

ACTA DE JUNTA EXTRAORDINARIA:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CALLE VALVERDE N° 2

En la ciudad de Palencia a 03 de Marzo de 2023, se reúne en segunda convocatoria la Comunidad de propietarios de Calle Valverde nº 2 para la celebración de JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA, en el portal de la Comunidad, debidamente convocada por su Presidente D. Francisco Javier López Gonzalo.

Se da comienzo a las 17:00 horas.

El listado de asistentes y el orden del día se detallan a continuación:

LISTADO DE ASISTENTES:

- 1º Drcha. D. Jesús Tomé Tomé
- 2º Drcha. Dña. Manuela Marcos Sánchez
- 2º Izqda. D. Stoyan Ivanov Musev
- 3º Dcha. Dña. María del Carmen Melendre Alonso
- 3º Izqda. Dña. Aurora González Martín
- 4º Drcha. Dña. Rosario de Castro Buey
- 4º Izqda. D. Francisco Javier López Gonzalo
- 5º Izqda. Dña. Yolanda Martín Blanco
- 5º Dcha. D. Julián Miguel Calle

Locales

LOCAL LIBRERÍA -HOSTELERA DEL CARRIÓN S.L.
Y SÓTANO COMERCIAL- HOSTELERA DEL CARRIÓN S.L.

ORDEN DEL DÍA

1º. Presentación de la nueva administradora de la comunidad.

Toma la palabra la nueva administradora Dña. Cristina Icíar Casas Martínez, para presentarse como administradora de fincas colegiada nacional nº 41.963, así como gestora administrativa colegiada 1.538; así mismo explica a los presentes las funciones a realizar hacia la Comunidad y la localización del despacho profesional.

2º. Información de la situación actual de las obras para la instalación del ascensor.

Se explica las gestiones realizadas hasta el momento, se ha contactado tanto presidente como Gestoría Casas Martínez en varias ocasiones con el anterior administrador TLEANM S.L. el cual ha ido facilitando la documentación pertinente. En cuanto al proceso judicial contra la primera empresa constructora **Rehabilitación Técnica Inver SL** el abogado designado defensor de la Comunidad es D. David Gonzalez Esguevillas, se ha contactado con él y nos ha informado que el próximo día 08/03/2023 había una vista programada; según informaba es una empresa que se ha dedicado a estafar a numerosas comunidades por toda España, hasta el punto de ser motivo de un reportaje televisivo. Se informa a los vecinos que el abogado plantea la difícil resolución pues aún ganando el juicio la comunidad, son tantas las comunidades que reclaman a Inver que no habría dinero para todas, dado que Inver está quebrada. A la pregunta al abogado Esguevillas sobre si iba a facturar algún honorario a la comunidad, respondió que no.

Respecto de la segunda empresa constructora **Resolve**, el presidente ha consultado con un abogado, D. Alberto Rodríguez Garduño sobre la posibilidad de iniciar proceso judicial contra dicha empresa, para lo cual le ha informado que sería un proceso largo por el retraso que llevan los Juzgados en la celebración de juicios más el coste que de primeras debiera afrontar la comunidad; el administrador de fincas ha hecho una consulta al Registro Mercantil y aún no estaría en concurso de acreedores a la fecha consultada. El presidente ha tomado medidas de enviar un burofax redactado por el abogado D. Alberto Rodríguez Garduño en el que se informa a Resolve que en vista de la situación se extingue la relación comercial habida y la Comunidad se reserva el derecho a tomar medidas legales contra el fraude recibido. Dicho burofax ha sido recibido por el destinatario a fecha de la Junta.

3º. Presentación y aprobación de nuevos presupuestos para la finalización de la obra del ascensor. Aprobación de derrama.

