

Acta de la Junta General Extraordinaria DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

En la ciudad de Palma de Mallorca, a 27 de junio de 2019

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 Extraordinaria, asistiendo los señores que al final se relacionan por sí o por la representación que indican.

La junta se inicia a las 19:30 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 TEMAS INFORMATIVOS.

- **Realizada actualización de la retribución de la portera para adaptarnos a la subida del salario mínimo interprofesional:**

Adaptándonos a la legislación actual, se ha regularizado el salario de la portera conforme al salario mínimo interprofesional que se ha establecido en 900€/mes, y esto supone un incremento de coste para la comunidad del 22% en este concepto.

- **Realizado cambio de titular del vado del garaje que estaba a nombre del Hotel Jaime I siendo ahora la Comunidad:**

El administrador ha gestionado el cambio de titularidad de la licencia de actividad del aparcamiento, aportando certificado de ingeniería requerido sin cargo para la comunidad, y desde el 06-05-19 la licencia ya está a nombre de la comunidad de propietarios.

- **Realizadas reparaciones de deficiencias detectadas por la inspección industria en los ascensores:**

Se han ejecutado los trabajos de subsanación de anomalías detectadas por el organismo de control "OCA GLOBAL" en septiembre del año pasado, y en fecha 20-03-19 el mismo organismo ha emitido un certificado de calificación favorable para los 5 ascensores, que será válido hasta el 03-09-22.

- **Cambio compañía de seguros de Mapfre a Bilbao:**

El presidente ha gestionado el cambio de compañía aseguradora consiguiendo así un ahorro de 4.150€ anuales, mejorando además las coberturas actuales.

- **Revisión técnica del garaje por parte de un ingeniero industrial:**

El Ingeniero Industrial D. Darío Verd, colegiado nº 438 realizó en fecha 07-11-18 una inspección técnica del garaje, emitiendo un informe en el que determinaba una serie de actuaciones para adecuar las instalaciones a la normativa actual, algunas obligatorias y otras recomendables.

- **Actualizada la señalética del garaje:**

Conforme al citado informe, se ha llevado a cabo una actualización de la señalética fotoluminiscente del aparcamiento.

- **Instalado sensor exterior de la puerta del garaje:**

Conforme al citado informe, se ha instalado un sensor de presencia exterior para la puerta del aparcamiento.

- **Realizada instalación de bombines de llamada para ascensores:**

Se han instalado pulsadores con llavín para llamar al ascensor desde las 3 plantas de sótanos del portal 5A, con el propósito de restringir el uso del elevador.

- **Realizado el cambiado del suelo de los 5 ascensores:**

Se han instalado nuevos suelos de polímero sintético en los 5 ascensores.

- **Realizada la revisión de la instalación contraincendios y de los extintores del garaje como paso previo a la inspección de la OCA:**

Se han realizado las inspecciones anuales de las instalaciones de detección y extinción de incendios del aparcamiento por parte de las empresas mantenedoras.

- **Inspección OCA del garaje el próximo día 23 de Julio:**

Cumpliendo con la nueva normativa de instalaciones contraincendios, se ha planificado con el O.C.A. "EUROCONTROL S.A." inspección quinquenal que se llevará a cabo el 23-07-19.

- **Situación de la deuda del propietario del piso 4º C:**

La deuda acumulada por la propiedad del 4ºC actualmente asciende a 14.740,68€, y la reclamación judicial está siendo tratada por el abogado D. Juan Enríquez de Navarra Rosselló, quien está en contacto con el Administrador Concursal que gestiona el inmueble, con el objetivo de obtener la compensación de la deuda mediante el embargo del alquiler actual de la misma, como de una posible subasta del inmueble.

2º TEMAS A DECIDIR.

- **Propuestas de actuación sobre los 5 ascensores y aprobación de las que correspondan.**

Asiste en esta parte de la junta, D. Juan Antonio López Santandreu, Delegado de la empresa EXCEL, mantenedora actual de los ascensores, para explicar el estado actual de los mismos, y recomienda una modernización completa de las maniobras de los ascensores, que es el conjunto de componentes eléctricos y electrónicos

que gobiernan el ascensor, para poder garantizar de esta manera la fiabilidad y funcionalidad de los ascensores, y además aumentar su vida útil.

Una vez terminada esta explicación y resueltas algunas dudas de los asistentes, el Sr. López Santandreu abandona la junta.

Entonces el administrador presenta presupuestos recabados de varias empresas para la modernización de los ascensores, contemplando dos posibilidades diferenciadas, la primera es la sustitución completa de los ascensores y la segunda es una modernización parcial de los mismos, abarcando la modernización de las maniobras y además una mejora estética cambiando las cabinas.

