

**MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CALLE LABRADOR 6
28600 NAVALCARNERO
MADRID**

Navalcarnero, a 17 de Marzo de 2.009

**ACTA CORRESPONDIENTE A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA
EL DIA 17 DE MARZO DE 2.009**

En Navalcarnero (Madrid), siendo las 18:35 horas del día 17 de Marzo de 2.009, en la calle Calle Labrador nº 6 (Navalcarnero), se reúnen en Junta Universal los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, actuando como Secretario-Administrador D. Jesús Nieto Martín, a fin de celebrar Junta General Ordinaria de la Mancomunidad de Propietarios de la calle Labrador 6 y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DIA

- 1º- Incidencias y reparaciones.
- 2º- Aprobar cuentas desde la constitución de la Mancomunidad.
- 3º. Renovación de la Junta de Gobierno.
- 4º - Ruegos y preguntas

ASISTENTES

- D. Luis Miguel Ortega Horcajada, presidente de los portales 1,2 y 3.
- D. Juan Jose Franco Cuello, presidente de los portales 4,5 y 6.
- D. Modesto Murga Sanz, presidente de los portales 7,8 y 9.
- D. Isaac Marín Álvarez, presidente de los portales 10,11 y 12.

Resultando ser 4 los asistentes y representados, que suponen en conjunto un 100,00 % sobre el total de la propiedad común, se declara válidamente constituida la Junta Universal.

Del mismo modo se hace constar que se encuentran en la reunión el Vicepresidente de la C.P. Labrador 6 portales 1, 2 y 3, Manuel Navarro Padilla, de la empresa de instalación eléctrica de la finca, Vidania, el responsable, Valentín Rodríguez Rodríguez, y un operario de la misma llamado Alejandro y por parte de Hljes, S.L. Eugenia Murga Sanz , responsable de Post- Venta y el Jefe de Obra Miguel Angel.

Abierta la sesión por D. Jesús Nieto Martín, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día:

ASUNTO 1

Se revisan los posibles desperfectos e incidencias encontradas tanto en las zonas de la Mancomunidad de Propietarios como en cada una de las Comunidades, revisando todos los portales.

Se encuentra presente la empresa que hizo la instalación eléctrica debido a las reiteradas quejas y problemas eléctricos encontrados en la finca. En ese mismo momento el responsable de la empresa de Vidania indica que su empresa no tiene ningún inconveniente en solucionar cualquier problema o incidencia relativos a su instalación. Se acuerda con éste que cuando haya solucionado todas incidencias que a continuación se detallan, mandará un buro fax y si en el plazo de diez días no recibe contestación por parte de la Comunidad de Propietarios se entenderá que ha quedado todo solucionado y arreglado.

Se empieza revisando el último buro fax enviado a Hijes, S.L. y se acuerda ir portal por portal del 1 al 12 para seguir un orden.

En el portal 1:

- Se informa que las humedades causadas por la inundación del bar Buey en las escaleras de la bajada al garaje del portal 1 han sido solucionadas por el seguro de la Comunidad y que sólo faltaría la escayola rota del cuadro de contadores y las humedades que causó en el techo del garaje. Esto ya está reclamado al bar Buey.
- La tapa de registro en la entrada al portal ya está correctamente puesta y todo el portal correctamente pintado.
- Respecto a la tapa del RITS se confirma que está mal empalmada la toma a tierra. Se procederá a su reparación.
- También se confirma que se ha quitado el material que había en el tejado y que se ha pintado el portal 1.
- Se solicita que el administrador llame a Orona porque salta el aviso de sobrepeso con bastante facilidad, ya que los propietarios de los ascensores son las comunidades.

En el portal 2:

- Las cerraduras de acceso a trasteros y garajes están reventadas. Hijes indica que lo entregó en perfecto estado y que es cuestión de mantenimiento de la Comunidad de Propietarios. La comunidad dará parte a la empresa de mantenimiento.
- Los rodapiés y las grietas del portal ya están arregladas y se confirma que también se ha pintado el portal 2.
- Respecto a que en los trasteros se funden algunas bombillas, tanto Hijes como Vidania indican que la instalación está correcta y que tienen fotos con los pulsadores forzados para dejar la luz fija. Seguramente esta manipulación favorece que las bombillas se fundan.

