

**ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DEL DIA 27/06/2012
CONJUNTO RESIDENCIAL VALLESOL**

En la ciudad de Málaga, a las 19.30 horas del día 27 de Junio de 2012, convocados por el Presidente de la Comunidad de Propietarios se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios de la Comunidad Residencia Vallesol, en el Centro Cívico, para tratar los siguientes puntos del orden del día:

ORDEN DEL DIA

- 1º.- Presentación, y aprobación si procede de las cuentas del Ejercicio 2011-2012.
- 2º.- Aprobación de los saldos de deudas de comuneros a Mayo de 2012, adjuntos a la convocatoria. Autorización para otorgar poderes a letrado y procurador.
- 3º.- Elección y/o renovación de la Junta Directiva 2012-2013
- 4º.- Presentación, y aprobación si procede del presupuesto ordinario 2012-2013
- 5º.- Presentación de presupuestos y obras a realizar en la Comunidad tras el acuerdo con la empresa promotora Vallehermoso. Plazos y métodos de ejecución. Aprobación de las decisiones a tomar.
- 6º.- Información acerca de la solicitud del local 2 para instalar un sistema de extracción de humos por el ojo de patio del bloque 7. Información del técnico de la Comunidad. Aprobación de las decisiones a tomar.
- 7º.- Sugerencias acerca de : Descanso nocturno en zonas comunes, Rampas en la entrada principal, Iluminación en los buzones. Punto del orden del día solicitado por varios propietarios.
- 8.º.-Ruegos y preguntas

Abierta la reunión en segunda convocatoria, y agradeciendo la asistencia (se adjunta listado asistentes y representados), se trataron los siguientes puntos:

- 1º.- Presentación, y aprobación si procede de las cuentas del Ejercicio 2011-2012.

Toma la palabra el Administrador quien expone de forma detallada los ingresos y gastos del ejercicio. Hace especial referencia al cumplimiento del presupuesto anual, salvo en las partidas de electricidad, en el seguro por la siniestralidad y por el cambio de periodicidad de pago, y en el coste de la empresa de limpieza. Se recuerda que se tuvo que cambiar la empresa Direysa por problemas con el personal, de forma que en asamblea se tomaron las decisiones y aprobaron nuevos servicios y precios. Se informa igualmente que se ingresaron los 120.000,00 del acuerdo con la empresa promotora, a los cuales se le imputarían costes ya pagados por la comunidad en relación a la demanda, caso de las obras en las viviendas, en las juntas de dilatación, las impermeabilizaciones, los honorarios técnicos, rampa piscina, etc..

Con todo ello, se presenta de forma resumida el siguiente saldo real a Marzo 2012:

Saldo en cuenta corriente.....	111.889,65 €
+Recibos pendientes de Cobro.....	8.892,79 €
+Recibos anterior Administrador Comunidad.....	2.901,86 €
+Caja Comunidad.....	201,05.-€
-Gastos Pendientes de Pago.....	-8.229,37 €
= SALDO REAL DE LA COMUNIDAD.....	115.655,98 €

Tras las intervenciones, se pasó a la oportuna votación, en la que quedaron aprobadas las cuentas del periodo 2011- 2012 por unanimidad de los presentes.

2º.- Aprobación de los saldos de deudas de comuneros a Mayo de 2012, adjuntos a la convocatoria. Autorización para otorgar poderes a letrado y procurador.

Respecto a los saldos de deudas de comuneros a 31 de mayo de 2012, se aprueba por unanimidad de los presentes su reclamación judicial, así como a autorizar al Presidente ó al Administrador para otorgar poderes a letrados y procuradores. Respecto al pleito frente al anterior administrador, el letrado ha informado que se está procediendo al embargo de cuentas corrientes, ya que no ha pagado en la ejecución. Se informa que cuando se pueda embargar, se cobrará el importe de la cantidad reclamada, en la parte correspondiente a lo que se ha podido demostrar que los vecinos habían pagado. El resto se tendrá que dar de baja.

