

## **Acta de la Junta General Ordinaria DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

En la ciudad de Palma de Mallorca, a 17 de octubre de 2018

Previamente convocados en la debida forma todos los copropietarios de las diferentes partes del inmueble sito en **Paseo Mallorca nº 5A y 5B** de esta ciudad, se reúnen en Junta General Ordinaria, asistiendo los señores que al final se relacionan por sí o por la representación que indican.

La junta se inicia a las 20:00 horas en segunda convocatoria por no haber asistido número suficiente de partes y cuotas para hacerlo en primera y tiene lugar en el despacho de Administraciones España, sito en Avd. Jaime III nº 24-entlo. E, de esta ciudad.

Se abre el acta y siguiendo el orden del día se tratan los siguientes asuntos:

**1º Información sobre las gestiones judiciales realizadas en relación a la deuda que acumula la propiedad del piso 4º C de la entrada 5A. Comentarios al respecto. Actualización deuda propietarios morosos. Aprobación si procede, reclamación judicial deuda propietarios morosos. Facultar al Presidente el otorgamiento de los poderes necesarios. Acuerdos que procedan.**

Se presenta un informe actualizado de la deuda pendiente de propietarios morosos a fecha de esta junta, en el cual, se comprueba que el grueso de la deuda se acumula en la parte correspondiente a D. Nadal Mir Pons, propietario de la vivienda 4ºC del Ps. Mallorca 5-A y del aparcamiento nº 15 del sótano -2, que suman un importe de 15.269,41 €.

Desde el mes de mayo de 2018, según acuerdo alcanzado, D. Nadal Mir Pons, está ingresando 250€ mensuales.

D. Juan Enrique de Navarra, abogado que representa los intereses comunitarios, interviene para informar como alternativa, sobre las ventajas e inconvenientes de iniciar la reclamación de la deuda por la vía penal. Tras diversos comentarios al respecto, no se adoptan acuerdos, ya que no se existen garantías de cobro.

D. Juan Enrique de Navarra se compromete a realizar una gestión con el administrador concursal de D. Nadal Mir Pons, para valorar las opciones mas interesantes para la comunidad.

**2º Explicación de los trabajos de mantenimiento más relevante ejecutados en la finca desde la última Junta de Propietarios.**

Informe por parte del Sr. Maimó destacando los trabajos realizados recientemente para mantenimiento en la finca:

### Actuaciones en Paseo Mallorca 5A

Reparaciones KONE:	
Ascensor derecho. Suministro y colocación nuevos cordones de maniobra.	1.167,65 €
Ascensor acceso garaje. Instalación de nueva placa de bornes.	1.754,52 € (pendiente facturación)
Pintura portal finca.	988,57 €
Rascado y pulido latón portal finca.	268,18 € (pendiente facturación)

### Actuaciones en Paseo Mallorca 5B

Rampa acceso portal. Es Virof.	3.128,95 €
Instalación cámara video portero. Queper.	8.742,85 €
Impermeabilización cubierta caja escalera.	528,00 €
Pintura portal finca.	988,57 €
Rascado y pulido latón portal finca.	268,18 € (pendiente facturación)

### Actuaciones en Aparcamiento

Octubre 2017- Eléctrica Barbo: Montaje pantallas LED.	2.343,53 €
Chubb Parsi: Actualización sistema detección y extracción de monóxido.	8.558,87 €

El Sr. Maimó explica que ante la necesidad de afrontar estos trabajos necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de elementos básicos del edificio, y teniendo en cuenta la reducción del fondo de maniobra comunitario debida a la morosidad, se decidió facturar una derrama extraordinaria de 25.000€ para ampliar el fondo de maniobra, que se comunicó a los vecinos mediante una circular informativa.

El Sr. Gabriel Riera opina que aun entendiendo los motivos de esta decisión, no se ha procedido de forma correcta, y debería haberse sometido a la aprobación de una junta de propietarios extraordinaria.

El Sr. Maimó es consciente de ello y explica que se tomó esta decisión con el sentido más práctico, para agilizar el proceso y disponer de liquidez lo antes posible para poder afrontar pagos urgentes.

El Sr. Riera lo acepta, pero pide que no se vuelva a proceder de esta forma.

