del día, y tras exponer como se están mal usando las zonas comunes y de rodadura de los aparcamientos, incluso teniendo problemas para dar giros, y tras el oportuno debate, se decide unánimemente que las mismas deben quedar libres definitivamente. Para el cumplimiento de lo aprobado, se pondrán inicialmente unos carteles informativos, enviando comunicaciones expresas a los vecinos que tras estas informaciones hagan caso omiso.

Por último, en ruegos y preguntas se trataron:

- a) Se ruega volver a tomar el estudio de llevar los ascensores a la planta de aparcamientos.
- b) Se informa por parte del administrador que el pleito de reclamación de cantidad frente a los locales del Gimnasio se ha perdido finalmente. Se informa que se va a intentar que el Colegio de administradores cubra con su seguro los costes de abogado y procurador que hay que pagar, ya que emitieron un informe que decía que estaba obligado a pagar los salva-escaleras.
- c) Se ruega revisar el bombín de la puerta peatonal de paso a los garajes.
- d) Se pregunta por la valla de la parte trasera. Se responde que el Ayuntamiento no se pronuncia. Por ello, se van a traer presupuestos para su instalación en la próxima asamblea, que se realizará debiendo tener a priori un documento en el que los locales que dan al patio trasero no estén en desacuerdo, para evitar problemas futuros. Igualmente se estudiará igualar los bombines de acceso con los del portal.
- e) Se ruega tratar en la siguiente reunión el asunto de las luces y consumos de los trasteros de la planta de aparcamientos.
- f) Se pregunta por el coste de las farolas traseras, que finalmente fue superior al presupuestado. El administrador responde que creía aclarado en la reunión ordinaria del pasado Junio. En cualquier caso, y para que no existan dudas, se relacionan los datos y números referentes a la instalación de las 7 farolas, ya que aunque se presupuestaron 6 se rompió una más:
- En un primer lugar, se aportó presupuesto de 158,85 € más iva por farola completa de la empresa Fnenergía, con lámpara y mano de obra, es decir por un total para 7 farolas de 1.345,45 €
 - Sin embargo, un vecino asistente habló de que el coste no debía superar los 100,00 € (en este precio no incluía la mano de obra).
 - Por eso se decidió pedir dos presupuestos, a Conde y a la empresa donde trabajaba el vecino, Carlos Alcaraz.
 - El resultado fue que este último dio un precio final de 1.333,77 € por las 7 farolas todo completo y Conde de 1.092,63 €, cogiendo este último por consejo también del vecino. En definitiva, salieron a 129,00 más iva.
 - Es decir en la valoración dada de 100 euros aproximadamente no era completa. Los vecinos calcularon 6 farolas por 100,00 € = 600,00 €, y al ver el total de 1.092,63 se preguntaron por la diferencia, que está en el número de farolas, en la mano de obra y en el iva.

En espera de que este último punto haya quedado definitivamente aclarado, y sin otro asunto que tratar, se cierra la reunión a las 22,40 horas, de todo lo cual doy fe.



Fdo: D. Miguel A. Higuera Domínguez
Secretario - Administrador

NOTA: La presente acta tiene el vºbº de los Presidentes, pendiente de firmar en el libro oficial.