En cuanto a la sustitución completa, el coste total por cada ascensor sería de 58.446,50€ según presupuesto de la empresa actual EXCEL, y de 63.524,60€ según presupuesto alternativo de la empresa OTIS.

Esta actuación además de suponer un elevado coste, requiere la ejecución de trabajos de albañilería, desmontaje e instalación que mantendrían cada ascensor fuera de servicio durante al menos 1 mes.

La alternativa considerada consiste en modernizar completamente las maniobras de los ascensores, desmontando los actuales cuadros de maniobra con tecnología obsoleta de relés, e instalar nuevas maniobras electrónicas con variadores de frecuencia para mejorar la funcionalidad, fiabilidad y confort de uso.

A continuación se presenta tabla comparativa de presupuestos equivalentes para esta opción por cada ascensor:

ASCENSOR	EXCEL	OTIS
PS. MALL 5B. RAE 7219 (13 Paradas)	10.670 €	11.765 €
PS. MALL 5B. RAE 7221 (13 Paradas)	10.670 €	10.225 €
PS. MALL 5A. RAE 7220 (11 Paradas)	10.032 €	11.133 €
PS. MALL 5A. RAE 7222 (11 Paradas)	10.032 €	9.774 €
PS. MALL 5A. RAE 7223 (14 Paradas)	11.390 €	11.805 €
SUMA =	52.794 €	54.701

Se decide por unanimidad la aceptación del presupuesto para cambio de maniobras de la empresa *EXCEL* y además se valoran las opciones adicionales que ofrece el presupuesto de esta empresa, y se acuerda la aprobación de las siguientes:

OPCIÓN	COSTE POR ASCENSOR
Pesa-cargas electrónico	858 €
Botoneras exteriores con flecha de "acude"	726 €
Botoneras exteriores adaptadas a huecos existentes	858 €
Botoneras exteriores con llavines en todas las plantas para el ascensor de la escalera 5A que accede a garaje	Sin coste
TOTAL	2.442 €

En cuanto a la modernización estética de los ascensores, la empresa EXCEL dada la singular geometría de las cabinas actuales, recomienda una sustitución completa de la cabina, ya que una simple redecoración de las actuales no resultaría un acabado aceptable.

El presupuesto para ello se desglosa de la siguiente manera:

CONCEPTO	IMPORTE
Nueva cabina completa	5.973 €
Nueva puerta de cabina compatible con las puertas de pasillo existentes	3.267 €
Extra: Cortina Óptica para detección de presencia	896 €
SUMA	10.136 €

Se debaten las decisiones al respecto y los propietarios de la escalera 5A aprueban el presupuesto para sustitución completa de las cabinas de los 3 ascensores. Los propietarios de la escalera 5B deciden de momento no acometer esta actuación.

- **Aprobación de los presupuestos de actuación sobre los ascensores que se hayan aprobado en el punto anterior.**

En resumen, los presupuestos aprobados son:

Escalera 5A:

ASCENSOR	Maniobra	Extras Maniobra	Cabina completa	TOTAL
PS. MALL 5A. RAE 7220 (11 Paradas)	10.032 €	2.442 €	10.136 €	22.610 €
PS. MALL 5A. RAE 7222 (11 Paradas)	10.032 €	2.442 €	10.136 €	22.610 €
PS. MALL 5A. RAE 7223 (14 Paradas)	11.390 €	2.442 €	10.136 €	23.968 €
SUMA TOTAL				69.188 €

Escalera 5B:

ASCENSOR	Maniobra	Extras Maniobra	Cabina completa	TOTAL
PS. MALL 5B. RAE 7219 (13 Paradas)	10.670 €	2.442 €	-	13.112 €
PS. MALL 5B. RAE 7221 (13 Paradas)	10.670 €	2.442 €	-	13.112 €
SUMA TOTAL				26.224 €

- **Aprobación de la propuesta de aportación extraordinaria de fondos para poder cubrir los presupuestos de actuación sobre los ascensores.**

Se aprueba una facturación extraordinaria de 72.000 € en la escalera 5A y una facturación extraordinaria de 28.000 € en la escalera 5B, que se repartirán en 4 trimestres a razón de 18.000 € por trimestre en la escalera 5A y 7.000 € por trimestre en la escalera 5B, para poder cubrir las actuaciones aprobadas en el punto anterior.

- **Aprobación de la propuesta de prohibir la carga de cualquier tipo de elementos pesados en los ascensores.**

Se prohíbe el uso de los ascensores para transportar materiales pesados de obras particulares de los vecinos.

