

Comunidad de Propietarios

EDIFICIO CARIBE

Acta de la Junta General Extraordinaria de la comunidad EDIFICIO CARIBE, celebrada en segunda convocatoria, en las oficinas de Almuconta S.L. (Grupo CR), con fecha quince de Febrero del 2003, a las once treinta horas en segunda convocatoria, por falta de quórum suficiente en primera convocatoria, convocada reglamentariamente por la presidencia. La convocatoria se ha realizado dentro del plazo que establece la ley de la propiedad horizontal por correo a todos los comuneros y comunicación paralela en el portal de la comunidad, para tratar el orden del día que seguidamente se detalla, remitido a todos los propietarios.

Preside Juan Delgado Rivas, con la asistencia de los vecinos que seguidamente se relacionan:

ASISTENTES:

Referencia	Comunero	% Escritura	% Comunidad	Representante
Apart: 703	EMILIO AGUILAR ALBEA	0,5918	0,589	
Apart: 702	EMILIO AGUILAR ALBEA	0,5918	0,589	
Apart: 109	MIGUEL ALMENDROS RODRIGUEZ	0,6209	0,618	
Apart: 108	MIGUEL ALMENDROS RODRIGUEZ	0,3719	0,37	
Apart: 705	FERNANDO CABALLERO BELLO	0,604	0,602	
Apart: 704	FERNANDO CABALLERO BELLO	0,604	0,602	
Apart: 402	ANA MARIA CABRERIZO HURTADO	0,5918	0,589	
Apart: 605	PEDRO CANO ALBA	0,6046	0,602	
Apart: 223	DOLORES CUEVAS AGUILERA	0,6046	0,602	
Apart: 215	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	0,6626	0,66	
Apart: 214	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	0,6146	0,612	
G 7	JUAN DELGADO RIVAS	0,5584	0,556	
Apart: 312	FRANCISCO DIAZ GUTIERREZ	0,6192	0,617	
Apart: 314	FRANCISCO DIAZ GUTIERREZ	0,6146	0,612	
L 19	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	2,17111	2,162	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA
L 21	MANUEL FAJARDO NAVARRO	2,8902	2,879	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA
G 14	JUAN FAJARDO NAVARRO	0,5832	0,581	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA
G 9	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,5584	0,556	
G 4	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6204	0,618	
Apart: 508	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6046	0,602	
G 11	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	1,6184	1,612	
G 3	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,5832	0,581	
Apart: 506	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,612	
Apart: 505	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,612	
Apart: 507	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,612	
G 5	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6948	0,692	
Apart: 502	AMPARO FERNANDEZ MUÑOZ	0,5918	0,589	
Apart: 220	SEBASTIAN GALLEG0 MARTOS	0,6046	0,602	
Apart: 221	SEBASTIAN GALLEG0 MARTOS	0,5524	0,55	
Apart: 607	MANUEL GARCIA ALABARCE	0,6046	0,602	
Apart: 608	MANUEL GARCIA ALABARCE	0,6046	0,602	
Apart: 606	MANUEL GARCIA ALABARCE	0,5524	0,55	
Apart: 324	ISIDRO GARZON FERNANDEZ	0,5695	0,567	
Apart: 224	ARTURO GONZALEZ SANCHEZ	0,5695	0,567	JOSE SANCHEZ MONTERO
Apart: 102	Mª DEL CARMEN GONZALEZ SANCHEZ	0,5231	0,521	
Apart: 103	Mª DEL CARMEN GONZALEZ SANCHEZ	0,5101	0,508	
Apart: 301	ANTONIA LAFUENTE QUESADA	0,5892	0,587	
Apart: 701	CARMEN MARTIN DE TEBA	0,6301	0,628	
Apart: 104	PEDRO Y MªCARMÉ MECA SANCHEZ	0,5714	0,569	
Apart: 106	PEDRO Y MªCARMÉ MECA SANCHEZ	0,3775	0,376	
Apart: 105	PEDRO Y MªCARMÉ MECA SANCHEZ	0,5639	0,562	
Apart: 327	JESUS MONTOYA MARTINEZ	0,133	0,132	
Apart: 317	JESUS MONTOYA MARTINEZ	0,5918	0,589	
Apart: 504	MIGUEL MUÑOZ ESCUDERO	0,6046	0,602	
Apart: 503	MIGUEL MUÑOZ ESCUDERO	0,5918	0,589	
Apart: 117	BLANCA NIETO CORREAL	0,5918	0,589	
Apart: 116	BLANCA NIETO CORREAL	0,7692	0,766	
Apart: 302	MANUEL Y ANTO RODRIGUEZ IÑEZ	0,5231	0,521	
Apart: 303	MANUEL Y ANTO RODRIGUEZ IÑEZ	0,5101	0,508	
Apart: 125	FRANCISCA SANCHEZ GARCIA	0,5472	0,545	JOSE SANCHEZ MONTERO
Apart: 126	FRANCISCA SANCHEZ GARCIA	0,3382	0,337	JOSE SANCHEZ MONTERO
Apart: 218	JOSE SANCHEZ MONTERO	0,5918	0,589	
Apart: 217	JOSE SANCHEZ MONTERO	0,5918	0,589	
Apart: 202	FRANCISCO SANTOS HEREDIA	0,5231	0,521	
Apart: 222	JOSE VALERA MARMOL	0,6046	0,602	

