**ACTA DE JUNTA ORDINARIA:**

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ FRANCISCO PIZARRO Nº 5 Y Nº 7 Y COMUNIDAD DE GARAJES**

En la ciudad de Palencia a 08 de Junio de 2023, se reúne en segunda convocatoria la Comunidad de propietarios de la C/ Francisco Pizarro nº 5 y 7, para la celebración de JUNTA GENERAL ORDINARIA de vecinos, en el Pasaje de la comunidad, debidamente convocada por su presidenta Dña. Mónica San Emeterio Canales.

Da comienzo a las 19:30 horas.

El listado de asistente y orden del día son los que se detallan a continuación:

**LISTADO DE ASISTENTES PORTAL Nº5 LISTADO DE ASISTENTES PORTAL Nº7**

D. David Serna González: 1ºB, TRA 12, GAR 10 Dña. Mª Amor Ruiz Acero: Bajo A TRAS 31, GAR 32

Dña. Mª Teresa Díez Franco: 1ºD, TRA 42, GAR 49 D. Eusebio Quirce Castrillo: Bajo CºF, TRA 49, GAR 42

Dña. Lidia Gutiérrez: 1ºE, TRA 2, GAR 1 Dña. Mónica San Emeterio Canales: 2ºF, TRA 45, GAR 40

D. José Antonio Gutiérrez 2º A, TRA 38, GAR 46 Dña. Virginia Martín Nava, 2º G, TRA 23y 47, GAR 13

D. Julián Torres Peña 2º C, TRA 3, GAR 2 Dña. Sagrario Díez Hoyos: 2º H, TRA. 11

D. Fernando Polvorosa Manrique: 2ºE, TRA 26, GAR 27 Dña. Mª Carmen Pajares, 3º F, TRA 36, GAR 36

Dña. Mª Esther de Cea Córdoba: 3ºD, TRA 29, GAR 33 Dña. Cristina Navas Macho, 3º H, TRA 14, GAR 20

D. Luis Mariano Gil García 4ºA, TRA 41, GAR 48 Dña. Vanessa Fuentes Pérez, 4º F, TRA 44, GAR 39 (Rep.)

D. José A. Manterola: 4º D TRA 30, GAR 31 (Rep.) Dña. Primitiva Antolín Frechoso: 4ºG, TRA 34 GAR 43 (Rep.)

Dña. Mª Dolores García: 4º E TRA 35, GAR 33 Dña. Ainhoa del Amo Rodríguez: 4ºH, TRA 16, GAR 22

Dña. Mª Angustias García: Ático C, TRA 35, GAR 37

**LISTADO ASISTENTES COCHERAS Y/O TRASTEROS**

D. Victor Miguel Cardeñoso Lomas: GAR 7 Dña. Montserrat Delgado Ruiz: TRA 9, GAR 16

D. Ángel de la Fuente Casasola: TRA 1, GAR 4 D. Servando Saez Piney: TRA 28, GAR 29

D. Agapito Pellitero Rodríguez: GAR 38 D. Felicísmo Marcos López: GAR 11

**ORDEN DEL DÍA:**

**1º. Presentación y aprobación de cuentas de portales y general del 1 de Marzo de 2022 a 31 de Mayo de 2023 (15 meses).**

A continuación se procede a hacer lectura de las cuentas que han sido enviadas a los propietarios junto con la convocatoria de esta Junta.

Saldo inicial a 01/03/2022: 12.648,36 €

Ingresos totales: 22.031,11 €

Gastos totales: 20.124,75 €

Saldo final a 31/05/2023: 14.554,72 €

A fecha de la reunión se explica que hay el siguiente pago pendiente:

* Por el cerramiento del pasaje y la plaza a Automatismos Marcos se le adeuda la factura por importe de 9.238,35€; se encuentra pendiente de abono hasta confirmar en Junta de propietarios de los presentes la total conformidad con la obra realizada. La administrara consulta a los presentes y al no haber ninguna objeción se acuerda pagar dicha factura.

Y el siguiente ingreso pendiente:

* La comunidad de garajes adeuda a la comunidad de portal la parte proporcional del cerramiento, importe que asciende a 1.870,30 €.

