

Acta de la Junta General Ordinaria DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

En la ciudad de Palma de Mallorca, a 11 de diciembre 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 Ordinaria, 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.

Acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria del pasado 27 de junio de 2019:

- Modernización ascensores.

Se informa que se ha terminado la modernización de las maniobras electrónicas de la entrada B y la modernización de los ascensores de la escalera A está en ejecución. De las 4 derramas extras que se emitirán para pagar toda la modernización de los ascensores, se emitió la 1ª el 31-08-19 y se acaba de emitir la 2ª con fecha 10-12-19.

D. Miguel Ángel Maimó (Ps. Mall 5B. 2º B) comenta que se quedó atrapado dentro de uno de los ascensores de la escalera B que se acaba de modernizar y su rescate por parte de la empresa mantenedora duró aproximadamente 1 hora.

Se explica, tal y como nos lo ha trasladado la empresa mantenedora, que aun están trabajando en la modernización de los ascensores, y hacen lo posible por mantenerlos en servicio para generar las mínimas molestias posibles, pero aun no han terminado la fase de ajustes y calibración que garantizará su correcto funcionamiento.

Se intercambian opiniones sobre los mensajes acústicos que emiten las nuevas cabinas al llegar a las plantas, y los propietarios de la escalera B acuerdan que se desactive esta opción.

También se acuerda que los ascensores no regresen automáticamente a planta baja y se mantengan en la planta donde han terminado el último viaje, con puerta cerrada, a la espera de nuevas llamadas.

- **Instalación medidores individuales de consumo de agua.**

Se ha terminado la instalación de los medidores individuales que fueron solicitados y se emitió una derrama extra en fecha 29-11-19 para su pago. En la próxima liquidación de gastos ordinarios que se emitirá a finales de enero de 2020, se incluirá una nueva columna de gasto donde se especificará el reparto de la factura de EMAYA entre los propietarios en función del consumo de agua medido.

D. Juan Amer (Ps. Mall 5B. 8º A), solicita que se instale medidor particular también en su vivienda.

- **Aplicación cláusulas 6ª y 4ª de los estatutos de la comunidad.**

Se han enviado cartas a todos los propietarios de aparcamientos que no son propietarios de viviendas, para recordarles que el uso de los ascensores es exclusivo para los propietarios de viviendas, y deberán entrar y salir del aparcamiento usando las rampas de acceso para vehículos.

- **Pintado escaleras de las 2 entradas (excepto plantas de aparcamientos).**

Se ha finalizado el pintado de paredes y techos de las 2 escaleras comunitarias (excepto plantas de aparcamientos).

- **Aplicación de intereses a propietarios que no pagan sus recibos en plazo.**

Se verá reflejado por primera vez en la próxima liquidación de gastos "Nov.-Dic. 2019 y Ene. 2020".

- **Restaurado plafón entrada escalera A.**

Se ejecutará cuando terminen los trabajos de modernización de ascensores.

- **Forrado del murete de acceso al aparcamiento.**

Se ejecutará cuando terminen los trabajos de pintura.

Otros temas informativos:

- **Inspección OCA instalaciones contraincendios del edificio.**

El pasado 23-07-19 el organismo "Eurocontrol" realizó la inspección de las instalaciones contraincendios del aparcamiento del edificio, conforme al nuevo reglamento de Instalaciones de protección contra incendios aprobado en Real Decreto 513/2017. En dicha inspección el organismo de control detectó una serie de defectos que se deben subsanar para adecuar las instalaciones del edificio a la normativa actual.

Asiste en este momento a la junta, el Sr. Ángel Díaz, que es Delegado de la empresa "Chubb Fire & Security Group" contratada para el mantenimiento de los sistemas contraincendios del edificio y explica las medidas que se deben adoptar para subsanar las deficiencias de la instalación.

Hay una serie de medidas que ya se han subsanado (instalación de alarmas y pulsadores en todas las plantas), pero se debe acometer la instalación de un nuevo grupo de presión de agua exclusivo para alimentar las mangueras de extinción de

incendios del aparcamiento, ya que actualmente se alimentan de las bombas de consumo de agua de las viviendas.

