

Acta de la Junta General Extraordinaria DEL COMPELJO INMOBILIARIO

En Latas, siendo las 10:30 horas del día 27 de agosto de 2011, y en el Hotel Las Margas Golf, debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de Dña. Ana Alastruey (Conjunto Inmobiliario H-I), y actuando como Secretario-Administrador Dña Sonia García Landa (VALLE DE TENA BIESCAS, S.L.), a fin de celebrar la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de MARGAS-COMPLEJO INMOBILIARIO P2, y conforme al orden del día establecido en la convocatoria.

Asistentes:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Presidente
MARGAS-P2-16 - PEÑA TELERA 8-10	P2-16 / G2-9	3,23100	Perales, Gisela
MARGAS P2-17 - PEÑA TELERA 13-27	P2-17 / G2-10	1,91300	Torres, Maria
MARGAS-P2-19 - PEÑA TELERA 7-9	P2-19 / G2-11	2,03900	Oriol Pedro
MARGAS-P2-21 - PEÑA TELERA 4-6	P2-21 / G2-12	2,94900	Vera, Eva
MARGAS-P2-22 - M.V. 3, P. T. 1-2	P2-22 / G2-13	3,93100	Marro, Gabriel
MARGAS-C. I. D - VARELLAS 13-45	C.I. D	7,36500	Gamboa, Joseba
MARGAS-C.I. E - VARELLAS 4-16	C.I. E	7,16700	Corres, Ernesto
MARGAS-P2-32 - VARELLAS, 3	P2-32	1,01200	Garcia, Eduardo Antonio
MARGAS-P2-35 - MIRADOR DEL VALLE 11	P2-35 / G2-24	0,98200	Lopez, Magdalena
MARGAS-C.I. F - PEÑA TELERA 29	C.I. F	7,01400	Bescos, Antonio
CONJUNTO RESIDENCIAL H-I	PARCELA 1-6	6,84500	Alastruey, Ana
C.P. CONJUNTO INMOBILIARIO L	PARCELA 36	5,34000	Iglesias, Elena
MARGAS-C.I. "M" - MIRADOR DEL VALLE 15	PARCELA 37-41	11,25700	Gracia, Eduardo
MARGAS P2-39- MIRADOR 13, ALIAGAS 1	PARCELA 39	2,99600	Clavería, Joaquín
MARGAS-C.I. "N" - MDOR V. 17-19, PER. 2	PARCELA 42 -43	6,94900	Arostegui, Sara

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día.

03 Vallado de la piscina: exposición de presupuestos orientativos y debate de las opciones.

Toma la palabra la Sra López para explicar que la comisión formada al efecto estudió las posibles modificaciones del vallado interior de la piscina de forma que se redujera la playa y se ganara en zona exterior pero, a la vista de los presupuestos y la normativa acordaron no realizar modificación alguna.

Se explica a los presentes que, a petición de varios vecinos y del vicepresidente, se solicitaron presupuestos de cerramiento de la zona deportiva y la instalación de tornos, puertas con apertura mediante tarjeta, llaves... para que los presentes pudieran tener una orientación del coste que podía suponer esta obra y sobre estos datos tomar la decisión que consideren oportuna al respecto. Se presenta el plano sobre el que se ha elaborado el presupuesto y se informa de que el vallado de la zona ascendería a unos (4.500€) con la construcción de 3 puestas a acceso, Prosegur ha dado presupuesto de cerramiento de seguridad con sistema de apertura de tarjetas y torno incluye 4 tarjetas por vivienda (77.681,24€).

La mayoría de los presentes no ven necesaria la realización del cerramiento porque estiman que el problema sólo existe unos pocos días al año y el coste no compensa el beneficio. Se plantea que una posibilidad sería que el servicio de conserjería controlara que los usuarios de las instalaciones eran los propietarios. Se pasa a abordar el punto 02

02 Seguridad de la urbanización: análisis de la situación. Revisión de ofertas y elección, si procede, de la empresa.

Al hilo de lo comentado se informa de que varios vecinos han manifestado sus temores por la

seguridad en la urbanización al ser, en temporada baja, muy escasa la ocupación. Por otra parte, comentado con las empresas de seguridad la problemática que suponía la entrada de personas ajenas en las instalaciones deportivas ofrecieron la posibilidad de un servicio de "auxiliar de conserjería" cuya función sería el de solicitar a los usuarios que se identificaran en las zonas deportivas y controlar las reservas de pistas, apertura y cierre de las mismas. Los costes de este servicio son los siguientes:

EMPRESA	PVP/ HORA	AUXILIAR DE CONSERJERIA 3 MESES DE 10:30 a 20:30 (1230h)
EULEN	9,43	11.598,90 €
PROSEGUR	12,32	15.153,60 €
OMBUDS	8,26	10.159,80 €
CONTRATAR PERSONAL (1,75 pax.)		7.350,00 €

Se descarta la contratación de este tipo de servicio por considerar que esta función puede ejercerla la empresa de mantenimiento.

En relación con la contratación de un servicio de seguridad se informa de la imposibilidad de colocar cámaras de vigilancia por ser zonas públicas y la escasa efectividad que representan. La propuesta de las empresas de seguridad es el realizar rondas de vigilancia. Se pidió precio a Eulen, Prosegur y Ombuds. Esta última no oferta por no disponer de efectivos en la zona para poder dar el servicio en condiciones competitivas. Eulen presupuesta la realización de 2 rondas por día en horario aleatorio (17.340 €/año) y Prosegur el servicio de vigilancia nocturno de 22 a 8h (84.216€). Por otra parte se informa que desde la Entidad se ha solicitado al Ayuntamiento que sea la Policía Municipal quien realice estas rondas, si bien, hasta la fecha, no ha respondido

Dado que hay diferentes opiniones al respecto, se somete a votación nominativa la contratación de un servicio de seguridad con el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR

PROPIETARIO	Cuotas de participación %
MARGAS-P2-19 - PEÑA TELERA 7-9	2,03900
MARGAS-P2-22 - M.V. 3, P. T. 1-2	3,93100
MARGAS-P2-32 - VARELLAS, 3	1,01200
MARGAS-C.I. F - PEÑA TELERA 29	7,01400
CONJUNTO RESIDENCIAL H-I	6,84500

VOTOS EN CONTRA

PROPIETARIO	Cuotas de participación %
MARGAS-P2-16 - PEÑA TELERA 8-10	3,23100
MARGAS P2-17 - PEÑA TELERA 13-27	1,91300
MARGAS-P2-21 - PEÑA TELERA 4-6	2,94900
MARGAS-C. I. D - VARELLAS 13-45	7,36500
MARGAS-C.I. E - VARELLAS 4-16	7,16700
MARGAS-P2-35 - MIRADOR DEL VALLE 11	0,98200
C.P. CONJUNTO INMOBILIARIO L	5,34000
MARGAS-C.I. "M" - MIRADOR DEL VALLE 15	11,25700
MARGAS P2-39- MIRADOR 13, ALIAGAS 1	2,99600
MARGAS-C.I. "N" - MDOR V. 17-19, PER. 2	6,94900

**Resultado de la votación: Votos a favor: 5, representando el 20,84100 % de las cuotas; Votos en contra: 10, representando el 50,14900 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda DESESTIMADO el asunto del presente punto.

01 Contrato de mantenimiento de jardines, edificios y zonas deportivas. Análisis de ofertas y elección de la empresa. Información sobre el contrato firmado por el Ente.

Se informa a los presentes de que se solicitó a 10 empresas de mantenimiento presupuesto según un condicionado elaborado con base en el contrato actual y nuevas propuestas basadas en el servicio de mantenimiento que ahora se está realizando. Se les pidió que indicaran los recursos humanos a destinar al servicio.

Las empresas JARDI, ACCIONA, VALLE HERMOSO, VIVERO DE SENEGÜE y MAS JARDIN no han llegado a presentar el presupuesto o han indicado que no les interesa.

El cuadrante de propuestas es el siguiente.