En el portal 3:

- La puerta del R.I.T.I. esta perfectamente señalizada pero se observa que el cableado está suelto. Vidania lo dejará correctamente colocado.
- El enchufe del portal está arreglado y el portal 3 pintado.
- La caída hacia el sumidero y el sumidero están ya perfectamente y no se producen inundaciones. De todos modos Hijes informa que cuando llueva, por favor, se les avisen para ver los posibles problemas, que dicen que tienen, para tomar las medidas necesarias en caso que se inunde el portal. También se informa que se indicará a la empresa de mantenimiento que ponga especial celo en la limpieza de todos los sumideros de la Urbanización.

- La baldosa de la planta 5ª que estaba rota ya esta cambiada.
- Respecto a la indicación de que en los trasteros e funden muchas bobillas, tanto Hijes como Vidania indican que la instalación está correcta y que tienen fotos con los pulsadores forzados para dejar la luz fija. Seguramente esta manipulación favorece que las bombillas se fundan.

En el portal 4:

- Se confirma que el portal se ha pintado de nuevo.
- Las humedades en las bocanas del tejado, en los pasillos de trasteros se han solucionado.
- Las grietas en los suelos de los pasillos también se han solucionado.
- Los extintores que han sido robados y que faltan en la planta de los trasteros, se colocaran de nuevo por parte de Hijes, S.L., aunque no le corresponda reponerlos.
- La toma de tierra del cuarto RITS no está correctamente conectada y será Vidania quien lo deje solucionado.
- La puerta del bajo para acceder a la primera planta está arreglada y el suelo del hall del ascensor de la planta de garaje pintada.

En el portal 5:

- Se comprueba que las grietas del suelo de los pasillos de los trasteros están arregladas y debidamente pintadas al igual que la entrada al portal.
- Los extintores que han sido robados se colocarán de nuevo por parte de Hijes, S.L., aunque no le corresponda reponerlos.
- La puerta de salida al garaje ya cierra correctamente y se ha colocado el embellecedor que faltaba.
- Se observa que está descolgado el plafón de la escalera de la 2º planta, se avisará a la empresa de mantenimiento para que lo solucione.
- Los halógenos de la marquesina del portal que estaban sueltos ya están colocados correctamente.
- La antena está revisada y corregidos los empalmes, lo único que queda por solucionar son los tensores que aún siguen sueltos. Vidania se encargará de solucionarlo.

En el portal 6:

- Se comprueba que las grietas del suelo de los pasillos de los trasteros están arregladas y debidamente pintadas al igual que la entrada al portal. Del mismo modo se observa que falta por rematar un tramo del techo del pasillo de los trasteros, esto se rematará y se pintara por parte de Hijes, S.L.
- La puerta de la escalera del descansillo del primer piso ya cierra correctamente y se observa que tiene arañazos de perro. Se solicita en este acto que los propietarios con animales pongan especial cuidado en su atención.
- Se observa que algún vecino ha quitado lamas en las terrazas de los patios al acristalar el interior, afectando a la estética del edificio. Se solicita en este acto que se restablezcan.
- Las grietas de la pared del portal a la bajada al garaje y las del suelo del hall de salida al garaje ya han sido solucionadas.
- La antena se encuentra en perfectas condiciones.

- Los dos extintores que han sido robados se colocarán de nuevo por parte de Hijes, S.L. en los pasillos de los trasteros, aunque no le corresponda reponerlos.

En cuanto a los **portales 7,8 y 9**, se están entregando actualmente y en breve tendrán una Junta de esa Comunidad.

En cuanto a los **portales 10,11 y 12** se hace una visita más rápida ya que actualmente se encuentran reparando las incidencias existentes y en breve se quedará de nuevo con la empresa constructora para subsanar todos los desperfectos si los hubiere.