Los presentes representan el 36.35 % de las cuotas de participación descritas en escritura de división horizontal, que a su vez suponen el 36.19 % de las cuotas de la comunidad y suman un total de 31 votos.

- Las autorizaciones de los comuneros representados, figuran en posesión de la administración que se adjuntan al borrador de acta y permanecerán a disposición de los comuneros que lo requieran, durante un periodo de 5 años tal y como establece la Legislación actual vigente.

ORDEN DEL DÍA:

1º- Presentación y aprobación si procede de presupuestos para la reparación integral de la entrada del edificio. (Entre 12000 € y 15000 €.)

2º- Ruegos y preguntas.

Con unas palabras de agradecimiento y bienvenida a los presentes, Juan Delgado Rivas, en su calidad de presidente, abre la sesión a las 11'30 horas en segunda convocatoria, que comenta el primer punto del orden de día.

Una vez abierta la sesión se ratifica por unanimidad de todos los asistentes al Sr. Castillo Alabarce, para el cargo de Secretario de la Junta a los efectos de levantar el oportuno borrador de Acta de la Sesión que se inicia.

1º- Presentación y aprobación si procede de presupuestos para la reparación integral de la entrada del edificio. (Entre 12000 € y 15000 €.)

El presidente comenta a la asamblea que esta junta se realiza en base a los acuerdos adoptados en la última asamblea general ordinaria, en su punto: **Temas Varios- Arreglo de portal**, donde se acordó por unanimidad de los presentes nombrar un comité formado por los Sres. Pedro Cano Alba, Fernando Caballero Bello, Juan Delgado Rivas y Antonio Castillo Alabarce, al objeto de que buscaran presupuestos y establecieran las líneas generales de las obras en cuanto a estructura, materiales y acabados. Este acta se remitió a todos los propietarios por correo y fue expuesta en el portal de la comunidad a partir del 3º día de la celebración de la asamblea, no habiéndose recibido ningún tipo de alegaciones o manifestaciones al respecto, según consta en los archivos de la comunidad.

El Sr. Delgado comienza la sesión pidiendo disculpas a los presentes por no haber realizado la convocatoria en el mes de Diciembre tal y como se acordó en la última asamblea general, alegando que los proveedores a los cuales se pidió presupuestos han tardado bastante en entregar los mismos. Por otra parte comenta a los asistentes que el motivo de la presente asamblea no es otro que presentar los presupuestos que tiene la Junta Directiva, hacer un llamamiento por si algún propietario ha solicitado otros presupuestos y presentar y consensuar las líneas a seguir en la realización de las obras de mejora del portal y local comercial, establecidas por la comisión nombrada al efecto.

La Sra. Del Peral pide la palabra y manifiesta a los presentes de acuerdo con su hermano, en memoria de su padre, su voluntad de entregar unas obras de arte, para poner en el portal de la comunidad, gesto que es agradecidos por los presentes aunque dadas las características el inmueble en cuanto a seguridad y estado, la presidencia manifiesta que aunque evidentemente los vecinos tienen la última palabra, existe un riesgo altísimo de que los citados cuadros sean sustraídos por autor o autores desconocidos.

Asimismo la Sra. Del Peral, dice a los presentes que consideraría imprescindible para pronunciarse al respecto, sobre los trabajos, tener un estudio detallado realizado por técnicos y decoradores de las obras a realizar, donde se apreciaran tanto las modificaciones estructurales como estéticas que se realizarían. Siendo necesario conocer valores como metros cuadrados que se quitarían del portal, dimensiones que quedarían en la habitación colindante, repercusión porcentual de cada propietario, memoria de calidades de los materiales que se utilizarán, así como varios bocetos donde se puedan visualizar las obras acabadas con diferentes opciones de color.

Castillo en su calidad de secretario con el permiso de la presidencia, responde a la Sra. Del Peral Del Moral dando la razón a la misma en el sentido de que evidentemente, lo solicitado por ella sería lo ideal para tomar las decisiones acertadas y tener un conocimiento previo de cual sería el resultado final, aunque resalta que dadas las características del inmueble, las grandes deficiencias que tiene a todos los niveles y el mínimo presupuesto con el que se cuenta, la comisión nombrada en la última asamblea general decidió no encargar los proyectos citados y

definir el mismo en las líneas comentadas por gran parte de los vecinos, centradas principalmente en la eliminación de los mostradores y ampliación de la habitación colindante.