3º.- Elección y/o renovación de la Junta Directiva 2012-2013

Agradeciendo a la Junta Directiva actual el trabajo realizado, se pregunta si entre los asistentes hay voluntarios para los cargos de Vocales y Presidente. Tras un debate, se presentaron de forma voluntaria los siguientes propietarios para los cargos de vocales, siendo la elección del Presidente por sorteo. Así mismo, el actual Secretario Administrador se presenta para la renovación, quedando renovado para el ejercicio por unanimidad de los presentes.

Presidente: D. Francisco Salcedo Muñoz. Bloque 5, 4ºE
Vocal Bloque 1: D. Miguel A. de la Torre Molina. Bloque 1, Ático F
Vocal Bloque 2: D. Ismael Martín Mingorance. Bloque 2, 5ºA
Vocal Bloque 3: D. Manuel Alejandro Donaire García. Bloque 3, Ático E
Vocal Bloque 4: Crianis, S.L. D. José Rosón. Bloque 4, Ático E
Vocal Bloque 5: D. Carlos Fernández Luque. Bloque 5, 1º C
Vocal Bloque 5: D. José María Aleña Ruiz. Bloque 5, Ático G
Vocal Bloque 5: D. Carlos Baldomero Vázquez. Bloque 5 3ºD
Vocal Bloque 6: D. José Miguel Palomo Sánchez. Bloque 6 5ºB
Vocal Bloque 7: D. Rafael Ramos Rubio. Bloque 7, 2ºD
Vocal Bloque 7: D. Antonio Moreno Jiménez. Bloque 7 5ºD
Vocal Bloque 7: D. Miguel Rubio Pigem. Bloque 7 2ºC
Vocal Bloque 8: D. Francisco Javier Santos. Bloque 8, 4ºB
Secretario-Administrador: D. Miguel A. Higuera Domínguez

Tras la oportuna votación, se aprueba por unanimidad de los asistentes la Junta presentada para el ejercicio. Así mismo, y para el caso de que no pudiera tomar posesión del cargo de Presidente, se nombra un sustituto, que por sorteo recae en el propietario del piso Bloque 8 3ºB.

4º.- Presentación, y aprobación si procede del presupuesto ordinario 2012-2013

Ya en este punto del orden del día, se explica la propuesta de presupuesto realizada por el administrador y por los vocales colaboradores y que cuenta con la aprobación previa de la Junta Directiva. Aunque la propuesta era incrementar el 4%, teniendo en cuenta que el presupuesto final de la obra ha sido bastante competitivo, la propuesta final es la de mantener las cuotas, contando con el apoyo unánime de los presentes.

5º.- Presentación de presupuestos y obras a realizar en la Comunidad tras el acuerdo con la empresa promotora Vallehermoso. Plazos y métodos de ejecución. Aprobación de las decisiones a tomar.

El administrador informa que se ha trabajado con cuatro empresas constructoras a la hora de obtener presupuestos, de forma que cada empresa ha visitado la comunidad junto con el técnico y con la colaboración de la Junta Directiva, y bajo los parámetros contenidos en la demanda judicial. Finalmente se propone como mejor presupuesto el de la empresa LEGI 2005, cuyo importe asciende a 83.441,33 € más iva, Se comentan los capítulos que componen el presupuesto, quedando aprobado por unanimidad. (El presupuesto a disposición en la oficina de administración).

Se debaten los capítulos del mismo, dejando claro que la prioridad es el arreglo de las humedades. Respecto al capítulo del vallado de la piscina, se decide por unanimidad posponer la decisión del mismo, de forma que en la próxima asamblea se decida el tipo de vallado (obra, acero, aluminio, hierro, etc), el espacio de la piscina y la situación de la entrada, ya que la actual provoca algunos problemas.

Respecto al capítulo de pintura de pérgolas de ático, una vecina de la sexta planta hace saber que existen 4 sextos con idénticas pérgolas. Se responde que este aspecto se tendrá en cuenta.

Igualmente se decide estudiar el mejor sistema para el arreglo de la rampa, ya que un vecino, que además ha pasado a formar parte de la Junta Directiva, Ingeniero de Caminos, propone otro sistema más eficaz y económico. Los asistentes delegan por tanto de forma unánime en la Junta para que se tome la mejor de las propuestas técnicas en este aspecto ó en otros que se pudieran contemplar en la ejecución de la obra.

