

ACTA JUNTA DE GOBIERNO DEL 17/01/2023

ASISTENTES:

NOMBRE	CARGO	PROPIEDAD
Jose Antonio Gonzalez Garcia	Presidente General	Álamos 57, 1º C
Gonzalo Lopez Pardos	Presidente M3	Encina, 4
Beatriz Monserrat López	Presidente M1	Abedul, 12
Berta Borau Abadías	Presidenta M5	Álamos 1, 3º C

ASISTENTES POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN:

- ❖ Alberto Cervera Corbatón
- ❖ Lorena Pradas Asensio

Siendo las 17:00 horas del día señalado, se da comienzo a la Junta de gobierno, procediéndose a tratar los puntos que se citan a continuación.

1.- REVISIÓN Y ANÁLISIS DE LA CONTABILIDAD A 31/12/2022

La Administración realiza un breve análisis de la contabilidad de la comunidad a 31/12/2022, y presenta un borrador del presupuesto de Ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2023.

Se informa que el total de Ingresos en el ejercicio 2022 han sido de 973.747,13€, y que los gastos abonados durante el ejercicio han sido de 965.062,48. Se informa que el saldo bancario a cierre es positivo, de 4.505,27€.

A su vez se informa que en la anualidad el balance de ingresos frente a los gastos, por meses, es deficitario en siete mensualidades. Dentro del importe total de ingresos están contempladas las derramas aprobadas en juntas anteriores para cubrir el fondo de reserva legal 10%.

Se informa que en el presupuesto de gastos presentado a la Junta de Gobierno, no se han tenido en cuenta ciertas partidas, esto es, (gastos extraordinarios, compra barredora, tractor, etc.), y se ha incrementado el IPC del 5,7%, se realiza un detalle del presupuesto:

RESUMEN INGRESOS - GASTOS - FONDO DE RESERVA	
Total ingresos cuotas ordinarias + cuotas garajes y trasteros	639.620,40 €
Total ingresos recibos IBI y consumos agua	144.053,22 €
Total gastos presupuestados para el ejercicio 2023	912.482,43 €
Total fondo de reserva obligatorio: (10% sobre gastos ordinarios presupuestados)	91.248,24 €

DIFERENCIA INGRESOS - GASTOS - FONDO DE RESERVA -220.057,06 €

Con el importe de las cuotas actuales, los gastos previstos superan en 220.057,06 € a los ingresos previstos, por lo que habría un déficit para el ejercicio 2023

La Administración informa que, para cubrir el déficit, será necesario plantear en la próxima junta ordinaria un incremento de cuotas de un 35%.

Por otro lado, se informa que desde la Administración se están solicitando a los proveedores habituales y diversos mantenimientos que realicen una mejora en los servicios y, en especial en el precio, manteniendo los precios sin realizar ningún tipo de incremento de forma que se pueda ajustar el presupuesto lo máximo posible.

Tras la información y análisis realizado, la comisión de gobierno de la comunidad acuerda que, se exponga la situación económica, se informe y se proceda a votación la propuesta planteada en el párrafo anterior.

2.- ESTADO CALLE PEATONAL M1

La Administración informa que la calle peatonal de la M1, está en muy mal estado, existen baldosas rotas, levantadas, con riesgo de caídas. Se informa de que se han solicitado presupuestos para la reparación de las baldosas en mal estado que son 280 piezas aproximadamente y presupuesto para la sustitución del solado completo unos 140 metros cuadrados aproximadamente.

Tras el análisis de los presupuestos presentados por la comisión de gobierno, se acuerda aprobar el presupuesto presentado y más económico, reparando y sustituyendo las baldosas rotas y levantadas 280 piezas aproximadamente, por importe total de 3.283,50€

3.- COMPARATIVA CONTRATOS ELECTRICIDAD COMUNITARIOS.

La Administración informa que ha solicitado estudio de todos los puntos de suministro eléctricos de la comunidad. En la actualidad la comercializadora de luz de la comunidad, está facturando a precios competitivos frente a otras comercializadoras.

Se informa que durante el ejercicio 2022 el precio de la luz, gas y diversas materias primas se ha incrementado a nivel general.

Actualmente todos los contratos de electricidad de la comunidad son a precio indexado (variable), sin permanencia, de forma que la comunidad puede cambiar de modalidad, (precio fijo o indexado), y/o comercializadora sin penalización alguna.

Tras la información facilitada, la Administración informa a la comisión de gobierno que se solicitara un nuevo informe, para exponerlo en la próxima junta.

4.- COLONIAS FELINAS URBANIZACION

La Administración informa de las gestiones realizadas y de las instancias presentadas al Ayuntamiento, correspondientes a las colonias felinas, (gatos), a su vez se informa que la Administración ha contactado la Protectora Animal Zarpa y le ha solicitado presupuesto, de forma que se puedan controlar los gatos ajenos a la comunidad.