El Sr. Díaz ha presentado un presupuesto que se analizará posteriormente en la junta, y hace una explicación técnica sobre el mismo, resolviendo algunas dudas de los asistentes.

- **Actuación de la empresa "Vestalia Trabajos de Altura SLU" para proteger los elementos salientes de la fachada trasera de la finca evitando la posibilidad de que se posen palomas con el propósito de evitar las molestias que estas causan con sus excrementos.**

Se han contratado los servicios de la empresa Vestalia para implementar medidas que eviten los daños y molestias provocados por palomas sobre la fachada trasera de la finca. Se ha realizado una primera actuación, pero aun hay trabajos pendientes de ejecución.

- **Actualización de la antena de TV comunitaria para recepción de las nuevas frecuencias de emisión de TDT.**

Se ha contratado la actualización de una empresa especializada para configurar la antena comunitaria y habilitarla para captar las nuevas frecuencias TDT públicas. Como cabe la posibilidad de pedir una subvención para recuperar la totalidad o parte del coste, se procederá por parte de la administración a solicitar esta subvención.

- **Información sobre proceso de reclamación judicial de la deuda comunitaria de D. Nadal Mir Pons, propietario de la vivienda 4ºC de la escalera A, y aparcamiento 15 Sot. 2**

La deuda acumulada por D. Nadal Mir Pons a fecha 09-12-19 asciende a 18.683,81€, 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.

- **Aprobación de cuentas del ejercicio.**

Se presenta el Balance de Situación por subcomunidad, a fecha 09-12-19, tal y como se explica a continuación:

Paseo Mallorca 5A

Concepto	Activo	Pasivo
Saldo	9.104,35	
Provisión de Fondos inicial >		15.600,00
Aumento provisión fondos >		14.517,50
Propietarios deudores >	20.874,64	
Gastos pagados no liquidados >	5.496,39	
Liquidados pendientes acreedores: >		

Fra. Gomez Group (Liq. Extra 29,11,19)		5.357,88
	35.475,38	35.475,38

Paseo Mallorca 5B

Concepto	Activo	Pasivo
Saldo	11.275,73	
Provisión de Fondos inicial >		7.600,00
Aumento provisión fondos >		7.350,00
Propietarios deudores >	1.044,75	
Gastos pagados no liquidados >	2.629,52	
Liquidados pendientes acreedores: >		
Fra. Gómez Group (Liq. Extra 29-11-19)		2.009,21
	14.950,00	14.950,00

Paseo Mallorca 5 Aparcamientos

Concepto	Activo	Pasivo
Saldo	8.530,16	
Provisión de Fondos inicial >		5.207,08
Aumento provisión fondos >		3.134,75
Propietarios deudores >	3.548,69	
Gastos pagados no liquidados >	1.387,03	
Liquidados pendientes acreedores:		
Fra. Chubb Parsi (liq, Ago-Sep-Oct-19)		2.186,76
Fra. Chubb Parsi (liq, Ago-Sep-Oct-19)		2.937,29
	13.465,88	13.465,88

A continuación se presenta un Resumen Anual de Gastos de todo el edificio:

Concepto	Ejercicio 2019
Mejoras	32.143,85
Servicio portería	23.330,22
Ascensor	18.791,13
Emaya	17.675,55
Administración finca	10.986,14
Electricidad escalera	10.091,97
Seguro comunitario	9.495,28
Reparaciones y mantenimiento	9.091,78
Seguros sociales	8.898,41
Contraincendios	7.347,06
Electricidad aparcamiento	3.423,04
AEAT. Modelo 111	2.513,97
Confección mod. Impuestos y material Oficina	2.415,00
IVA 21% honorarios	2.298,96
Utensilios y TLF portera	2.078,54
Electricidad portería	1.106,29
Gas portería	309,77
Impuesto Entrada de Vehículos y reserva espacio	292,44
Línea telefónica	107,10
AEAT. Modelo 347	74,20
Total general	162.470,70

Se aprueban por unanimidad todas las cuentas presentadas.

Se comenta la conveniencia de domiciliar los recibos de gastos comunitarios para evitar retrasos en los pagos.