Estas cuentas son aprobadas por unanimidad de asistentes y representados.

En este punto se explica a los asistentes, el total que ha facturado la empresa de mantenimiento de ascensor Melco durante el ejercicio (facturas no incluidas en el mantenimiento), pues al no tener un contrato con piezas cualquier reparación que ser realice en los ascensores es facturada (sustitución de luces, reparaciones de botoneras, cerraduras etc…) y todas ellas siempre realizadas en el momento de la revisión mensual.

La administradora informa a los presentes que hace poco tiempo se ha recibido el acta de la inspección que el servicio de Industria de la Junta de Castilla y León realiza cada 4 años, cuyo resultado ha sido que ambos ascensores tienen deficiencias graves con un plazo de 6 meses para subsanarlas. Tras ello se informa que hemos solicitado a Melco el presupuesto de las reparaciones de ambos ascensores las cuales ascendían a 1.626,70€+Iva por el ascensor del portal nº 5, y 1.713€+Iva (3.339,70€+Iva entre ambos). Al tratarse de un importe elevado consultamos a la propia Junta de Castilla y León y a la OCA, y nos explicaron que la reparación que proponía Ascensores Melco era más extensa que lo requerido por la Junta. Nuevamente la administradora contactó a Melco para que primero desglose las partidas de gasto y segundo se asegure de ofertarnos esas reparaciones son más amplias de lo exigido.

La respuesta de Melco el día 01/06/2023 fue la siguiente:

*“El pasado “lunes, 29 de mayo de 2023 12:16” tras haber tenido conversación con el inspector, procedí a la modificación y envío del presupuesto inicial sustituyendo en el ascensor del portal nº 5 el punto del Limitador de Velocidad.*

*5.18.1.- DEFECTO EN EL FUNCIONAMIENTO DE LA BOBINA DE DISPARO DE LIMITADOR DE*

*VELOCIDAD:*

*- Siguiendo las indicaciones del inspector de la OCA, autoriza la reutilización de la bobina de disparo del limitador del Nº 7, para que sea instalada en Nº 5, por lo que de ser efectivo el cambio no supondrá coste económico para la Comunidad de Propietarios.* ***(Sin Cargo).***

Siendo así que el presupuesto de reparación que oferta Melco es 750€ +Iva portal nº5, y 1.713€+Iva para el portal nº 7.

Los presentes preguntan cuándo es el vencimiento del actual contrato, el cual entró en vigor 01/04/2019 por 4 años; todos los presentes acuerdan por unanimidad cancelar contrato a vencimiento con Ascensores Melco Traver S.L. y buscar otras opciones de contratos con otras empresas que incluyan piezas.

La administradora expone oferta de ascensores Zener que ofrece 60€+Iva/ascensor/mes por un contrato de 3 años sin piezas, y 75€+Iva si incluyen piezas. Actualmente Melco está facturando a la Comunidad 109€+Iva/mes/ascensor sin incluir las piezas.

Se solicitará más presupuestos llegada la fecha y la nueva Junta directiva tomará la decisión más ventajosa.

Se indica a los propietarios que, en cuanto al horario del cerramiento, según notificó el Ayuntamiento de Palencia cuando nos fue concedido:

*“(…)El cerramiento de pasajes que comuniquen a vías públicas municipales, por razones de seguridad y salubridad,* ***tendrán la obligación de permanecer abiertos de 08:00 horas a 23 horas todos los días****, quedando a salvo la posibilidad de revisión o anulación de dicho horario por motivos de interés público(…)”.*

Es por ello que se ruega encarecidamente a todos los propietarios que cumplan dicho horario, preocupándose de cerrar la puerta.

**2º. Presentación y aprobación de cuentas de garajes del 1 de Marzo de 2022 a 31 de Mayo de 2023 (15 meses).**

En este punto se presentan las cuentas de garajes:

Saldo inicial a 01/03/2022: 951,04 €

Ingresos totales: 12.491,12 €

Gastos totales: 7.977,62 €

Saldo final a 31/05/2023: 5.464,54 €

La administradora explica que en el día de hoy 08/06/2023 se ha recibido el ingreso de la servidumbre de la Comunidad de Villacasares nº 6 por importe reclamado de 1.835,03€.