EMPRESA	INSTALACIONES DEPORTIVAS Y PISCINA	MANTENIMIENTO EDIFICIOS	JARDINES y PLAZAS	TOTAL PRESUPUESTO	TOTAL PERSONAL DEDICADO
BELSUE	57.600,00 €	76.800,00 €	42.000,00 €	176.400,00 €	4,25
MANT. Y GESTION	22.040,69 €	46.738,60 €	53.514,14 €	122.293,43 €	5
GRUPO RAGA	20.562,00 €	43.740,00 €	50.016,00 €	114.318,00 €	3,375
EULEN				121.154,00 €	4
ACCIONA	21.375,00 €	17.293,00 €	63.070,00 €	101.725,00 €	3
ESTRELLA (solo verano)	9.000,00€	NO PRESENTA	NO PRESENTA		

Se debate acerca de la posibilidad de contratar los servicios con diferentes empresas, acerca de si el servicio de mantenimiento de edificios debe contratarse a nivel de complejo o ser cada edificio quien decida contratarlo, sobre si se deben reducir los servicios que se prestan actualmente a fin de rebajar la cuota de comunidad, acerca de los servicios de atención que se prestan a particulares y que la empresa no pasa cargo por ellos. Tras numerosas intervenciones se decide seguir contratando los tres servicios a nivel de complejo. Algunos de los presentes opinan que es necesario cambiar a Acciona y probar con una nueva empresa porque la rebaja de precio es sustancial y la empresa garantiza el servicio con los medios materiales y humanos ofertados. Algunos de los presentes consideran sin embargo que el servicio que se está recibiendo en la actualidad en bueno y hay que negociar con la empresa actual pues, si bien es más cara en el servicio de mantenimiento de edificios que Acciona, también dedica más recursos a la prestación de los servicios y dado que es quien conoce el mantenimiento que es necesario realizar quizá sería un error el cambio.

Finalmente **se acuerda por unanimidad:**

- Contratar todos los servicios desde el Complejo
- Contratarlos todos ellos con la misma empresa.
- Que se excluyan expresamente los servicios a particulares dentro del servicio de mantenimiento y los que se realicen sean con cargo al solicitante.
- Firmar un contrato de 3 años, prorrogable automáticamente por 2 más. Con una actualización de precios en función del IPC
- Contratar los servicios con la empresa Mantenimiento y Gestión si ajusta sus servicios a la cantidad anual de 101.700€ + IVA. Esa modificación de servicios a prestar dentro de contrato deberá ser revisada y aprobada por la comisión encargada de este asunto para proceder a la firma del contrato. En caso de no ser satisfactoria los presentes deciden firmar con Acciona.
- Solicitan adherirse a esta comisión los presidentes de la P2-17 y del conjunto M.

04 Revisión y modificación si procede del reglamento de uso de la caseta instalada junto a la piscina.

Se informa a los presentes de las líneas básicas por las que se aprobó el reglamento de uso de la caseta para guardar hamacas y las propuestas o quejas que se han presentado por parte de los usuarios, principalmente por la posibilidad de dejar únicamente una hamaca por vivienda. Se establece un debate y se acuerda, por unanimidad, aprobar el reglamento tal y como está redactado. Este verano se hicieron 100 llaves y se han repartido 63 con una fianza de 20 €.

05 Contratos ascensores: situación actual después de la decisión de cada comunidad.

Se informa a los presentes que tras las diferentes reuniones de vecinos y la negociación de las diferentes ofertas entre las Comunidades y empresas, 6 comunidades han acordado firmar con Orona a 5 años, 6 tienen firmado un contrato con Orona a 1 año para luego firmar con Thyssen y el resto han firmado con Thyssen.

En todas las comunidades que ya han firmado se han ido realizando las mejoras realivas al ahorro energético y telefonía. Se comenta que a nivel general se ha conseguido el objetivo que se perseguía de reducir el coste del mantenimiento.

06 Informe sobre las gestiones realizadas para revisar los contratos de gas.

Se solicitó a Nozar copia del contrato firmado con Repsol por el que se le hace una cesión de los terrenos donde están ubicados los tanques y se le concede servidumbre de paso de tuberías a cambio de realizar la instalación de gas. Los terrenos donde están los tanques siguen estando a nombre de la empresa Nozar en el Registro.

Desde la administración se contactó con Iberdrola y Unión Fenosa por si existía la posibilidad de cambiarse individualmente uniendo suministros (luz y gas). De momento no es posible puesto que el mercado del gas propano canalizado o a granel, que es el aplicable a la instalación que existe en Las Margas, no se rige por la normativa aplicable al gas natural.