El pesarcargas electrónico que se instalará con las nuevas maniobras, emitirá señales acústicas y visuales cuando se sobrecargue la cabina, además no permitirá el movimiento del elevador en tales circunstancias.

Se obliga además a proteger las cabinas de los ascensores cuando se empleen para transportar materiales que los puedan deteriorar.

- **Aprobación de la propuesta de instalación de contadores individuales de consumo de agua.**

El Sr. Rosselló ha recabado información y presupuestos para la instalación de medidores individuales de consumo. Esto permitiría a los propietarios interesados en su instalación, a pagar únicamente la parte de la factura comunitaria de EMAYA proporcional a su consumo. El resto de propietarios que no estuvieran interesados en instalar medidor individual pagarían el resto de la factura de EMAYA según coeficiente.

El coste de instalación de cada medidor es de 223€ (un único pago) y el coste anual de la empresa que gestiona las lecturas de los medidores es de 26,90€ / año.

Se aprueba la instalación de los medidores a los propietarios que así lo deseen.

La decisión de instalar el medidor es voluntaria y desde la administración se gestionará el registro de los propietarios interesados.

- **Aprobación de la activación de las cláusulas sexta y decimocuarta de los estatutos referida al acceso al garaje.**

Se aprueba exigir el cumplimiento de las cláusulas 6ª y 14ª de los estatutos, que determinan que los ascensores solo se podrán usar por los propietarios de viviendas.

Los propietarios de aparcamientos en la finca que no sean propietarios de vivienda tendrán que entrar y salir del aparcamiento a través de la rampa de entrada y salida de vehículos de la calle Cataluña.

- **Aprobación del presupuesto para pintar aquellas partes comunes mas deterioradas de las dos entradas.**

Se presenta presupuesto de la empresa *PINTURAS PEREZ*, para pintar completamente las dos escaleras, reparando previamente manchas y golpes, y aplicando 2 capas de pintura blanco mate en techos y paredes.

El coste presupuestado para estos trabajos en la escalera 5A es de 2.700 € y en la escalera 5B es de 1.600€.

Se aprueba el presupuesto en las dos escaleras.

- **Aprobación de la propuesta de aplicación de intereses a aquellos propietarios que no paguen sus cuotas en los plazos que correspondan.**

Se propone la aplicación de un recargo a los propietarios que acumulen recibos pendientes de pago entre liquidaciones.

Se aprueba por unanimidad la propuesta y se aplicará un recargo del 1% mensual y del 12% anual a los recibos pendientes de pago.

- **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.**

Se aprueba la propuesta de sustitución del plafón de entrada y de colocación de material protector en el murete de acceso al aparcamiento. Se autoriza a la junta directiva para solicitar y aceptar presupuestos al respecto.

3º CONSIDERACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA PARA LA BUENA CONVIVENCIA:

- **Referidas al acatamiento y cumplimiento de las normas establecidas en los estatutos de la comunidad.**

En virtud de la buena convivencia en comunidad y de mantener la imagen del edificio, se ruega a todos los vecinos de la finca que respeten rigurosamente las normas establecidas en los estatutos.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la sesión siendo las 22:00 horas.

Propietarios Asistentes:

Parte	Propiedad	Representante
Ps. Mall 5A. 1º C	Dª. Juana Mª Rovira Blanes	D. Jaime Rosselló
Ps. Mall 5A. 2º C	Dª. Francisca Selles Nicolau	Dª. Francisca Barceló
Ps. Mall 5A. 2º D	Dª. Francisca Barceló Vadell	D. Gabriel Riera
Ps. Mall 5A. 3º D	D. Salvador Balle Capllonch	Dª. Francisca Barceló
Ps. Mall 5A. 5º C	Dª. María Barceló Pons	D. Damián Escalas
Ps. Mall 5A. 8º C	D. Damián Escalas Barceló	
Ps. Mall 5A. 8º D	D. Bartolomé Escalas Barceló	
Ps. Mall 5A. 9º C	D. Rafael Roig Grimalt	Dª. Francisca Barceló
Ps. Mall 5B. 2º B	Dª. Francisca Margalida Torrens Barceló	D. Miguel Ángel Maimó
Ps. Mall 5B. 3º A	Dª. Apolonia Pou Sabater	D. Miguel Ángel Maimó
Ps. Mall 5B. 4º B	D. José Solivellas Seguí	Dª. Fca. de España
Ps. Mall 5B. 7º A	Dª. Mª. Luisa Monzo	D. Vicente Moratal
Ps. Mall 5B. 7º B	D. Vicente Moratal Oliver	
Ps. Mall 5B. 8º A	D. Juan Amer Cirer	

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