A día de la reunión hay el siguiente pago pendiente

* Por la instalación de la puerta del cajetín del garaje y la sincronización de mandos y dos receptores de mandos, está pendiente de abono 663,30€ a Sucesores de Camina.
* Pago a la comunidad de portal la parte proporcional del cerramiento, importe que asciende a 1.870,30 €.

Y el siguiente ingreso pendiente:

* Garaje 4 – Trastero 1 (2º Semestre 2022 + 1º Semestre 2023).

Estas cuentas son aprobadas por unanimidad de asistentes y representados.

**3º. Presentación y aprobación del presupuesto de gastos ordinarios de portales y general para el próximo período.**

Se presenta el presupuesto de portales y general, para el próximo período con unos gastos aproximados de 16.073,00 € y unos ingresos estimados de 17.601,48 €.

Se informa a los propietarios que el presupuesto se cubre con las cuotas mensuales actuales, con lo cual no se plantea necesidad de aumentar las cuotas. Dicho presupuesto es aprobado por unanimidad de asistentes.

**4º. Presentación y aprobación del presupuesto de gastos ordinarios de Garajes para el próximo período.**

Se presenta el presupuesto de portales y general, para el próximo período con unos gastos aproximados de 6.319,84 € y unos ingresos estimados de 8.723,87 €.

Se informa a los propietarios que el presupuesto se cubre con las cuotas anuales actuales, con lo cual no se plantea necesidad de aumentar las cuotas. Dicho presupuesto es aprobado por unanimidad de asistentes.

**5º. Renovación de cargos y nombramiento de representante de la comunidad.**

Se procede a la renovación de cargos según el sistema establecido, quedando formada por:

PRESIDENTA: Dña. Luisa Mª Arconada Cuadrado Portal 5 – 2º B

VICEPRESIDENTA: Dña. Virginia Martín Nava Portal 7 – 2º G

**6º. Estudio y aprobación si procede de presupuesto para la instalación de videoporteros-telefonillos del cerramiento.**

La administradora hace lectura y facilita a los presentes los cuatro presupuestos solicitados a distintos proveedores: Menalco, Clomar, Electricidad Del Amo, Electricidad García Zurro. Se abre debate y comparando y tras comparar los aparatos ofrecidos resulta aprobado sin votos en contra el presupuesto de Electricidad Menalco de Instalación de placas de video portero nuevas en cerramiento y sustitución de placas de

los portales por modelo nuevo. Materiales:

* 3 Cajas para placas en cerramiento.
* 6 Placas calle nuevas (TEGUI SFERA NEW)
* 4 Módulos AUDIO/VIDEO.
* 12 Módulos de pulsadores.
* Cable BUS.
* Tubo de acero.

Por un total de 2.212€ +Iva.

En dicho gasto no participarán los locales comerciales ni aquellos propietarios que solo posean trastero/plaza de garaje, por ello se aprueba abonar una derrama en el mes de Agosto de 2023. (Se adjunta junto con este acta, tabla indicando la cuota a pagar por cada propiedad de vivienda).

Las obras que son requeridas para subsanar los problemas que atañen a los propietarios de las plazas de garajes se explica que se ha estado en contacto con Multiservicios Cano, el cual ha acudido al portal de C/Francisco Pizarro nº 3 y ha hablado con su administrador de fincas, los cuales permitirían a nuestra Comunidad el picado de su suelo de portal, localización de fugas y reparación; si finalmente la causa de la fuga fuera su arqueta, ellos correrían con el gasto total. Si no lo fuera, nosotros deberíamos correr con el gasto. Dicho portal tiene plaqueta en su suelo y ello deberíamos reponer. El gasto aproximado de esa opción sería entre 1.000€ y 2.000€, no concreta más Multiservicios Cano hasta no levantar el suelo.

Sobre el tema de las llaves a entregar a cada propietario para que puedan aperturar el cerramiento tanto por la parte delantera como trasera, acuerdan entregar 1 llave por propiedad, coste asumido por la Comunidad. Para evitar tener varias llaves de las diferentes puertas del cerramiento, se acuerda amaestrar todas las cerraduras a un mismo bombín para así, que con una llave se pueda abrir la zona delantera y trasera.