De cosas comunes a todos los portales:

- El óxido de los buzones de algunos portales ha sido debido a los vapores que sueltan los productos de limpieza utilizados por la empresa constructora al realizar la limpieza de obra. Hijes indica que solucionará este tema dejando los buzones correctamente.
- En cuanto al gran número de bombillas fundidas explican tanto la empresa constructora como la empresa instaladora eléctrica que puede ser por cualquier motivo, que la instalación está correcta, que la mayor parte de las bombillas fundidas es porque se dejan fijos los relojes y se manipulan los interruptores, se comenta que en algunos portales hay escritos donde se indican que no se dejen fijas las luces de los trasteros.
- Respecto a la instalación de los aires acondicionados lo normal es colocarlos en los tendedores donde el coste será mucho más económico, que llevarlos a las azoteas de cada edificio, con lo que ello supone, llevar líneas frigoríficas desde cada vivienda a la azotea, líneas eléctricas, montar estructura, etc.....

De las zonas comunes:

- Las grietas del patio de la zona común ya han sido acondicionadas pero estas grietas son de asentamiento, lógicas e inevitables en una obra de esta envergadura.
- Se comunica a Vidania que cada vez que llueve salta el diferencial de la zona común y supuestamente es porque entra agua en alguna farola. Tanto Hijes S.L. como Vidania informan que cada vez que suceda alguna de estas averías o incidencias se les avise inmediatamente para resolver el problema.
- Manuel Padilla solicita a Vidania que coloque en todas las arquetas una toma a tierra, en la tapa y dejando aproximadamente un metro de cable para poder abrirlas. La empresa responsable indica que así lo dejará.
- También se observa la puerta de entrada sin el color adecuado, Hijes, S.L. procederá a pintarla de nuevo por deferencia a la Mancomunidad de Propietarios.

Del garaje:

- Se observa en la plaza 74 un pulsador fijo con un cartoncillo y una vez más se incide en que este es uno de los motivos por los que se funden tantas bombillas y se queman los relojes.
- Respecto a la zona del garaje a la altura del portal 4, donde no hay luz en el esquinazo, se comprueba que el reloj estaba manipulado y había saltado el diferencial. Se conecta y funciona perfectamente.
- Se pregunta por las llaves magnéticas de entrada al garaje y se informa que en el proyecto solo existían mandos para beneficio de todos los vecinos. Respecto al cajetín para introducir la llave se indica que en breve será retirado para evitar confusiones.
- En cuanto a las goteras se informa que cada vez que llueva y se detecte alguna gotera que se llame inmediatamente a la empresa constructora para que esta proceda a su reparación. En el día de hoy se han podido observar posibles goteras en la arqueta que está entre la plaza 89 y 87 y que entra agua por el tragaluz frente a la plaza 138, a falta de confirmar cuando llueva.

Del mismo modo y como ya se ha podido observar, se informa que las zonas verdes ya han sido entregadas en enero y desde ese mismo momento es cuestión de la Comunidad de Propietarios su mantenimiento y conservación

ASUNTO 2

Los presentes deciden dejar pendiente este punto hasta que se entregue la última fase y se regularicen los saldos entre comunidades, ya que sobre todo al principio muchas cosas que eran de la Mancomunidad se pasaron al cobro por la C.P. Labrador 6, portales 1, 2 y 3 y viceversa.

El administrador indica que eso fue debido sobre todo a que no siempre los suministros estaban perfectamente identificados y a que inicialmente, para ahorrar costes las cuotas de la mancomunidad se pasaron junto con la de las comunidades. No obstante cada partida esta contabilizada donde le corresponde y evidentemente está controlado quien ha pagado y cobrado y por eso existen los saldos a favor de una u otra comunidad.

ASUNTO 3

Los asistentes prefieren dejar este punto para una posterior Junta, cuando esté entregada la última fase.

ASUNTO 4

No hay más preguntas.

Y sin más asuntos que tratar, los Sres. Presidentes levantan la sesión cuando eran las 21:26 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

LOS PRESIDENTES
LUIS MIGUEL ORTEGA HORCAJADA
JUAN JOSE FRANCO CUELLO
ISAAC MARÍN ALVAREZ
MODESTO MURGA SANZ

EL ADMINISTRADOR
JESUS NIETO MARTIN