La Sra. Del Peral toma la palabra y tras una larga exposición en defensa de su teoría concluye alegando que existe un defecto de forma en el acuerdo adoptado en la última asamblea, ya que en la convocatoria de la misma, realizada por correo sólo existía un punto Temas Varios y en el acta recibida en su domicilio este punto detallaba Temas Varios y dentro de éste, entre otros Arreglo de Portal. Ante esta denuncia el Secretario manifiesta que en la convocatoria realizada en el portal se expresaba con todo detalle el desglose del punto, no habiéndose recibido alegaciones en este sentido a pesar del tiempo transcurrido desde el envío y exposición del acta. La Sra. Del Peral toma la palabra nuevamente y manifiesta que no presentará oposición ni alegaciones formales en este sentido y solicita a la presidencia que continúe con el debate del punto.

Toma la palabra el Sr. Muñoz Escudero y conjuntamente con el Sr. José Sánchez Montero plantean a la asamblea estar de acuerdo con la división del portal siempre y cuando la misma se realice por la parte de fuera de los pilares existentes junto a la línea de mostradores, no estando de acuerdo con desplazar el pilar más a la izquierda entrando al edificio porque quedaría el portal muy estrecho.

A partir de este momento toman la palabra numerosos vecinos planteando diferentes puntos de vista, ratificando la postura del Sr. Muñoz y algunos en otro sentido. Durante estas intervenciones toma la palabra en varias ocasiones la Sra. Del Peral del Moral con intervenciones largas que llegan a crispar a varios de los presentes.

En su última intervención la Sra. Del Peral Del Moral manifiesta que lo ideal es arreglar el portal pero sin modificar su tamaño, ya que considera que de este modo se realza la imagen del edificio, alegando textualmente que de no hacer la obra siguiendo su punto de vista en cuanto a la forma de hacerlo, rectifica lo dicho anteriormente en cuanto a la donación de las obras y las mismas se subastarán para sufragar los gastos de pleito en contra de los acuerdos adoptados. A partir de este momento se crea un ambiente de crispación en la asamblea, donde numerosos vecinos intentan abandonar la misma, recriminando a la Sra. Del Peral Del Moral su falta de entendimiento con la mayoría.

Toma la palabra el Sr. Jesús Montilla y hace un llamamiento a los presentes para que se respete a la presidencia, a los comuneros y para que la asamblea se mueva en un ambiente de mutua comprensión y armonía entre los vecinos.

El Sr. Fernando Caballero sugiere que conocidos los diferentes puntos de vista se someta a votación y en función de los resultados se tomen las decisiones oportunas, ya que aunque considera legítimo que cada vecino pueda manifestar libremente su punto de vista, cree que es una aberración que cualquier comunero amenace al resto de sus vecinos con demandar judicialmente si no se le da la razón.

La Sra. Del Peral Del Moral, pide disculpas a los comuneros presentes y retira lo dicho anteriormente, manifestando estar de acuerdo con la realización de las obras siempre y cuando el tabique no se separe de la línea de pilares existente junto a los mostradores, aunque sigue insistiendo en la necesidad de conocer con todo detalle el acabado de los trabajos.

Antonio Castillo se dirige a la Sra. Del Peral Del Moral y le comenta que tenga presente el estado del inmueble y sus características, por lo que la inversión y acabado del mismo deberá ajustarse al poder adquisitivo de sus propietarios y a lo que los presupuestos que se aprueben.

El secretario hace lectura detallada de los presupuestos solicitados a las empresas:

Azulejos Las Palmeras "Construcciones y Reparaciones", Raimundo Rodríguez Antequera- 8.354,07 €.
Clemente Franco Muñoz – 11.859,17 €.
Construcciones Hedimar Almuñécar S.L. – 8.553,00 €.

Foto N° 1



Foto N° 2



Tras el debate se someten a votación las siguientes propuestas:

1º Se somete a votación la propuesta de arreglar el portal:

Se aprueba por unanimidad la propuesta de arreglar el portal.

2º Se somete a votación la propuesta de tabicar por la línea establecida en la fotografía n° 2 y dejar el espacio que quedaría tras el tabique para unir al local comercial propiedad de la comunidad y autorizar su alquiler una vez acabado:

Se aprueba por unanimidad.

3º Autorizar a la comisión nombrada en la asamblea general ordinaria compuesta por los Sres. Pedro Cano Alba, Fernando Caballero Bello, Juan Delgado Rivas y Antonio Castillo Alabarce para que definan siguiendo las líneas establecidas en la fotografía n° 2 y en los presupuestos leídos el acabado de los trabajos.