Todas las demás copias deberán solicitarlas a la administradora por estas vías:

* teléfono 979 10 27 37 (centralita, opción 2)
* teléfono móvil y Whatsapp al 722 746 032
* enviar correo electrónico a [CASASMARTINEZ@GESTORES.NET](mailto:CASASMARTINEZ@GESTORES.NET)

Se ruega a los vecinos evitar la práctica de hacer copias de llaves que no sean la original, porque ello daña los bombines y hace que se incurran en averías a corto plazo.

La recogida de las llaves se realizará físicamente en el despacho de la administradora, GESTORÍA CASAS MARTÍNEZ, AVENIDA SIMÓN NIETO Nº 18-B, LOCAL (próximo a Clínica Recoletas, justo enfrente de supermercado Gadis); si no pueden recogerlas pueden autorizar a otra persona previo aviso a la administradora, para llevar un orden en la entrega de las mismas.

**7º. Estudio y aprobación si procede de presupuesto para la reparación de la terraza de los pisos 1º del portal 5, para la subsanación de las humedades que tiene la propiedad de Olvicar S.A. en su local destinado a trasteros.**

Los presentes son informados de los daños que, además de otros propietarios, sufre Olvicar S.L.

Exponen los asistentes que, llegados a este punto y con las derramas y gastos extraordinarios aprobados en esta Junta, los vecinos comentan la posibilidad de disponer de un alivio económico temporal y no afrontar más derramas por el momento.

En la Junta se recuerda que en el año 2019 la actual administradora realizó la reclamación contra el seguro decenal MUSAAT Mutua de Seguros a Prima Fija contratado por la empresa constructora OLVICAR S.L., la cual ahora también es reclamante de esta obra de reparación. Dicha reclamación fue rehusada por la aseguradora MUSAAT Mutua de Seguros a Prima Fija el 25/04/2019 en los siguientes términos:

*“(…)Nos encontramos ante daños tales como humedades por filtración en los trasteros y plazas de garaje localizados en las plantas sótano del edificio, olores entre cocinas o deficiente pendiente en pavimento de una terraza que dificulta la evacuación de las aguas, o fisuras que tienen su origen en la falta de atención en la ejecución de remates y terminaciones.(…)”.*

Explican los asistentes que la ejecución del edificio por parte de Olvicar S.L. no fue correctamente rematada y ello les ha ido provocando averías a lo largo de los años que han tenido, y tienen, que sufragar.

La citada falta de atención en la ejecución de remates y terminaciones que dictaminó MUSAAT Mutua de Seguros a Prima Fija es sufrida a fecha de hoy por el propio constructor OLVICAR S.L. poseedor de propiedades en la finca.

Son varios los propietarios asistentes a la Junta que comentan que sus propiedades (trasteros y plazas de garajes) tienen imposibilitado su uso debido a los daños.

**8º. Ruegos y preguntas.**

* El propietario de la plaza de garaje nº 31 D. Jesús Quirce Pastor informa que le entra agua en su plaza.
* Los asistentes informan que la rampa del garaje, en el primer tramo tiene partes de cemento levantadas.
* La administradora explica las facturas abonadas a la empresa de limpieza para que retirara excrementos en varias ocasiones diferentes de lo que según apuntan no se trataría de un can, sino que a todas luces parecen ser de origen humano. La administradora solicita lo que está de más de no realizar esas prácticas.
* El propietario de la plaza de garaje nº 11 solicita que si alguien encontrara un portadocumentos se lo hagan saber a la administradora a la mayor rapidez, contiene documentación identificativa que si bien no tiene valor económico sí lo tiene para su inquilino. Se ruega si aparece lo hagan saber a la administradora.
* El propietario del Bajo C del portal nº 7, solicita permiso a la comunidad para la instalación de un toldo. Los Propietarios asistentes lo aprueban, pero le indican que tiene que respetar el color de la fachada.

Sin más asuntos a tratar, se finaliza la Junta ordinaria a las 20:32 horas del día 08 de junio de 2023.

Dña. Mónica San Emeterio Canales Dña. Cristina Icíar Casas Martínez

Presidenta de la Comunidad Secretaria- Administradora de fincas