Por unanimidad de los propietarios asistentes se aprueba la deuda, y se acuerda proceder a la reclamación vía judicial de la deuda contraída por D. Nadal Mir Pons, propietario de la vivienda 4°C de la escalera A y del aparcamiento 15 del sótano 2, cuyo desglose a fecha 9-12-19 se de detalla a continuación:

Vivienda 4°C de la escalera A:

Fecha	Concepto	Documento	Debe
27/10/2011	Agosto-Septiembre-Octubre-2011. Resto	357870	530,44
30/01/2012	Noviembre-Diciembre-Enero-2012	362302	519,39
27/04/2012	Febrero-Marzo-Abril-2012	367200	362,37
26/07/2012	Mayo-Junio-Julio-2012	372329	362,54
25/10/2012	Agosto-Septiembre-Octubre-2012	377235	506,89
18/01/2013	Gastos devolución Recibo nº: 377235	377235	3,06
28/01/2013	Noviembre-Diciembre-Enero-2013	383453	358,97
22/02/2013	Gastos devolución Recibo nº: 383453	383453	2,90
26/04/2013	Feb-Mar-Abr-2013	388333	452,54
22/05/2013	Gastos devolución Recibo nº: 388333	388333	2,73
30/07/2013	Mayo-Junio-Julio-2013	392789	443,32
31/10/2013	Agosto-Septiembre-Octubre-2013	398275	457,94
27/01/2014	Gastos devolución Recibo nº: 398275	398275	2,30
31/01/2014	Noviembre-Diciembre-Enero-2014	403059	631,71
13/02/2014	Gastos devolución Recibo nº: 403059	403059	2,82
29/04/2014	Feb-Mar-Abr-2014	406967	514,93
30/07/2014	May-Jun-Jul-2014	411874	453,22
30/10/2014	Ago-Sep-Oct-2014	417711	451,71
30/01/2015	Nov-Dic-Ene-2015	421831	450,46
29/04/2015	Feb-Mar-Abr-2015	426259	438,73
29/07/2015	May-Jun-Jul-15	430706	455,17
28/10/2015	Ago-Sep-Oct-2015	435673	424,61
28/01/2016	Nov-Dic-Ene-2016	440327	356,60
29/04/2016	Feb-Mar-Abr-16	444739	410,11
06/05/2016	Facturación Extraordinaria	445241	518,35
27/07/2016	May-Jun-Jul-2016	448824	414,93
27/10/2016	Ago-Sep-Oct-2016	454222	413,58
27/01/2017	Nov-Dic-Ene-2017	458206	436,44
27/04/2017	Feb-Mar-Abr-17	462616	410,99
28/07/2017	May-Jun-Jul-2017	468175	425,71
01/11/2017	Ago-Sep-Oct-2017	472652	418,09
31/01/2018	Nov-Dic-Ene-2018	476614	417,96
27/03/2018	Facturación Extraordinaria	478745	372,50
26/04/2018	Feb-Mar-Abr-2018	480616	475,27
26/07/2018	May-Jun-Jul-2018	486296	530,16
25/10/2018	Ago-Sep-Oct-2018	491243	534,12
30/01/2019	Nov-Dic-Ene-2019	496326	383,93
30/04/2019	Feb-Mar-Abr-2019	501382	393,29
27/07/2019	May-Jun-Jul-2019	506000	663,22
31/08/2019	Facturación Extraordinaria	507400	540,00
28/10/2019	Ago-Sep-Oct-2019	510486	536,58
Total			16.480,58

Aparcamiento nº 15 del sótano 2:

Fecha	Concepto	Documento	Debe
29/04/2013	Deuda hasta Nov-Dic-Ene-13	0	528,81
29/04/2013	Feb-Mar-Abr-2013	388466	46,92
22/05/2013	Gastos devolución Recibo nº : 388466	388466	4,08
30/07/2013	Mayo-Junio-Julio-2013	392885	46,15
31/10/2013	Agosto-Septiembre-Octubre-2013	398477	48,23
27/01/2014	Gastos devolución Recibo nº : 398477	398477	2,30
31/01/2014	Noviembre-Diciembre-Enero-2014	402966	49,93
13/02/2014	Gastos devolución Recibo nº : 402966	402966	2,82
29/04/2014	Feb-Mar-Abr-2014	406896	46,90
30/07/2014	May-Jun-Jul-2014	411970	54,53
30/10/2014	Ago-Sep-Oct-2014	417810	52,00
30/01/2015	Nov-Dic-Ene-2015	421927	39,82
04/05/2015	Feb-Mar-Abr-2015	426478	48,19
29/07/2015	May-Jun-Jul-2015	430805	51,75
28/10/2015	Ago-Sep-Oct-2015	435772	48,99
28/01/2016	Nov-Dic-Ene-2016	440423	46,41
29/04/2016	Feb-Mar-Abr-16	444838	54,80
06/05/2016	Facturación Extraordinaria	445340	49,40
27/07/2016	May-Jun-Jul-2016	448920	45,49
27/10/2016	Ago-Sep-Oct-2016	454321	52,55
27/01/2017	Nov-Dic-Ene-2017	458302	41,81
27/04/2017	Feb-Mar-Abr-17	462693	49,75
27/07/2017	May-Jun-Jul-2017	468082	81,44
01/11/2017	Ago-Sep-Oct-2017	472581	54,71
30/01/2018	Nov-Dic-Ene-2018	476713	50,69
27/03/2018	Facturación Extraordinaria	478674	35,50
26/04/2018	Feb-Mar-Abr-2018	480715	54,14
26/07/2018	May-Jun-Jul-2018	486392	151,96
25/10/2018	Ago-Sep-Oct-2018	491342	52,73
29/01/2019	Nov-Dic-Ene-2019	496425	45,28
30/04/2019	Feb-Mart-Abr-2019	501481	59,26
27/07/2019	May-Jun-Jul-2019	506115	67,94
28/10/2019	Ago-Sep-Oct-2019	510585	138,05
	Total		2.203,33

Se faculta de forma expresa al Presidente de la Comunidad el otorgamiento de los poderes para pleitos necesarios a favor de Abogados y Procuradores.

El propietario moroso vendrá obligado a indemnizar a la comunidad con todos los gastos que se hubieran ocasionado por su incumplimiento con el pago puntual de sus obligaciones económicas, tales como intereses soportados, coste de requerimiento y muy especialmente honorarios de Abogado y Procurador.

- **Subsanación defectos de la iluminación de emergencia e instalación de grupo de presión de agua exclusivo para abastecer el sistema de extinción de incendios.**

Según lo comentado en la primera parte informativa del orden del día, se presenta presupuesto de la empresa “*Chubb Fire & Security Group*” para subsanar deficiencias de la OCA de la instalación contraincendios del aparcamiento del edificio por importe total de 18.111,39€ (IVA no incluido). Además, se debería contemplar un gasto en ayudas de albañilería y fontanería por un importe aproximado de 1.000€.

Se aprueba el gasto que se distribuirá según coeficiente de propiedad entre todos los propietarios de aparcamientos.

Se acuerda pedir un 2º presupuesto a una empresa alternativa para comparar los términos y se faculta a la junta directiva para decidir el mas conveniente.

- **Aprobación de las medidas a adoptar ante la ocasión de daños por agua en el aparcamiento comunitario con origen en una arqueta del Ayuntamiento de Palma.**

Por unanimidad, se acuerda facultar al Presidente y al Administrador para que cualquiera de ellos, independientemente, en nombre de la Comunidad, pueda otorgar los poderes necesarios en favor de Abogado y Procurador para proceder a la reclamación judicial dirigida frente al causante de las humedades en el aparcamiento comunitario, al objeto de que se repare tanto su origen como sus consecuencias

- **Propuestas de pintado de las 3 plantas de aparcamientos. Decisiones al respecto.**

Se presenta presupuesto del pintor Alfonso Pérez para pintar todas las paredes y techos de las 3 plantas de aparcamiento y sus rampas de acceso, por un importe total de 15.080,00 €.

Se aprueba por unanimidad la propuesta y además se pedirá presupuesto del pintado de los suelos y se autoriza el gasto, cuyo coste se distribuirá entre los propietarios de aparcamientos mediante derrama extraordinaria.