A continuación el presidente pasa a explicar los presupuestos que ha ido solicitando, todos de empresas de la zona y conocidas por algunos de los propietarios presentes siendo:

- ELECTRICIDAD ANDRÉS & LAJO de 5.268€ +10% IVA
- MÉTRICA REFORMAS Y OBRAS MÉTRICA S.L. de 28.538,93€ +10% IVA
- ESCAYOLAS Y PLADUR AJJ, C.B. de 5.463,20€ + 10% de IVA

Todos los presupuestos salen aprobados sin votos en contra.

Presidente informa que la obra se va a empezar en breve espacio de tiempo.

Dada la cuantía, hay que realizar una derrama.

El coste a pagar por cada propietario es de las cantidades que se desglosan a continuación en el cuadro informativo.

PROPIEDAD	COEF%	NOMBRE	METRICA	ANDRES Y LAJO	ESCAYOLAS PLADUR	TOTAL CUOTA A PAGAR
LOCAL LIBRE	10,58%	HOSTELERA DEL CARRION S.L.	3.321,36 €	612,00 €	699,39 €	4.632,75 €
LOCAL MERC	5,42%	FRANCISCO PEDRO AGUNDEZ FLORES	1.701,49 €	313,52 €	358,29 €	2.373,30 €
1º DCHA.	7,80%	JESUS TOME TOME	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
1º IZDA.	7,80%	CESAR ALVAREZ SINDE	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
2º DCHA.	7,80%	MANUELA MARCOS SANCHEZ	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
2º IZDA.	7,80%	CARMEN BORREGO GARCIA	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
3º DCHA.	7,80%	Mª DEL CARMEN MELENDRE ALONSO	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
3º IZDA.	7,80%	AURORA GONZALEZ MARTÍN	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
4º DCHA.	7,80%	ROSARIO DE CASTRO BUEY	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
4º IZDA.	7,80%	FCO. JAVIER LOPEZ GONZALO	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
5º DCHA.	7,80%	JULIAN MIGUEL CALLE	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
5º IZDA.	7,80%	YOLANDA MARTIN BLANCO	2.448,64 €	451,19 €	515,62 €	3.415,45 €
SOT COMERC	6,00%	HOSTELERA DEL CARRION S.L.	1.883,57 €	347,07 €	396,63 €	2.627,27 €
			31.392,82 €	5.784,50 €	6.610,47 €	43.787,79 €
EMPRESA METRICA			31.392,82 €			
EMPRESA ANDRES Y LAJO			5.784,50 €			
EMPRESA ESCAYOLAS PLADUR AJJ CB			6.610,47 €			
		TOTAL PRESUPUESTOS	43.787,79 €			

Dada la celeridad que va a llevar la obra y que se estima finalicen los trabajos en junio, se ruega que la derrama sea abonada por TODOS los propietarios antes de 01 de Junio de 2023, en uno o varios pagos, como cada propietario pueda afrontar.

Si algún propietario solicita un plazo superior o un calendario de pagos particular que lo comunique, pero a ser posible que TODOS paguen a la mayor brevedad pues las empresas solicitarán el pago en cuanto la obra finalice, y hay alguna empresa que solicita un pago inicial.

El propietario del 2º izquierda D. Stoyan Ivanov Musev solicita que por su situación no puede afrontar el pago de la derrama en los plazos establecidos, por lo cual se compromete delante de sus vecinos a pagar mensualmente la cantidad de 150€ (cuota + derrama) y así hasta que finalice la cuantía que le corresponda pagar de derrama; si en algún momento pudiera aumentar la cantidad pagada también se compromete a hacerlo para acortar el plazo.

Dada las fatídicas experiencias que ha sufrido la Comunidad en cuanto a pagar a los proveedores sin finalizar la obra, todos los pagos que se realicen serán con el visto bueno del presidente y consensuado con él.

Los vecinos acuerdan por unanimidad de presentes que los locales sean eximidos del pago de la segunda derrama que supuso la contratación del préstamo bancario, no así de la derrama que se está aprobando en esta Junta. De igual modo, se acuerda con aprobación por parte de todos los asistentes que las partidas presupuestarias que sean únicamente estéticas tales como espejo, mármol etc. no sean imputados a los propietarios de los locales.