La protectora acudió a la urbanización hace unos meses para verificar la situación, observaron que en aquel entonces había unos 20 gatos ajenos a la finca, sin poder determinar si eran machos o hembras.

La protectora (Zarpa), facilita los precios para la captura y su esterilización, serían 50€ por macho y 100€ por hembra, desconociendo la cantidad exacta, ya que para ello es necesario primero capturarlos.

Realizando una estimación al 50%, esto es, 10 machos y 10 hembras, el coste aproximado que supondría a la comunidad su captura y esterilización serían de 1.500€.

A su vez se informa que tanto la protectora como el conserje y varios propietarios ha comunicado que en la exterior de la pista de tenis de la Comunidad hay instalados varios comederos desde hace años, dato muy importante a tener en cuenta.

Tras el análisis del asunto por la comisión de gobierno, todos manifiestan que se desconoce la envergadura y gasto económico para la comunidad ya que son estimaciones, además manifiestan que si hay comederos instalados en la parte exterior de la comunidad, el problema seguirá existiendo, por tanto acuerdan presentar nuevamente una Instancia al ayuntamiento, informar en la siguiente junta general y si procede aprobar las medidas que se consideren oportunas.

5.- PROBLEMÁTICA RUIDOS PROCEDENTES DEL CUARTO DE BOMBAS M5

La Administración informa de la queja/molestias recibidas por el propietario de Álamos 37, procedentes de la instalación de agua comunitaria que coincide encima de la vertical del cuarto de bombas.

Se informa que el técnico de la comunidad D. Pedro Funes, en el mes de Mayo del 2021, revisó junto con la empresa mantenedora la problemática, realizando pruebas, detectando fallo en una electroválvula, eliminándose la misma, quedando solucionado; no obstante, en su informe, cita tres actuaciones más a realizar, si los ruidos persisten.

Tras manifestar a la Administración el propietario nuevamente quejas/molestias procedentes del cuarto de bombas, esta ha solicitado presupuestos para acometer las actuaciones según cita el informe técnico.

Tras el análisis del asunto por la comisión de gobierno, todos acuerdan aprobar el presupuesto presentado por el albañil de la comunidad, consistiendo en la apertura del techo de escayola del pasillo de acceso al cuarto de bombas y la colocación de dos rejillas con lamas, descartando por el momento el resto de actuaciones debido a su complejidad y elevado importe.

6.- IMPLANTACION SERVICIO FIBRA OPTICA DIGI

La Administración informa que la compañía DIGI, ha solicitado permiso para la instalación de fibra óptica en la comunidad.

Se informa del proyecto presentado para su instalación, siendo totalmente gratuita para la comunidad la instalación.

Tras el análisis por la comisión de gobierno, todos acuerdan autorizar a DIGI para que realice la instalación e implantación de la fibra óptica en la comunidad.

7.- ESTADO ALERO ABEDUL 2-24

La Administración informa del presupuesto solicitado para la reparación del alero de la Calle Abedul, 2-24, importe IVA incluido 5.190,90€, se informa que el presupuesto proporcionado es orientativo, ya que hay que picar para determinar si hay más zonas afectadas.

Tras el análisis del asunto por la comisión de gobierno, siendo que no es una actuación que requiera de intervención urgente, todos manifiestan y proponen que se realice una revisión del estado de los aleros por parte del albañil de la comunidad, y se establezcan prioridades de actuación en función de su urgencia.

La Administración solicitara al albañil que realice una revisión y estado de los aleros, para planificar un plan de actuación de los mismos.

8.- QUEJA RETIRADA RESALTO

La Administración informa a la comisión de gobierno de la queja presentada por D. Miguel Francés, tras la retirada del resalto que se fue instalado en el garaje, en concreto en el interior y esquina entre la Calle Tilos y Calle la Encina.

El presidente actual de la M3, D. Gonzalo Lopez, en su momento ,previa retirada del resalto , reviso el informe técnico que elaboro el técnico de la comunidad D. Pedro Funes, así como reviso in-situ dicho resalto. En junta de gobierno de fecha 7/09/2022 se trató, valoro y se acordó proceder a la retirada del resalto, tal y como consta en el acta de dicha junta.

Volviendo a tratarse el asunto, la comisión de gobierno mantiene la misma postura que el pasado 7/09/2022, ratificando su acuerdo.

9.- PAVIMENTO PISTAS DE TENIS

La Administración informa que en junta general de fecha 26/05/2022 fue aprobada la reparación del pavimento de las pistas de tenis.

Tras su aprobación, en junta de gobierno del pasado 7/09/2022, tras la consulta y opinión de un Arquitecto, se decidió aplazar la reparación hasta la próxima junta general ordinaria y/o extraordinaria, dado que la reparación parcia fue desaconsejada por diversos motivos.