### **3º Presentación de presupuestos alternativos de mantenimiento, modernización y reparación de los ascensores del edificio, según las anomalías detectadas en el Acta de Industria tras inspección. Acuerdos que procedan**

- I. A raíz de las quejas recibidas sobre las averías repetitivas en los ascensores y la disconformidad con el **servicio de mantenimiento** de los mismos por la empresa KONE, se han recabado diferentes ofertas alternativas de servicio y se presenta un comparativo de las mismas, en el cual las empresas MALIFT y EXCEL ofrecen un servicio de mantenimiento con las mismas coberturas que el contrato actual, que es un tipo de contrato en el que se facturan adicionalmente al precio del mantenimiento, los repuestos que sean necesarios para cualquier reparación.

La empresa EXCEL ofrece además un servicio alternativo en el que las reparaciones vendrían incluidas en el precio del mantenimiento.

Se valoran todas las opciones y la unanimidad de los asistentes manifiesta su preferencia por el servicio "todo riesgo" de la empresa EXCEL, por un precio de 75€ + IVA por cada uno de los 5 ascensores de la finca lo que supone un precio total de 5.445,00 €, y esto representa un ahorro de 3.954,52€ anuales para la comunidad, mas el ahorro total en concepto de reparaciones, que a lo largo del último año sumaron un coste de 3.791,87€.

- II. A finales de agosto, el organismo de control SOCOTEC ha pasado la **revisión oficial reglamentaria que hay que hacer cada 4 años**, resultando un acta donde constan defectos graves en todos los ascensores, con un plazo de subsanación de 6 meses.

Se presentan presupuestos de subsanación de los defectos de la inspección de los 5 ascensores:

- KONE: 10.428,00 €
- MALIFT: 11.494,30 €
- EXCEL: 10.034,00 €

- III. Se estudia el capítulo de líneas telefónicas necesarias para el sistema de rescate de los ascensores, y que actualmente la comunidad tiene contratado con MOVISTAR, pero las empresas de mantenimiento de ascensores ya ofrecen este servicio mediante líneas GSM propias, lo cual simplifica la resolución de incidencias y posibilita un ahorro para la comunidad. Se presenta el siguiente comparativo de ofertas:

- MOVISTAR: 34,00 €/mensuales
- MALIFT: 16,94 €/mes + 472,90 € por instalación de 2 equipos GSM
- EXCEL: 15,97 €/mes + 450,12 € por instalación de 2 equipos GSM, pero firmando un contrato de mantenimiento de 3 años, no se cobra la instalación de los equipos GSM, por lo que la comunidad se beneficia directamente de 216,34 € de ahorro anual.

D. Guillermo de España explica que el dueño de la empresa MALIFT es vecino de la comunidad y posiblemente negociando con él, se podrían conseguir las mismas condiciones ofertadas por la empresa EXCEL, pero los propietarios asistentes insisten por unanimidad en aceptar las propuestas de EXCEL para el servicio de mantenimiento en modalidad “todo riesgo” con un contrato de 3 años, incluyendo líneas telefónicas y la subsanación de los defectos de industria mediante el presupuesto de 10.034,00 €, cuyo coste se distribuirá entre los propietarios dividido en 12 recibos mensuales.

En este momento de la junta se ausentan 3 propietarios (...) que delegan el voto en el presidente actual, Sr. Maimó.

Se plantea la modernización de las cabinas de los ascensores, sustituyendo paneles verticales, espejo al fondo, suelo de “*Silestone*” y techo en acero inoxidable con iluminación LED. El precio aproximado de esta modernización, según presupuestos presentados sería de unos 3.600 € por ascensor.

Después de diversos comentarios al respecto, se decide afrontar esta modernización mas adelante, una vez que se hayan terminado de pagar los trabajos de subsanación de defectos de la inspección de industria, y hasta entonces lo que se acuerda es sustituir simplemente los suelos de las cabinas, eligiendo para ello un material sintético (mas económico que el *Silestone*). Se pedirán muestras del material a la empresa EXCEL y se autoriza al presidente para tomar decisiones al respecto.

D. Gabriel Riera comenta la conveniencia de instalar en los ascensores un dispositivo pesa-cargas que emita una señal de alarma sonora cuando los ascensores se sobrecarguen, para evitar el mal uso de los mimos. Se pedirá un presupuesto para ello a la empresa EXCEL y se autoriza al presidente para tomar decisiones al respecto.

