

ACTA DE JUNTA ORDINARIA:
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE C/ CAMINO HONDO N° 1-3-5
DUEÑAS

En la localidad de Dueñas a 16 de Enero de 2024, se reúne en segunda convocatoria la Comunidad de propietarios de la Calle Camino Hondo nº 1,3,5 para la celebración de JUNTA GENERAL ORDINARIA, en el salón de plenos del Ayuntamiento de Dueñas en Plaza España nº1, debidamente convocada por su Presidente D. Álvaro Salas Villa.

Se da comienzo a las 19:30 horas.

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

LISTADO DE ASISTENTES

PORTAL N° 1

1º Izqda.	D. Roberto Niño de la Rúa
1º Dcha.	D. Julio Manuel Caballero Nieto
2º Izqda.	D. Álvaro Salas Villa
2º Dcha.	D. Pedro Munuera Debón

PORTAL N° 5

Bajo Izqda.	Dña. Victoria Arlanzón Mínguez
1º Dcha.	D. Diana Merino Bueno
2º Izqda.	D. Alberto Escalada Martínez
2º Dcha.	D. Julio Díaz García

PORTAL N° 3

Bajo Izqda.	Dña. Sandra Díez Mínguez (Repr.)
1º Izqda.	D. Roberto Frías Rubio
1º Dcha.	Dña. Aranzazu Díez López
Ático Izqda.	Dña. Sandra Villullas de la Rosa
Ático Dcha.	D. Daniel Bueno Carazo

ORDEN DEL DÍA

1º. Presentación y aprobación si procede del Balance de Ingresos y Gastos del período comprendido del 1 de Enero a 31 de Diciembre de 2023.

Se hace lectura de las cuentas enviadas junto con esta convocatoria del período en que este despacho ha llevado la administración de la Comunidad siendo las siguientes:

Del 01 de Enero de 2023 a 31 de Diciembre de 2023

SALDO INICIAL 01/01/2023: 5.244,84 €

Ingresos totales: 7.337,62 €

Gastos totales: 4.365,07 €

SALDO FINAL A 31/12/2023: 3.841,37 €

Se informa que a fecha de celebración de esta Junta el saldo en cuenta bancaria asciende a 4.269,79€. Los presentes preguntan por una deuda antigua de una vivienda, ya que tienen conocimiento que los propietarios realizaron un importante ingreso porque se iba a vender. Este ingreso se realizó durante la gestión del anterior administrador de fincas, el actual buscará extractos de ejercicios pasados e informará a la Comunidad.

Se hace lectura de las deudas que EFEBE -D. Fernando Blanco Buj certificó y nos facilitó, siendo éstas las siguientes:

Portal 1 - Bajo Dcha.	IMANOL DE LAS HERAS ECHEVESTE	89,43 €
Portal 3 - 1º Izda.	ROBERTO FRIAS RUBIO	115,83 €
Portal 3 - 2º Dcha.	Mª ISABEL MERINO CABALLERO	2.647,46 €
Portal 5 - Bajo Izda.	VICTORIA ARLANZON MINGUEZ (a 31-12-2022 90,46 € + Cuotas Enero y Febrero 2023 54,12 €)	144,58 €

El propietario del portal nº5 Bajo Izqda. explica que tal deuda se debe a la escasa documentación que el anterior administrador de fincas le facilitó, por ello indica que le giren el importe de 144,58€ que lo abonará.

Respecto de la propiedad del portal nº 3 piso 1º Izqda. explica en alto a sus vecinos que él abonó tal cantidad y así se lo comunicó a Efebe -TELENANSS pero desconoce por qué sigue figurando; el resto de vecinos asumen la explicación.

Sobre la deuda pendiente de pago del portal nº 1 piso bajo derecha, no se encuentra presente en la Junta; se le solicitará que aporte justificante de abono.

Y en cuanto a la deuda más elevada, la correspondiente al piso 2º Derecha del portal nº 3 propiedad de Dña. María Isabel Merino Caballero asciende a 2.647,46€. Informan los asistentes que esta deuda se ha acumulado pues no ha pagado la cuota en años atrás, y por ello hay un acta del 12 abril de 2017 el cual hace lectura la administradora de este punto, en el que se recoge literalmente lo siguiente: *“Concretamente sobre la deuda de Dª María Isabel Merino Caballero, quien propuso a la comunidad hacer frente al pago de la misma a razón de 50€ mensuales, se somete a la consideración de la Junta y es aprobado de forma unánime, por lo que se empezará a cobrar mediante este sistema de forma inmediata.”*

Al no haberse reducido la cuantía, aunque este piso y todos los demás durante este año sí han abonado sus cuotas comunitarias correspondientes, se solicitará nota simple y se contactará con la vecina para intentar nuevamente un pago amistoso y evitar la vía judicial, pero esta vía judicial queda abierta según sea la voluntad que manifieste la propietaria.

