

Asunto: **Dictamen 2025.004. Corta vistas en cerramiento lateral oeste urbanización.**

Fecha: Martes 22 de julio de 2025

Miembros: José Luis Bentué (M4), Miguel Francés (M3), Francisco Campo (M1)

Peticionario: Presidente Comisión de Gobierno.

I. Antecedentes:

- a. La Comisión de Gobierno no tiene previsto reunirse hasta septiembre.
- b. Durante varios ejercicios han llegado a las Asambleas generales observaciones varias de preocupación acerca del diseño y estado del cerramiento de la parte oeste de la urbanización, abarcando desde la última vivienda de Álamos hasta las pistas de pádel, ambas inclusive.
- c. En junta general extraordinaria de 3 de diciembre de 2024 se aprueba por amplia mayoría de los asistentes y representados, dotar económico para ejecución una de las propuestas del punto 2 del orden del día, consistente en el cubrimiento de 320 m lineales de vallado con malla de ocultación tipo seto artificial de 3 m de altura, con un coste, iva incluido, de 18.650 euros, lo que hace unos 58.28 €/ml.
- d. La derrama elaborada por el Administrador se estructuró para recaudar 17.570,14 euros. Llevaba fecha del 2 de diciembre de 2024, un día anterior a la Junta General.
- e. En la misma Junta General se acuerda encargar a la Asistencia técnica que verifique si los postes actuales podrán soportar, frente al viento, la adecuación recién aprobada, así como que las fijaciones o anclajes de la malla elegida se hagan con alambre forrado.
- f. La Asistencia Técnica emitió el informe FL 10/24 el 27 diciembre de 2024, el cual dictamina *“aconsejo reforzar el vallado existente colocando perfiles más rígidos cada cierta distancia (unos 10 metros), bien cimentados con hormigón y luego poner varios tirantes a diferentes alturas que cojan los postes actuales para darles más resistencia al vuelco. No obstante lo dicho, podría consultarse con alguna casa especializada en vallas, que tienen soluciones diferentes para cada caso y pueden aportar alguna idea que nos venga bien”*
- g. Con fecha 20 de febrero 2025 se aportó una solución algo más barata, resumida en un dibujo constructivo consistente en reforzar algunos apoyos existentes, tubulares de 4 m de altura y diámetro 80 mm, triangulándolos a 2.60 m del suelo en un plano normal a la traza del vallado y por la parte interior, con un tornapuntas tubular de 3 m longitud, diámetro 40 mm y 2 mm de espesor, galvanizado y plastificado, que se empotraría por el interior a 1.5 m de la traza actual. Existe una oferta de suministro de los referidos tornapuntas a razón de 49.60 € + iva
- h. La Comisión de Gobierno acordó que se hiciera una prueba de 57 metros de traza y 2 m de altura, sin reforzar, en la parte de pistas deportivas. El importe facturado por la contrata para montaje y suministro, con fecha de 16 de mayo de 2025, fue de 2.086.34 €, iva 21% incluido; lo que hace 36.60 €/ml
- i. Existe oferta económica del contratista para la variante de 2 m de altura, con precios distintos para la parte ya ejecutada (prueba parcial) y para el resto. Falta la oferta de obra civil y colocación tornapuntas.
- j. La obra se encuentra parada, al objeto de que se cursen las instrucciones oportunas a la contrata.

- k. En la primera reunión de la Comisión de Gestión, tras recibir la petición, que se corresponde con el 22 de julio, se procede a aprobar formalmente el presente dictamen, haciéndose constar que ya se había anticipado con la información acaecida hasta el 15 de julio

II. Considerandos:

- a. La Comisión de Gestión se ajusta al marco de actuación aprobado en su reunión de 7 de julio 2025, y trasladado a la Comisión de Gobierno para su conocimiento, y en su caso, validación.
- b. El material elegido de seto bicolor “Seto Excellent Hoja Ancha” con 110 varillas por metro lineal de 2 m de altura, de Natural Look, CAÑIZOS FAURA SL, es comercializado por Bauhaus a 18.32 €/m, iva incluido; véase <https://www.bauhaus.es/elementos-de-ocultacion/faura-malla-de-ocultacion-seto-artificial-hoja-ancha/p/25252336>. Su exposición a ultravioleta lo fija en 8.500 horas (serán unos 4-5 años con tamiz 95%, luego la **permeabilidad visual va aumentando**, a medida que se pierden las hebras)
- c. Es habitual y de dominio público, un descuento del 10% en Bauhaus sobre PVP, a todo el que se saca la tarjeta de cliente para compra esporádica. En compras a presupuesto, el descuento es el habitual de mercado, algo superior al indicado, para dejar un margen razonable al instalador.
- d. Con estos antecedentes, se requiere precio de la obra civil, y de montaje del tornapuntas.
- e. En cuanto a precios unitarios contractuales o y estimados, por metro lineal se dispone: PP material tornapuntas 8.26 €; PP estimación montaje tornapuntas y suministro abrazadera: 8.33 €; seto o malla de 2 m de alto: 15.12 €; logística y amarres seto o malla: 5.87 €; montaje mecánico seto o malla: 9.17 €; Primera estimación obra civil fundaciones 8.33 €. Total estimado, para 320 m lineales de seto, unos 17.625 € + IVA.
- f. Esta cifra supera ligeramente la acordada en junta general, y eso, admitiendo el cambio a seto de 2 m de altura, en vez de tres; pero con los anclajes reforzados.
- g. Los acuerdos de Junta General son para cumplirse a la mayor brevedad; máxime cuando tienen aprobada una dotación económica para ejecutarlos en su práctica totalidad y existe una solución técnica factible, y que responde a atender la necesidad que motivó el acuerdo.
- h. La Comisión de gestión no puede, ni debe, valorar escenarios futuribles o manifestación de intenciones.