También se hace hincapié en el problema de los olores, de forma que además de los trabajos incluidos en el presupuesto, caso de ventilación primaria de bajantes y de la limpieza de los shum, se van a reparar las arquetas que pudieran estar en mal estado. Sería importante en este aspecto, que los propietarios que tienen problemas de olores lo comuniquen al personal de mantenimiento, para saber los bloques donde actuar.

En este sentido, se informa que hay dos partidas adicionales cuyos costes no están incluidos en el presupuesto y que dependen de cómo vaya evolucionando la obra, caso de la mano de obra para la sustitución de solería y para el desmontaje de los citado shum. Igualmente está pendiente de cerrar la medición de la instalación de goterón en las pérgolas.

Por último, se pregunta por la garantía de la obra. El técnico de la comunidad responde que la garantía de estos trabajos es de 3 años, aunque se le va a retener un 5% en concepto de garantía durante un año, tal y como se suele hacer en este tipo de obras de importancia. Se decide unánimemente que al igual que se ha trabajado hasta ahora, se contraten los servicios de un técnico que lleve la obra y la supervise. El comienzo se prevé para después de la temporada de piscina, aunque los asistentes están de acuerdo en que si es posible se comience la reparación de la rampa.

6°.- Información acerca de la solicitud del local 2 para instalar un sistema de extracción de humos por el ojo de patio del bloque 7. Información del técnico de la Comunidad. Aprobación de las decisiones a tomar.

Sin perjuicio de la introducción realizada por el administrador y de la información suministrada por el técnico de la Comunidad, los asistentes no autorizan la instalación del sistema de extracción solicitada de forma mayoritaria, sin votos en contra, con las abstenciones de Portal 5 ático g, portal 5 1°c, portal 4 ático e, portal 1 ático g, y con el resto de votos a favor. Se expresa por parte de un asistente que aunque los estatutos lo contemplen, es necesaria la aprobación de la Comunidad para que se pueda instalar el extractor.

Sin perjuicio de la situación legal del negocio, de su licencia de apertura, y de las concesiones del ayuntamiento, se expresan los graves problemas que sufrirían los vecinos tras la instalación, de forma que se tienen que taladrar forjados, tiene que pasar por terrazas, generarían olores, etc.

7°.- Sugerencias acerca de: Descanso nocturno en zonas comunes, Rampas en la entrada principal, Iluminación en los buzones. Punto del orden del día solicitado por varios propietarios.

En este punto, se ponen de manifiesto los problemas existentes de ruidos a partir de las 12.00 de la noche, así como los problemas existentes en la piscina, por incumplimiento de las actuales normas. Por ello, el administrador explica el procedimiento legal. Expone que los vecinos deben informar de las personas que incumplen las normas ó realizan actividades molestas o insalubres, de forma que una vez conocidas, se puedan mandar los escritos oportunos. Informa igualmente, que la ley prevé que en caso de que continúen, se puede acudir a la vía judicial.

Por ello, y sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, se acuerda unánimemente hablar con los conserjes nocturnos para que tomen las medidas oportunas y se notifique al piso de las molestias, así como que se comunique que el servicio de fin de semana se centre en la piscina comunitaria. Por último, se autoriza a la Junta Directiva a contratar los servicios exclusivos de control de acceso y normas de piscina en Julio y Agosto si la situación fuera insostenible.

8°.-Ruegos y preguntas

- a) Se ruega retomar el problema de los aparcamientos ya aprobado en asamblea, en cuanto a las motos aparcadas en zonas no autorizadas, objetos peligrosos, etc.
- b) Se ruega informarse acerca de si finalmente las instalaciones de Limasa se trasladan o no. En caso negativo, se ruega realizar un escrito para minimizar los problemas que los camiones causan.

Sin otro asunto que tratar, se cierra la reunión a las 9.40 horas.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the typed name.

Fdo.: Miguel Ángel Higuera Domínguez
Secretario-Administrador