Se comenta la conveniencia de que los propietarios que hagan obras en sus viviendas y utilicen el ascensor para transportar materiales, adopten la precaución de forrar la cabina del ascensor para proteger el interior del mismo.

Se comenta además la conveniencia de que en la escalera A, se reserve el ascensor que baja a garaje únicamente para bajar a garaje, y se empleen los otros dos para bajar a planta baja.

**4º Acuerdos respecto a la necesidad de solicitar permiso a la comunidad antes de proceder a llevar a cabo cualquier tipo de instalación a nivel particular.**

El Sr. Maimó explica que hay un sistema particular instalado en el aparcamiento que permite la apertura de la puerta del garaje a un solo propietario de forma alternativa al dispositivo comunitario de apertura remota. Dicha instalación particular representa una vulnerabilidad para la seguridad del sistema comunitario de apertura de la puerta de garaje y además se ha instalado sin permiso de la comunidad.

Se acuerda por unanimidad rechazar y desmontar dicha instalación.

### **5º Renovación de cargos.**

El Sr. Maimó expresa su decisión de dejar el cargo de presidente, explicando que ha desempeñado el cargo a lo largo de estos años con el propósito de velar por el interés de la comunidad.

El Sr. Riera le felicita por el trabajo realizado y el resto de asistentes se suman al reconocimiento y agradecen la gestión realizada por el Sr. Maimó.

Se elige como nueva Presidenta a la Sra. Francisca Barceló Vadell (2ºD escalera A).

Se elige como Vicepresidente al Sr. Vicente Moratal (7ºB escalera B).

### **Ruegos y preguntas.**

- Se comenta que en la reforma de la vivienda 8ºD, propiedad de D. Bartolomé Escalas y Dª. Paola Cid, se ha alterado la estética de la fachada colocando un ventanal en la terraza de sólo 2 hojas, en lugar de 5 hojas como en el resto de la finca. Los estatutos comunitarios no permiten alterar los elementos estéticos de la fachada . Se acuerda que con el propósito de que se respeten los estatutos, el administrador y el presidente hagan una gestión amistosa con los propietarios.
- Sobre la portera de la finca, se expresan opiniones unánimes en cuanto la satisfacción por el trabajo que realiza, pero se discute sobre las horas semanales que dedica a la escalera B. Esto ha sido una rutina aceptada en los últimos años, pero no está contemplada en los estatutos. No se adoptan decisiones al respecto.
- Se comentan los problemas causados por las palomas que anidan en el edificio. Se acuerda hacer una gestión con los servicios municipales para tratar una solución.
- Se comenta la necesidad de restaurar o mantener el plafón de la entrada de la escalera A y forrar el murete de acceso al aparcamiento con algún material que amortigüe los posibles roces con vehículos.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la sesión siendo las 22:15 horas.

## Propietarios Asistentes:

Parte	Propietario	Representante
Ps. Mall 5A. 1º A	ARENIMAR S.L.	D. Guillermo de España
Ps. Mall 5A. 1º B	Dª. María A. Noguera Perelló	
Ps. Mall 5A. 1º C	Dª. Juana Mª Rovira Blanes	D. Jaime Rosselló
Ps. Mall 5A. 1º D	Dª. Isabel Pons	D. Jaime Rosselló
Ps. Mall 5A. 2º C	Dª. Francisca Selles Nicolau	
Ps. Mall 5A. 2º D	Dª. Francisca Barceló Vadell	D. Gabriel Riera
Ps. Mall 5A. 3º D	D. Salvador Balle Capllonch	D. Gabriel Riera
Ps. Mall 5A. 5º A	JUPOL S.L.	
Ps. Mall 5A. 5º B	Dª. María Antonia Perera	
Ps. Mall 5A. 7º C	D. Antonio Prat Seguí	
Ps. Mall 5A. 8º C	D. Damián Escalas Barceló	
Ps. Mall 5A. 9º D	Dª Antonia Mª Moya Martorell	D. Guillermo de España
Ps. Mall 5A. 10º B	D. Jaime Mir Obrador	
Ps. Mall 5B. 2º B	Dª. Francisca Margalida Torrens Barceló	
Ps. Mall 5B. 3º A	Dª. Apolonia Pou Sabater	
Ps. Mall 5B. 4º B	D. José Solivellas Seguí	
Ps. Mall 5B. 7º B	D. Vicente Moratal Oliver	

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