La única posibilidad es cambiar de suministradora globalmente a Cepsa, Total, u otras empresas que comercializan este tipo de gas y que pasaría por llegar a un acuerdo con Repsol que es la propietaria de las instalaciones. Cepsa indicó que no lo veía viable económicamente puesto que el precio del gas canalizado está regulado por ley y el precio de suministro no puede variar de una empresa a otra, salvo descuentos puntuales en lo que es la tarifa fija y, dado lo nueva que es la instalación, el precio de la misma sería muy elevado. No obstante se les pidió que estudiaran el tema.

El presidente del conjunto D informa de que él ha quedado con Iberdrola para estudiar el tema y se decide aplazar el debate a la espera de esos contactos.

07 Informe sobre la demanda judicial interpuesta y provisión de fondos depositada al abogado.

Se explica a los presentes que se interpuso la demanda del Complejo tal y como se había acordado en anteriores reuniones con el abogado seleccionado por los presidentes, Sr J.J. Herranz. Además se ha abonado al abogado una provisión de fondos de 2.500 euros.

La demanda se ha interpuesto por la totalidad de los defectos o carencia detectados respecto a proyecto, la totalidad de reparaciones efectuadas y por la falta de ejecución de la parcela J2-7. La valoración total de la reclamación interpuesta asciende a: 290.526,78 euros en base a presupuestos solicitados y facturas. Uno de los presentes pide copia de la demanda para estudiar si la vía judicial que se está siguiendo es la más adecuada. Se remitirá copia.

08 Informe sobre las negociaciones del Ente con el Ayuntamiento para la ejecución de los avales de Nozar y la posibilidad de finalizar el ajardinamiento de las zonas pendientes con cargo a ese aval.

Se informa de que, con las elecciones, el tema ha estado paralizado varios meses pero ya se ha recibido escrito del Ayuntamiento dando a la Entidad traslado de los informes de valoración realizados por la Ingeniería contratada por él. Desde la Entidad se han presentado los correspondientes informes, presupuestos.... en los que se solicita ampliación de la valoración dada a muchas partidas que se considera insuficientemente valoradas.

El informe presentado por la empresa contratada por el Ayuntamiento hace una valoración de deficiencias o carencias que asciende a 432.310,58€. Desde la Entidad se han presentado informes, facturas y presupuestos por los que se reclama una ampliación por 541.432,97 €; esto es, un total de 973.742 €

Las reclamaciones están basadas fundamentalmente en: la insuficiencia de la red de saneamiento en toda la zona provoca que el agua de lluvia discurra por el C/Baulatas. Pavimentos deteriorados, bordillos y celosías de hormigón rotas, blandones o zonas rehundidas en las vías rodadas, juntas abiertas etc, El muro que delimita la piscina y zona deportiva. Reposición del barranco a su estado original. Terminación del Camino de la Ronda. Reposición de arbolado muerto. Terminación de zonas ajardinadas sin ejecutar. El vial peatonal que discurre paralelo a la P2-28 y por detrás de la P2-36 está sin urbanizar. Los componentes de madera de las zonas comunes (bancos, mesas, pérgolas etc) están muy mal conservados debido a que carece de recubrimiento superficial. Barnizado y reparación de bancos y mesas parques y plazas. Mala pavimentación y sistema de recogida de aguas de los andadores peatonales lo cual ha llevado a su deterioro acelerado...

Se informa de que el Ayuntamiento ha comunicado a la Entidad que en el plazo de dos meses podría fijar el importe del aval a ejecutar. Algunos de los presentes plantean no seguir esperando y demandar al consistorio para que recepcione ya la urbanización. Se decide esperar a ver si el Ayuntamiento toma una decisión en estos meses.

09 Cerramiento de los contenedores de basura llevado a cabo por el Ente y su coste.

Se informa de que en reuniones mantenidas con el encargado de la empresa de recogida de residuos éste desaconsejó la instalación de cerramientos, indicando que todos los que se habían instalado en municipios finalmente se habían retirado por el mal uso que hacen los usuarios. Se pidió presupuesto del modelo que él recomendó como “menos malo” y que era bastante más económico que los presentados. Los presentes opinan que sería deseable que hubiera más espacio para poder maniobrar en el interior. Se indica que la medida viene dada por la longitud del brazo del camión. Se propone la eliminación de la pared que da hacia el campo de golf para facilitar el acceso.

