

**ACTA DE JUNTA DE PROPIETARIOS ORDINARIA:**  
**Comunidad de Propietarios Calle Blas de Otero nº 8**

En la ciudad de Palencia a 19 de Octubre de 2023, se reúne en segunda convocatoria la Comunidad de propietarios de la Calle Blas de Otero número 8 para la celebración de JUNTA GENERAL ORDINARIA, en el Local Centro Social Santiago en Plaza Virrey Velasco s/n, debidamente convocada por su Presidente D. Joao Miguel De Sousa Fernandes.

Se da comienzo a las 19:30 horas.

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

**LISTADO DE ASISTENTES**

Bajo A D. Joao Miguel De Sousa Fernandes  
1º B Dña. Isabel García Collantes  
1º C Dña. Victoria Mongín De Castro  
1º D Dña. Concepción Garcia  
2º C Dña. Ángeles Lázaro Vega (Rep.)  
2º D Dña. María Ángeles González Fernández  
3º B D. José Luis Medrano Tamayo  
3º C D. José Manuel Sevilla Sánchez  
4º B D. Óscar Aguado Díez  
4º D Dña. Mercedes de la Pisa Ranz  
5º A Dña. María Gema García Robles  
5º B Dña. María Rosa Antolín Vicario  
5º D Dña. Mª Carmen Rodríguez

**ORDEN DEL DÍA**

**1º. Presentación y aprobación del Balance de Ingresos y Gastos del período 01 de Junio de 2022 a 30 de Septiembre de 2023.**

Se hace lectura de las cuentas siendo las siguientes:

SALDO INICIAL 01/06/2022: 7.099,53 €

Ingresos totales: 15.035,00 €

Gastos totales: 11.873,60 €

**SALDO FINAL A 30/09/2023: 10.260,93 €**

La administradora informa que el ejercicio se ha cerrado con un superávit o aumento de saldo en las cuentas, gracias a las tareas de recuperación de deudas por parte de la Gestoría Casas Martínez con los propietarios de las viviendas que tenían deudas pendientes de ejercicios pasados, algunos de ellos eran de entidades financieras que ha dificultado averiguar y contactar; dicha recuperación se ha llevado de un modo que se ha conseguido recuperar las deudas no prescritas sin necesidad de acudir a vía judicial con abogado y procurador.

**Se han recuperado deudas por importe de 4.525€.**

Se explica que, este ejercicio de cuentas que se está aprobando comprende 16 meses, más de un año, y que se ha hecho así para poder traer a la Junta mayor saldo gracias a la recuperación de deudas llevadas a cabo; ello conlleva que, haya dos apuntes de cargos bancarios de la póliza de seguros comunitaria, es decir, al ser 16 meses se ha cargado el recibo de la póliza y también el vencimiento siguiente de la renovación anual de esa póliza, pero nunca se han pagado 2 recibos de seguro del mismo año.

## **DEUDAS A 30 DE SEPTIEMBRE de 2023**

<b>BAJO B</b>	<b>UNICAJA BANCO S.A.</b>	<b>25,00 €</b>
---------------	---------------------------	----------------

Cuota Septiembre 2023

<b>2º B</b>	<b>EDUARDO AUSIN</b>	<b>90,00 €</b>
-------------	----------------------	----------------

Cuotas Julio-Agosto y Septiembre de 2023

<b>2º D</b>	<b>MARIA ÁNGELA GONZÁLEZ FERNÁNDEZ</b>	<b>60,00 €</b>
-------------	--	----------------

Cuotas Junio y Julio 2020

<b>3º A</b>	<b>MARÍA ELIA FERNÁNDEZ</b>	<b>150,00 €</b>
-------------	-----------------------------	-----------------

Cuotas de Mayo a Septiembre de 2023

<b>3º D</b>	<b>UNICAJA BANCO S.A.</b>	<b>60,00 €</b>
-------------	---------------------------	----------------

Cuota Agosto y Septiembre de 2023

Dichas cuentas son leídas, se someten a votación y son aprobadas por unanimidad sin votos en contra.

### **2º. Presentación y aprobación del presupuesto de gastos ordinarios para el próximo período 2023/2024 (12 meses).**

Se presenta el presupuesto para el próximo período con unos ingresos aproximados de 8.400€ y unos gastos estimados de 8.240 €.

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 sin votos en contra.

### **3º. Renovación de cargos y nombramiento de representante de la comunidad.**

Se procede a la renovación de la junta directiva, la junta directiva queda formada por:

Presidente: propietario del 3º B - D. José Luis Medrano Tamayo

Vicepresidenta: propietaria Bajo C- Dña María Jesús Becerril de Fuente

Secretaria- Administradora de fincas: Dña. Cristina Iciar Casas Martínez

#### **4º Presentación y aprobación si procede de los siguientes presupuestos:**

- **Sustitución tramo bajante general (uralita) entre el 1º B y 2º B.**

Se informa a los propietarios que, ha habido una rotura de tubería en el tramo de la bajante del 1º B y 2º B. Se dio siniestro al seguro comunitario, pero al tratarse de un material uralita-amianto no lo reparaban.

Es por ello que se ha solicitado dos presupuestos, Servicios Generales José Hernando Castro SLU, y del reparador Zacarías Ferreira González.

Por unanimidad de presentes queda aprobado Zacarías Ferreira, el coste va a ser de 720€+Iva.

