

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE 12 DE AGOSTO DE 2008.

En Oropesa del Mar, a 12 de agosto de 2008, se reúnen en Junta General Ordinaria, en el salón Europa de Marina d'Or a las 18:00h. en segunda convocatoria, los propietarios del Edificio Costa Marina II.

Propietarios asistentes:

Propietarios de los apartamentos:

(He quitado la relación de asistentes, cualquier propietario de nuestra comunidad que lo necesite me lo puede solicitar).

Abre la sesión el Presidente, D. Javier Domínguez, agradeciendo la asistencia e informando que son 62 propietarios asistentes y 15 propietarios representados, quórum suficiente y que le acompaña el vocal, D. Pedro María Moraza y los representantes de la administración: Pedro Recio Mayoral, Pedro Recio Pacheco y Paulino Díez.

1.-Lectura, si procede, del acta de la Junta General anterior.

A la vista de que no se han dado ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal la mesa propone y sin voto en contrario se acuerda orillar este trámite.

2.- Información general sobre las gestiones realizadas.

1. Previamente al inicio de la temporada se rejunto el vaso de la piscina y se sanearon los escalones.
2. Se han instalado duchas y lavapiés.
3. Se han revisado las bombas de presión, las de achique y las de la piscina.
4. Se ha revisado la descalcificadora.
5. Se ha negociado un mejor precio por el mantenimiento de los ochenta y dos extintores. Casi dos euros por unidad.
6. Se ha negociado y mejorado el precio de la sal que utiliza la descalcificadora en un 0,07 €/kgr.
7. Se ha negociado y mejorado el precio de los productos que se suministran al edificio.
8. Se ha negociado con el administrador y mejorado el precio en 3.732 € más i.v.a. su facturación anual.
9. Se ha negociado con la empresa de conserjería y ha mejorado el precio en 2.798 € más i.v.a. su facturación anual.
10. Se ha negociado con la empresa de limpieza y abaratado el precio en un 5%.
11. Se ha negociado con la empresa OTIS y abaratado su precio en casi un 25%. A este respecto, también se ha llegado al acuerdo de incrementar anualmente el i.p.c. general y no el que venían aplicando y que se correspondía con el que marcaba según criterios internos la empresa "Zardoya Otis, s.a.". Por último, se les ha pedido que rehagan las cláusulas contractuales simplificándolas al punto de que cuando hablamos de "todo riesgo" hablamos de cualquier circunstancia de la vida del ascensor durante los cinco años de vigencia del contrato.

El motivo de haber demorado la reunión no ha sido otro que tener dudas al respecto de las cuentas que le entregó el administrador y de hecho ha habido que corregir algún apunte.

Al respecto del conserje y preguntado por los motivos por los que se le despidió el presidente informa que no era de su confianza y no por un motivo caprichoso sino porque a la vista de los gastos que se venían produciendo en el edificio intuía que el conserje no los realizaba por enriquecer a su empresa. Así, cambió la persona del conserje que no la empresa y sí la empresa suministradora. Tras un debate sobre los inconvenientes y ventajas de aquel conserje sobre el actual se somete a votación la oportunidad de sustituir al actual conserje por el anterior . Se faculta a la Junta para decidir si 1ª el conserje quería volver y si así era, a decidir cómo y cuando . y a mano alzada se acuerda por mayoría recuperar al anterior conserje. Construcciones Castellon 2000 con 17 votos, vota a favor de la propuesta.

Continuando con el informe, el presidente informa a la asamblea:

1. Que, ha dado instrucciones al administrador para que no se realice ningún trabajo sin un presupuesto previo y aprobado, y para los casos urgentes el administrador tiene un correo electrónico al que dirigirse y, conjuntamente, tratar de darle la mejor solución posible.
2. Sobre el tarjetero de la piscina, ahora averiado, se están buscando presupuestos para su reparación o sustitución.
3. Sobre la limpieza de los ojos de buey y teniendo a la vista los presupuestos que nos han facilitado empresas de trabajo vertical se están pidiendo otros para cambiar el sistema de apertura y abaratar la servidumbre que supone el sistema de limpieza que esa instalación exige.