- **Aprobación de la normativa sobre instalación de toldos en las fachadas de la finca.**

Conforme a lo establecido en los estatutos comunitarios y con la intención de cuidar la armonía estética del edificio se recuerda a todos los propietarios que en el momento de sustituir los toldos de las terrazas se deben mantener el diseño existente y para ello, como referencia, se facilita descripción del mismo:

TOLDO FRONTAL	Marca: Gaviota Modelo: M1 Premium Plus (brazo articulado) Toldo: Lona acrílica 2148 Marrón / beige Color de la estructura metálica: Bronce
TOLDO LATERAL (Calle Cataluña)	Marca: Gaviota Modelo: Solaris (Store con anclaje inferior) Toldo: Lona acrílica 2148 Marrón / beige Color de la estructura metálica: Bronce

Además, se facilita contacto de empresa especializada que ha instalado varios toldos nuevos en la finca y conoce los detalles de la misma:

“Toldos Avellaneda”. mail: avellanedaj@gmail.com; Tlf: 610 23 03 57

No obstante, los propietarios pueden optar por contratar a la empresa especializada que estimen oportuna y montar otras marcas de toldos siempre que el modelo mantenga la estética definida.

- **Propuesta del uso de carritos comunitarios para subir bolsas de compra en los ascensores, para facilitar la movilidad a los usuarios y proteger las cabinas de los ascensores de roces y golpes.**

Con el propósito de proteger las cabinas de los ascensores y facilitar el transporte de bolsas de compra a los propietarios, se propone la compra de carritos de dimensiones adaptadas a las cabinas y contruidos en materiales plásticos que no dañen los ascensores.



Se presenta un modelo de carrito por los asistentes pueden observar físicamente, se trata del modelo "Carro Loop 100 L, Ref. 444" del distribuidor "Distoc Mediterráneo S.L." y tiene un precio de 168,65€ (IVA incluido).

Los propietarios asistentes aprueban la propuesta y el modelo de carrito.

Se aprueba la compra de 4 unidades para la escalera 5A y 2 para la escalera 5B. Además, la Sra. Selles (5A. 2ºC) quiere comprar un carrito adicional para su uso exclusivo, que pagara ella íntegramente.

3º Ruegos y preguntas:

- Se propone una mejora estética del mobiliario de las entradas a la finca (sofás, plantas, iluminación, etc.), y se acuerda la designación de un comité para tomar decisiones al respecto, que estará formado por la Sra. Francisca Selles (5A. 2ºC) y la Sra. Paola Cid (5A. 8ºD)

4º Renovación de cargos:

Se propone el nombramiento de D. Gabriel Riera (2ºD de la escalera A) para que desempeñe las funciones de Presidente como persona física, el cual acepta.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la sesión siendo las 21:45 horas.

Propietarios Asistentes:

Parte	Propiedad	Representante
Ps. Mall 5A. 1º C	Dª. Juana Mª Rovira Blanes	D. Jaime Rosselló
Ps. Mall 5A. 1º D	Dª. Isabel Pons	
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 B	Dª. Margarita Sureda Garau	
Ps. Mall 5A. 5º A	JUPOL S.L.	D. Juan Pol Mercadal
Ps. Mall 5A. 5º B	Dª. Rosa Mª Gili Perera	
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 Gili	
Ps. Mall 5A. 9º A	D. Jaime Trián Hernández	
Ps. Mall 5A. 9º C	Dª. Mª Antònia Binimelis	
Ps. Mall 5A. 9º D	Dª. Antonia Mª Moya Martorell	
Ps. Mall 5A. 10º A	D. Jaime Trián Hernández	
Ps. Mall 5A. 10º B	D. Jaime Mir Obrador	
Ps. Mall 5B. BJ 3	Son Valentí S.L.	D. José Fco. Rosselló
Ps. Mall 5B. 1º A	D. Jaime Sitjar Cirera	
Ps. Mall 5B. 2º B	Dª. Francisca Margalida Torrens Barceló	D. Miguel Ángel Maimó
Ps. Mall 5B. 3º A	Dª. Apolonia Pou Sabater	
Ps. Mall 5B. 4º B	D. José Solivellas Seguí	Dª. Fca. de España
Ps. Mall 5B. 5º B	Dª. Catalina Oliver Riera	
Ps. Mall 5B. 7º B	D. Vicente Moratal Oliver	
Ps. Mall 5B. 8º A	D. Juan Amer Cirer	

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