Se informa también de los escritos dirigidos al Ayuntamiento en relación con el aumento de frecuencia de recogida, que ha sido respondido afirmativamente recientemente, y la distribución de contenedores, que no ha sido respondido.

10 Solicita Conjunto Inmobiliario L: Acondicionamiento de la parcela J2-7 por parte del Complejo.

El representante de la Comunidad manifiesta que dado que las Comunidades M y L contribuyen al mantenimiento de las zonas privadas de uso público que hay en la urbanización porque así se acordó en las asambleas constituyentes, el Complejo debería asumir, en solidaridad con ellos, el acondicionamiento de esta zona que, si bien es de propiedad privada, el uso es también público. Solicita que se realice un acondicionamiento básico (riego, césped, árboles). Para ello se han solicitado presupuestos que están entre los 5.400 € y los 8.200 €.

El Complejo en asamblea acordó que, si bien se apoyaría a estas comunidades adicionando esta reclamación a la demanda del complejo, se entiende que las zonas deben ser entregadas al Complejo acondicionadas para que éste asuma su mantenimiento, pues en otro caso se está asumiendo por el resto de comunidades un coste que no les corresponde pagar, pues es un defecto de obra de los titulares de estas parcelas y son ellos únicamente quienes pueden realizar la reclamación.

Se informa de que, desde el año 2009, se han presentado varios escritos al Ayuntamiento solicitándole que ejecute la obra con cargo al Aval desde todas las instancias posibles (comunidad, Complejo y Entidad) y que también, como se acordó, se ha incluido en la demanda del Complejo.

Toman la palabra varios presidentes para indicar que ellos no tienen capacidad para tomar esta decisión y en todo caso deben someterlo a votación en sus respectivas comunidades, dado que en todas hay defectos de obra que cada comunidad ha tenido que reparar o reclamar particularmente, y esta decisión excede de su competencia. Otros de los presentes recuerdan que sus comunidades también contribuyen al mantenimiento del Complejo a pesar de no tener zonas verdes privadas. Se acuerda dejar el tema sobre la mesa y trasladarlo a las diferentes comunidades.

12 Varios. Se acuerda:

- Recordar a los propietarios que depositen las bolsas de basura en el interior de los contenedores y que si no hay espacio utilicen los instalados junto a la rotonda de acceso.
- Recordar a los propietarios que al finalizar la temporada de piscina deben recoger todos sus hamacas y devolver las llaves a la Administración.
- Recordar a los vecinos la necesidad de cerrar las pistas deportivas tras su uso.
- Recordar a los vecinos la obligatoriedad de llevar los perros atados.
- Recordar al arrendatario del bar la obligatoriedad de cumplir con la normativa de horarios de apertura y cierre de establecimientos y de ruidos.
- Solicitar presupuestos para realizar una reparación a fondo del gresite de la piscina para la próxima temporada dados los problemas de cortes que ha habido este año.
- Comprar 3 sombrillas más para la piscina.
- Solicitar presupuesto para la compra de hamacas para tratar en la próxima junta, para aprovechar más la zona de playa.
- Proponer la ampliación del horario de apertura de los vestuarios de la piscina a la próxima Asamblea.
- Instalar enrejillado plástico en el suelo de los vestuarios para que no deslice.

11 Debate sobre la petición de ofertas para la administración del año próximo.

Se debate sobre la labor que está desempeñando la administración Fincas Valle de Tena, insatisfactoria para unos presidentes y satisfactoria para otros. Se plantea la necesidad de buscar un perfil que se corresponda más con el de un gestor dado el presupuesto que manejan el Complejo y las comunidades y su volumen de gasto. Se decide revisar las funciones que queremos que lleve a cabo la administración para solicitar presupuestos. Se crea una comisión formada por los presidentes de P2-22 y P2-21.

Un vecino informa de que existe un acuerdo entre el colegio de Administradores de Fincas y el Banco Sabadell para el no cobro de comisiones. Se trasladará a la Administración para que lo compruebe y en ese caso proceda a abrir cuenta con esta entidad para rebajar gastos.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 15.00 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR
Dña. Sonia García Landa

El acta cuenta con el VºBº de la Sra. Presdidenta(Dña. Ana Alastruey)