Votos en contra: Pilar Del Peral Del Moral , 1 Voto y representa el 1,2772 % de los coeficientes de la comunidad y el 3,49 % de los presentes.

Votos a favor: 30 votos y representan el 35,07 % de los coeficientes de la comunidad y el 96,48 % de los presentes.

Abstenciones: 0.

4º- Adjudicar el presupuesto de realización de los trabajos a Raimundo Rodríguez Antequera "Azulejos Las Palmeras construcciones y reparaciones" en los términos establecidos en el presupuesto presentado.

Se aprueba por unanimidad.

El contenido del presupuesto presentado y aprobado por la asamblea es el siguiente:

El Sr. Presidente invita a la Sra. Del Peral Del Moral, a la reunión que tendrá lugar en el portal de la comunidad, entre la comisión formada y la empresa constructora, el próximo lunes al objeto de que aporte sus sugerencias. Por otra parte la invita a que presente a la citada comisión varios bocetos sobre el acabado del portal al objeto de tenerlos en cuenta antes de entrar en la fase de pintura y acabado.



Azulejos Las Palmeras

CONSTRUCCIONES Y REPARACIONES

Raimundo Rodríguez Antequera

Tel.: 958880472

Avd. Costa del sol, nº 28/29

Móvil: 654094979

Almuñécar (GRANADA)

PRESUPUESTO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
EDIFICIO CARIBE

REFERENCIA		
Desmontado sin recuperación de los locutorios, con medios manuales, incluso limpieza y retirada de sobrantes a vertedero.		
Desmontado sin recuperación de la barra y el capialzado de madera, con medios manuales, incluso limpieza y retirada de sobrantes a vertedero.		
Desmontado de aplacado con escay en los pilares, para su posterior picado de las paredes y las jambas de la puerta junto al juzgado.		
Demolición de ladrillos doble hueco, revestidos por ambas partes, con medios manuales, incluso limpieza y retirada de sobrantes a vertedero. NOTA: Pequeño murete jun a la puerta a condenar		
Desmonte de carpintería de madera, puerta junto al juzgado y marco para acceder a la escalera auxiliar.		
Desmontado de mampara de madera, cuarto junto a la entrada.		
Demoler rodapiés de la porta.		
ALBAÑILERÍA		
Tabicón de ladrillo hueco doble, recibido con mortero de cemento. Cerrar el local Cerrar la puerta junto al juzgado. Cerrar zona buzones. Cerrar el locutorio.		
Repaso del muro exterior, calle trasera.		

	Enfoscado a buen vista garaje solamente el lateral que tiene los ladrillos en la entrada.		
	Colocación de premarco, puerta acceso, antiguo locutorio y puerta de acceso del portal a la escalera auxiliar.		
	Colocar rodapiés en el local nuevo por el interior y el locutorio de 8 cm de altura, terrazo en color beige.		
	Desmontado de lámparas del portal		
	Picado de las paredes para su posterior colocación de zócalo a elegir a 9 euros el m2 con una altura 1,1		
	Ayuda al electricista.		
	GUARNECIDO		
	Enlucido de yeso en la nueva habitación y el antiguo locutorio, más en los pilares de antiguo escay y la perta a condenar.		
	CARPINTERÍA (madera)		
	Puerta de paso para el antiguo locutorio y acceso desde el portal a la escalera auxiliar. Puerta a elegir a 120 euros la unidad		
	CARPINTERÍA (aluminio)		
	Arreglo de la puerta de la entrada para transformar un fijo en la puerta de acceso al nuevo local.		
	ELECTRICIDAD		
2 ud	Luces de emergencia.		
1 ud	Colocación de reloj.		
2 ud	Punto de luz en el techo para el portal embutidos.		
1 ud	Enchufe para la comunidad		
1 ud	Punto de luz para el local y llave		
1 ud	Punto de luz y llave para el antiguo locutorio.		
	PINTURAS Y BARNICES		

	Barnizar dos puertas		
	Pintura blanca en todo el portal, techo y paredes, nuevo local y antiguo locutorio.		
	Pintar la puerta de la entrada en color negro.		

PRESUPUESTO/IMPORTE TOTAL

Pesetas 1.390.000

Euros 8.354.07

2) Ruegos y preguntas.

Se ruega a la presidencia que en una próxima asamblea se incluya un punto en el orden del día para reparar las ventanas e instalar extintores en base a la normativa.

El Sr. Miguel Muñoz Escudero, solicita a aquellos propietarios que se han quedado con pasillos, que son zonas comunitarias, introduciéndolas dentro de su vivienda que las devuelvan a la comunidad.

Sin ruegos ni preguntas se levanta la sesión siendo 13'15 horas.

VOBO

El Presidente

VOBO

El Secretario