3.- Aprobación de cuentas ejercicio 2007/2008.

El administrador informa a la asamblea que se ha enviado un cierre económico de ingresos y gastos a 30 de junio con un saldo negativo de 3.245,94 € pero que bien pueden no aprobarse si no después de que la junta de gobierno estudie las facturas de “obras y reparaciones” y “útiles y productos” realizados por la anterior empresa mantenedora. Sometido a votación y a mano alzada se aprueba por unanimidad no aprobar los gastos.

Con respecto a las cuotas pendientes de ingresar y que también se acompañan a la convocatoria informa que desde el día del cierre económico al de la fecha, han pagado los propietarios de los apartamentos: 131, 162, 206 y 251. Por otro lado hubo que presentar demanda contra los propietarios de los apartamentos: 14, 19, 73, 138, 147, 149, 150, 163, 190, 207, 232 y la plaza de garaje 267.

Así mismo se comprueba que los propietarios que a continuación se relacionan han dejado de satisfacer las cantidades que se indican con lo que se aprueba por unanimidad esta liquidación de deuda, que será comunicada por el Secretario, facultando al Presidente o al Administrador para proceder judicialmente y a cuyo fin podrán nombrar abogados y procuradores.

(He quitado la relación de propietarios, cualquier propietario de nuestra propiedad que no lo tenga, me lo puede solicitar en un correo)

4.- Presupuesto para el ejercicio 2008/2009.

A la vista del cierre económico del ejercicio la junta propone su prórroga manteniendo las cuotas y sometido a votación se aprueba su prórroga para el ejercicio 2008/2009.

5.- Aprobación del sistema de vigilancia y cámaras de seguridad a nivel individual o por bloques.

El presidente informa que desde abril la empresa que venía prestando este servicio unilateralmente rescindió el contrato. Desde entonces se han estudiado presupuestos y lo más ajustado a la partida presupuestaria de la que disponía esta comunidad es la instalación de cámaras grabadoras que si bien no prestan el servicio de una persona, sí tiene un efecto disuasorio sin perjuicio de la posibilidad de revisar lo grabado tras cualquier hecho. Así mismo, informa que esta iniciativa ya ha sido adoptada en los edificios Costa Marina I y III y podrían interconectarse y contratar conjuntamente un servicio que visualizase las cámaras a tiempo real. Al respecto de la instalación de cámaras el presupuesto está entre nueve mil euros y diez mil euros y con el ahorro que se han efectuado tras las gestiones realizadas se podría acometer sin derrama extraordinaria. Sometido a votación se aprueba por mayoría la instalación de cámaras.

Los propietarios dicen que en algún momento tuvieron en común el servicio de vigilancia y la baja de alguno de los edificios en este servicio repercutió en los demás encareciendo el servicio.

Tras un breve debate se propone y sometido a votación se acuerda por mayoría traer un estudio valorado y en el que se contemplen distintas alternativas.

6.- Aprobación al presidente para demanda a la empresa COENSA.

Explica el presidente que esta entidad ha cobrado unas facturas con causa en unos ahorros energéticos para los cuales decían haber hecho una serie de instalaciones que según le consta no han hecho. Por lo que se entiende tras un breve debate que han sido víctimas de un engaño como lo fue el propio administrador y es por lo que incluyó este punto en el orden del día. Sometido a votación y a mano alzada se aprueba por mayoría demandar a la empresa. Así mismo, servicom se ofrece a contratar por su cuenta el perito para revisar la instalación y realizar informe para adjuntar en la demanda.

7.- Obras realizadas en la terraza del apartamento 151.

El propietario del apartamento informa que el hidromasaje lo tiene instalado en el apartamento 156 y no en el 151 aunque es propietario de ambos y el motivo de su instalación, por prescripción médica.