Volviendo a tratarse el asunto, la comisión de gobierno acuerda archivar el expediente, sin necesidad de llevar el asunto a junta general, consideran que la reparación del pavimento es una inversión importante, por el momento no es urgente y necesaria, considerando que la comunidad en estos momentos tiene otro tipo de necesidades.

10.- ESTUDIO, PLANIFICACION JARDINERIA

La Administración informa que tras su nombramiento ha realizado estudios, y ha solicitado presupuestos para la mejora de las zonas verdes de la urbanización.

En varias juntas generales y juntas de gobierno se ha tratado este asunto, en concreto en la junta de fecha 7/09/2022, se hizo mención especial al estudio de la jardinería, y su precaria situación en la que se encuentran varias zonas de la comunidad, se acordó que el jardinero contratado por la comunidad realizara semanalmente un parte de actuaciones semanal, de forma que la comunidad pueda llevar un control, verificando fechas donde la comunidad deba de contratar puntualmente servicios auxiliares.

Se informa que el jardinero está enviando semanalmente el planing de trabajo.

A su vez se informa que se ha contactado con Jardinería Vela, se le ha solicitado presupuesto para la orientación, revisión de los trabajos que actualmente realiza el jardinero, de forma que se lleve un control correcto y mantenimiento de las zonas ajardinadas de la comunidad.

Jardinería Vela proporciona presupuesto para la revisión, orientación al jardinero actual y plan de actuaciones en periodo estacional, de forma que la comunidad obtenga un mantenimiento correcto y unos resultados óptimos, tenga un buen mantenimiento y si la comunidad lo precisa, proporcionando un precio anual de 1000€.

Tras el análisis del asunto por la comisión de gobierno, todos acuerdan aprobar el presupuesto facilitado por Jardinería Vela.

11.- OTRAS CUESTIONES COMUNITARIAS

* La Administración informa que la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, en su artículo 8, cita la obligatoriedad que tienen las comunidades de propietarios a disponer y contratar un servicio de Prevención de Riesgos Laborales, para la Coordinación de Actividades Empresariales, aunque no dispongan de trabajadores propios.

En la actualidad la comunidad dispone de un contrato de Prevención de Riesgos Laborales para los trabajadores por cuenta propia, con la empresa Balmar, pero no dispone del servicio de Prevención que cita la Ley referenciada en el párrafo anterior. Por ello la Administración ha solicitado presupuesto para su contratación, Balmar en deferencia a la comunidad facilita un presupuesto anual de 121€ IVA incluido.

Tras la información facilitada y análisis por la comisión de gobierno, todos acuerdan contratar el servicio de Prevención.

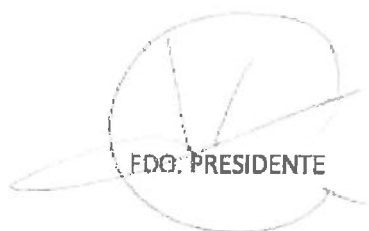
* La Administración informa que en la actualidad Schindler tiene contrato firmado con la comunidad para el mantenimiento de los ascensores de la M1-M2-M3-M4-M5-M6B, tras la revisión del contrato por parte del despacho de Administración se ha comprobado que la comunidad no dispone del Servicio de Asistencia Técnica Ampliada 24 horas, denominada (A.T.A 24), atendiendo los avisos por fallos operativos de los equipos durante las

24 horas del día, los 365 días del año, incluyendo el desplazamiento y mano de obra. Tras la consulta y negociación realizada, Schindler ha facilitado anexo al contrato que actualmente mantiene la comunidad, ampliando la cobertura citada en el párrafo anterior, proporcionando un coste mensual por equipo de 121€ IVA incluido, lo que supone un ahorro anual frente a otros ejercicios de 6.088€.

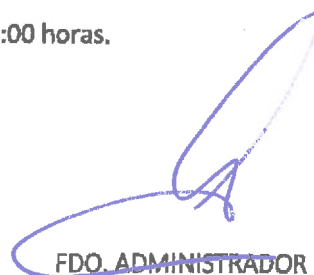
Tras la información facilitada y análisis por la comisión de gobierno, todos acuerdan firmar el anexo proporcionado por Schindler, considerándose necesario disponer de un servicio 24 horas, además del ahorro anual que supone para la comunidad.

* La presidenta de la M5, D^a. Berta Borau, comunica que existe un grave problema con las palomas en la urbanización, sobre todo en la M5 y M6A. La Administración informa que existen empresas que se dedican a colocar jaulas trampa para la captura de palomas, procederá a solicitar presupuestos, informara a la comisión de gobierno para tratar el asunto en junta general si procede.

No habiendo mas asuntos que tratar se levanta la sesión a las 20:00 horas.



FDO. PRESIDENTE



FDO. ADMINISTRADOR