Con respecto a los daños estéticos de la vivienda del 1º B, la propietaria ha aperturado un siniestro a su seguro privado para que reparen dichos daños. Si llegado el momento los daños estéticos del 1º B no quedarían cubiertos por su seguro particular, tendría que ser la comunidad la que asumiera dicho coste. El importe de esos daños asciende a 740€+Iva.

- **Renovación de la instalación eléctrica de la comunidad.**

Varios vecinos exponen la grave avería que hubo meses atrás en la Comunidad causada por las deficiencias en la instalación eléctrica existente, la cual es necesario y urgente actualizar pues además están fuera de normativa. Se facilitan a los presentes los presupuestos solicitados que son:

- *Andrés & Lajo S.A.* por importe de 14.556,30€ +Iva
- *Electricidad del Amo S.L.* por importe 16.851,16€ +Iva

Se abre un intenso debate entre los presentes y se acuerda la contratación de la obra con la empresa *Andrés & Lajo S.A.*

- **Obra civil para la instalación eléctrica, remodelación portal y escaleras y zona de carboneras.**

Tras esa obra que requiere muchos trabajos en la Comunidad tanto en la zona del portal como en los rellanos de cada planta, quedarían en mal estado (rozas abiertas, pintura y suelo dañados, etc), por lo que sería necesario realizar una obra de albañilería, se presenta y explica el presupuesto de

- *MC Edifica Construcciones* por importe de 27.671,90€ +Iva.

Resulta aprobado la realización del mismo, no demorando el inicio de las obras en cuanto se inicie la derrama en la comunidad y se alcance el saldo necesario para sufragarlo.

Tras un debate sobre las partidas del presupuesto y el trabajo a realizar en la Comunidad, en dichos presupuestos quedaría incluido el derribo de las carboneras, el cual queda aplazado pues algún propietario expresa su intención de seguir haciendo uso de ellas, y es un bien que viene incluido en la escritura pública de cada vivienda. Por ello esta partida queda excluida salvo que se acondicione una similar para los vecinos que la deseen y se limpie y acondicione o derribe el resto.

El vecino que ha solicitado los presupuestos explica las obras a realizar y se procede a una votación en la que se decide si aprobar o no la realización de la obra de albañilería quedando

la votación así: 8 votos a favor, 2 abstencionados, 2 votos en contra (En el momento de la votación la propietaria del 1º D había abandonado la junta por motivos personales).

Queda aprobada la obra con la empresa *MC Edifica Construcciones*; no obstante, si algún vecino quisiera aportar algún otro presupuesto de similares condiciones o mejorándolas en precio, se ruega lo haga llegar a la administradora siendo posible en el tiempo que dure la derrama (6 meses máximo).

### **5º Aprobación si procede de derrama para la realización de las obras presupuestadas en el punto anterior.**

Con los presupuestos aprobados se hace estimación del coste total, añadiendo la partida de Iva más las licencias municipales de obras necesarias, quedaría un gasto total por vecino de 2.128€ aproximados, dada la relevancia de la obra, es difícil precisar el gasto total final. Con ese gasto por vecino, dividido en 6 meses de plazo para abonarse dan un resultado a pagar por vecino de: 350€ al mes+ la cuota ordinaria mensual= 380€/mes por propiedad/durante 6 meses.

De este modo los presentes acuerdan abonar esa cantidad para que la obra no se demore en iniciarse y se pudieran encarecer los materiales y con ellos los presupuestos.

Los vecinos presentes acuerdan ese plazo de **6 meses** comenzando en noviembre de 2023 y teniendo que estar abonado en la cuenta de la Comunidad en fecha tope del 01/05/2024.

En cuanto a cuándo deben abonar los propietarios esta derrama, si algún vecino prefiere abonarlo de un único pago en lugar de mes a mes, puede realizarlo, es de libre elección de cada propietario, pero el administrador deberá estar informado a ser posible de tal elección.

La forma de pago también es libre para cada vecino, puede hacer transferencias bancarias a la cuenta de la comunidad como lo venían haciendo hasta ahora, o pueden facilitar a la administradora el número de cuenta bancaria de cada vecino (IBAN) y será la administradora la que mes a mes se lo gire a la cuenta particular de cada vecino.

### **6º Ruegos y preguntas.**

- La propietaria del 1º D también informa que se ve afectada de fugas al igual que la propietaria del 1º B, pero en su caso no existe una apertura de siniestro de seguro privativo. Es por ello, y porque el resto de propietarios también informan que existe ese problema de fugas de agua en más zonas de la comunidad, que para la próxima Junta se habrán solicitado presupuestos de reparación.
- Dada la realización de la obra y que se van a girar recibos, las actuales comisiones que se vienen pagando de Unicaja son elevadas, por ello se acuerda cambiar de entidad financiera, cancelando la actual cuenta bancaria de la Comunidad en Unicaja terminada en \*\*\*\*3510 y aperturarla en Cajamar pues actualmente está ofertando mejores condiciones en cuanto a comisiones a las Comunidades de propietarios.

Por ello se informará a los vecinos de la nueva cuenta bancaria de Cajamar y así procedan a partir de la fecha de recepción de esta acta a ingresar en Cajamar y no en Unicaja, y se explicará las diferentes formas de pago.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la reunión a las 21:00 horas, del día arriba indicado, y se ratifica la presente acta con el Vº Bº del presidente y la administradora de fincas.

Vº B EL PRESIDENTE

D. Joao Miguel De Sousa Fernandes

LA SECRETARIA-ADMINISTRADORA DE FINCAS

Dña. Cristina Iciar Casas Martínez