4º. Cuotas pendientes de pago por los propietarios.

Certificación individual de las deudas para su posterior reclamación extrajudicial y judicial, en su caso (a 31 de Diciembre de 2022, presentado por el anterior administrador TLEANM S.L.)

Según el cierre de cuentas del anterior administrador de fincas TLEANM S.L. la cantidad certificada y adeudada por el propietario del piso 1º Izquierda D. César Álvarez Sinde asciende a la cantidad total hasta fecha 31/12/2022 de 16.231,39€ **desglosadas en ...¿??**

Sobre la propiedad de D. César Álvarez Sinde con referencia catastral 3319601UM7531N0005KF la administradora solicitó el 01 de febrero de 2023 nota simple al Registro de la Propiedad nº 1 de Palencia y sobre ese piso ya constan cargas a nombre de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Palencia y de Inversiones Beluvecar S.L. con lo cual se iniciará proceso para que la Comunidad sea acreedora si el propietario no regulariza su situación realizando el ingreso de la cantidad adeudada a la Comunidad, la cual espera que se haga cargo de la cantidad anterior y esta nueva derrama.

5º Ratificación de cargo de presidente.

5.1.- Apoderamiento del presidente, como representante de la Comunidad de Propietarios, para actuar en nombre de ésta e iniciar el oportuno procedimiento judicial en reclamación de las deudas certificadas de los propietarios, en el ejercicio de cuantas acciones resulten conforme a Derecho; con poder bastante y suficiente para nombrar, a los fines oportunos, abogados y procuradores.

Se ratifica en el cargo como presidente de la Comunidad de propietarios de Calle Valverde nº 2 al propietario del piso 4º izquierda D. Francisco Javier López Gonzalo.

6º. Cierre de cuenta bancaria

Los vecinos observan los elevados gastos bancarios, y que dada la situación de gastos no es posible mantener dos cuentas bancarias en dos entidades financieras diferentes, por ello se acuerda cancelar la cuenta bancaria de UNICAJA ES8621033266250033238984 en la oficina de C/ Colón nº 1 de Palencia, permaneciendo abierta la cuenta de IBERCAJA pues está vinculada al préstamo que se contrató durante la gestión del anterior administrador TLEANM S.L.

La cuenta que se quedará abierta como única cuenta bancaria de la comunidad es

IBERCAJA ES64 2085 8157 8103 3047 9980

y en Ibercaja deberán los propietarios realizar los ingresos de sus cuotas y derramas desde ya, pues Unicaja se cancelará a la mayor brevedad.

7º. Ruegos y preguntas.

- Se comenta el siniestro que hay abierto, se ha dado parte al seguro comunitario de Ibercaja- Caser, vino a verlo pero al tratarse de una tubería de amianto no pueden reparar, pero el reparador del seguro Reparaciones José Hernando Castro se ofreció para repararlo él, estamos a la espera de recibir el presupuesto.
- Los propietarios asistentes debaten sobre la decisión de tomar medidas judiciales tanto contra la empresa constructora RESOLVE como el administrador de fincas TLEANM S.L por la situación tan crítica en la que han dejado a la comunidad, pero queda aplazado hasta las próximas Juntas cuando se haya finalizado la obra del ascensor la cual por accesibilidad es lo más apremiante. Llegado el caso el administrador informa que el presidente y los vecinos consulten a un abogado para iniciar medidas.
- Sobre la cancelación del préstamo bancario en Unicaja queda pospuesto a la siguiente Junta cuando las obras hayan finalizado.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la reunión a las 18:35 horas, del día arriba indicado, y se ratifica la presente acta por el presidente y la administradora.

EL PRESIDENTE

Fdo. D. Francisco Javier López Gonzalo

ADMINISTRADORA DE FINCAS-SECRETARIA

Fdo.: Dña. Cristina Icíar Casas Martínez