A este respecto, una propietaria informa que es una construcción de obra que no contempla la normativa como autorizable.

Sometido a votación y a mano alzada se aprueba por mayoría requerir a este propietario para que retire la construcción realizada devolviendo la terraza a su estado anterior sin perjuicio en su defecto de iniciar las acciones judiciales oportunas.

8.- Aprobación renovación cargo de Administrador.

Sometido a votación la conveniencia de mantener la relación que nos vincula con “Servicom Oropesa, s.l.” y a mano alzada se aprueba por mayoría que esta siga prestando los servicios de administración del edificio.

D. Pedro Recio en nombre de “Servicom Oropesa, s.l.” agradece la confianza manifestada.

9.- Nombramiento de cargos de la Junta Directiva.

El vocal D. Pedro María Moraza intervino alabando la labor y gestión realizada por el presidente. Desde la mesa de la junta directiva se invitó a aquellos propietarios que decían tener más iniciativas y que más criticaban a la Junta a formar parte de la misma y de presentarse a Presidente.

La Junta en vigor con el presidente a la cabeza quería dimitir dado la incongruencia de la situación donde el conserje no era de su confianza y sin embargo debía volver y no fue aceptado por la asamblea insistiendo en que se siguiera.

Se insistió por parte de la mesa y del Presidente durante bastante tiempo y finalmente salieron 3 propietarios a presentarse como vocales, ninguno de ellos quiso ser presidente o vicepresidente. Entonces a petición de la asamblea el presidente, D. Javier Domínguez mantiene el cargo de presidente. La junta queda con la siguiente composición :

Presidente
Vocales

D. Javier Domínguez Almellones.

D. Pedro María Moraza Bastida
D. Jesús Ovejero Valladares.
D. Salvador Torres Samblas.
D. Raúl Rodríguez García.

5.- Ruegos y preguntas.

Se han caído unos zócalos de mármol en uno de los portales. Las piezas, informa la mesa, han sido guardadas en un cuarto de la comunidad y se comunicará a Marina d'Or para que las instale y revise el resto.

Se informa a la mesa que faltan escudos y pulsadores de luz en distintos sitios del edificio, asoman cables y la sensación es de abandono.

Se informa a la mesa la necesidad de hacer un esfuerzo en el apartado limpieza pues el edificio está sucio.

Se propone y sometido a votación se acuerda por mayoría instalar una segunda cerradura a la terraza y dar un horario a la misma que se avisará y con esto evitar riesgos.

Se propone la instalación de una lona que cubra la piscina fuera de temporada. Tras un breve debate se acuerda no pasar esta mejora a votación por no considerársela necesaria.

Se propone y sometido a votación se acuerda por mayoría poner carteles en distintos idiomas recordando los horarios de descanso y exigiendo silencio. A este respecto se pide sugerir a la persona que lo haga evite en lo posible la silicona pues después quedan unas manchas que afean las paredes.

Se propone y sometido a votación se acuerda sin voto en contrario la instalación de salvavidas en el recinto de la piscina.

Se propone y se acuerda sin voto en contrario dirigir un escrito-solicitud al Ayuntamiento de Oropesa para que alargue el entablado que nos acerca a la orilla del mar.

Se propone y sometido a votación se acuerda sin voto en contrario que la próxima Junta General Ordinaria se celebre el próximo 8 o 9 de agosto.

Un propietario pregunta al administrador si tiene algún tipo de relación con la empresa de servicio de Dermax Levante. El administrador, D.Pedro Recio, le responde que ninguna.

Y no habiendo mas asuntos a tratar se levanta la sesión a las 23:30 horas, acordándose notificar a los ausentes de los temas tratados y de los acuerdos adoptados a los efectos que la ley prevé.

El Secretario-Administrador
D. Pedro Recio –SERVICOM-
RESIDENCIAL MONDRIAN

VºBº
Fdo. El Presidente.
D. Javier Domínguez Almellones.

Nota.- Las asistencias y representaciones obran en los archivos de la administración