III. Dictamen:

- a. Resulta imprudente llevar a Junta General un **asunto no completamente definido, y que no tiene soporte técnico objetivo que sostenga su viabilidad**, máxime cuando existe un contrato marco de asistencia técnica, que la Administración tiene mandatado por contrato, utilizar de manera estructural.
- b. En esta actuación, dada la ratio de materiales y de mano de obra, antes de Beneficio bruto, **debe considerarse si el IVA aplicable será del 10% en vez del 21%** que se valoró la oferta aprobada. La decisión, justificada, corresponde a los fiscalistas del Administrador. Si esto fuera así, la primera factura debería considerarse como facturado a cuenta del importe final a origen que corresponda. Esto sería equivalente a anularla cuando se facture todo y allí no deducir el importe de la factura ahora anulada.

- c. La Comisión de Gestión entiende que para el efecto de simple ocultación visual del exterior hasta la zona pública del Conjunto Residencial, ofrecerá **idéntico resultado colocar seto de 2 m de altura que de 3 m**, dado que la cota del suelo interior nunca es inferior a la del terreno exterior, reduciendo su coste, y, sobre todo, cubriendo así parte del importe de los refuerzos de los báculos existentes.
- d. Admitiendo el prototipo elegido de seto bicolor “Seto Excellent Hoja Ancha” con 110 varillas por metro lineal de 2 m de altura, de Natural Look, CAÑIZOS FAURA SL, y cada dos posteletes de diámetro 80 actuales, un tornapuntas tubular de 40 mm y 3 m de longitud cada uno (54º respecto al suelo), habrá que **pedirle a la asistencia técnica** que calcule el volumen de hormigón de cada empotramiento, para soportar el empuje adicional por efecto de la opacidad al viento del seto a instalar, sobre el referido báculo o postelete.
- e. Tras la respuesta de la Asistencia técnica, **habrá que pedirle al contratista** que valore el suministro y colocación de los tornapuntas, incluida la obra civil, para añadirlo al presupuesto ya existente de seto de 2 m de altura. Su precio debería estar en el entorno de lo estimado en el considerando “e”. Así como que, a la vista de la ratio de materiales sobre ejecución material, aplique el iva del 10%, si fiscalmente la Administración entiende que es posible.
- f. Con este dato se tendrá el precio final de la actuación. Si la **cifra final de la obra es inferior al 115% a la cifra aprobada en junta** (18.650 €, iva incluido), debe encargarse su ejecución de inmediato. Ese incremento puede considerarse financieramente cubierto con la derrama genérica de 40.000 euros para imprevistos, aprobada en la misma junta general.
- g. Por el contrario, si la **cifra final superase el 115% inicial**, deberá ejecutarse el tramo que corresponda hasta alcanzar aquella cifra aprobada (18.650 €, iva incluido). En este caso, se propone que sea el propietario que promovió la actuación ante la Junta General, D. Daniel Serna, quien defina el tramo a cubrir.
- h. Si el cerramiento no se completa, la parte restante deberá llevarse de nuevo a Junta General. Debe conocerse que la ejecución del resto que se aplace, será algo más cara por metro lineal que la actual, por el simple hecho de volver a iniciar la actuación, aun cuando en volumen sea menor.
- i. Al haber elegido como contratista al adjudicatario del contrato marco de albañilería para obras menores en la Floresta, no será necesario realizar un **desembolso adicional para control exhaustivo de obra**.
- j. En general, para mantenimiento correctivo y obras menores como es el caso, sale más barato y con mucha **más garantía de acertar, aplicar los contratos marco**, con márgenes brutos o comerciales preestablecidos, que no cerrar un presupuesto a precio alzado. Esto no quiere decir que no se requiera una estimación para conocer el orden de magnitud que se lleve a Junta General
- k. El presente documento ha sido aprobado por unanimidad de los miembros de la Comisión de Gestión

IV. Difusión:

- Administrador
- Comisión de Gobierno
- Empleado Conjunto Residencial
- Propiedad promotora de la propuesta aprobada