Las cuentas y deudas quedan aprobadas sin votos en contra, por unanimidad de presentes y representados.

2º. Presentación y aprobación si procede del Presupuesto de Gastos de Ordinarios para el año 2024. Aprobación si procede de nuevas cuotas.

Se presenta el presupuesto para el próximo período con unos gastos generales aproximados de 8.484,50 €, y unos ingresos de 7.089,24€, se explica que se calcula a ingresos y gastos reales, no se contempla las deudas pendientes de cobro como ingresos.

Se informa a los propietarios que el presupuesto no se cubre con las cuotas mensuales actuales, pues se explica que hace varios ejercicios contables que no se ha actualizado el IPC acorde a los presupuestos comunitarios, por ello junto con la convocatoria se ha facilitado a todos los propietarios un cuadro informativo por cada propiedad informando de a cuánto ascenderá la nueva cuota según coeficiente de participación.

Dicho presupuesto es aprobado por unanimidad de asistentes y representados sin votos en contra. Las nuevas cuotas se comenzarán a pagar en el mes de Febrero de 2024.

3º. Cambio de cargos y nombramiento de presidente.

Por orden de rotación y debido a los pocos vecinos que son en cada portal, se acuerda nombrar un único presidente, que será presidente general, siendo nombrado el propietario del piso 2º Dcha. del portal nº 1 D. Pedro Munuera Debón.

3.1.- 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.

La administradora informa de la deuda del piso 2º Derecha del portal nº 3 Dña. María Isabel Merino Caballero de 2.647,46€ de no abonarse obliga a la Comunidad a iniciar un proceso judicial de reclamación de tal cantidad más gastos originados por la reclamación, por lo que se faculta al nuevo presidente para iniciar tal reclamación y designar abogado y procurador, así lo deciden los vecinos por unanimidad. Se intentará una vía amistosa; de no dar fruto, se demandará a la vecina deudora/morosa.

4º. Obras y reparaciones pendientes de realizar en la comunidad.

Asisten a la Junta los dos propietarios de las viviendas áticos existentes y afectados por daños por agua en sus viviendas, ambos del portal nº 3, la propietaria del ático Dcha. informa los daños que tiene en ventanas Velux y se presenta presupuesto más económico de los solicitados, se trata de una empresa de la propia localidad, Possidica Construcciones (Javier Matía) de 3.121€+10%Iva, pero queda desestimado por ser considerado elevado.

El propietario asistente del portal 3 piso 1º Izqda se ofrece a buscar presupuestos en igualdad de trabajos y calidades, a empresas que estén en alta legal en Hacienda y Seguridad Social. Dichos presupuestos se harán llegar a la administradora y se incorporarán al grupo de mensajería Whatsapp que mantienen todos los vecinos que así lo desean; con esto se decidirá un presupuesto, pues nadie se opuso a reparar esta obra.

En el mismo punto, varios vecinos explican otras obras de mantenimiento que son necesarias, entre ellas un sellado de las juntas de los velux del tejado más la limpieza de canalones, lo cual debiera tener una frecuencia anual. Como se van a solicitar nuevos presupuestos, a las empresas que acudan se las pedirá precio para estos trabajos.

Aunque no se puedan afrontar ahora mismo, también proponen varios asistentes solicitar precio de cambiar las bajantes que son estrechas lo cual ocasiona que cuando llueve queden rebosadas y se moje y filtre la pared del edificio; se solicitarán presupuestos, aunque esa obra queda aplazada para la próxima junta, no así el mantenimiento del sellado tejado, limpieza canalones y arreglo del velux portal nº3 ático dcha.

Afrontar tales obras y mantenimientos no se puede actualmente sin descapitalizar la cuenta bancaria, por lo que se aprueba una derrama de 5 cuotas dobles, con la nueva cuota, iniciándose el cobro de las mismas en febrero 2024 y finalizando junio 2024, ambos meses incluidos. Queda aprobada la derrama por unanimidad de presentes y representados.

5º. Ruegos y preguntas

- Los vecinos que lo deseen pueden manifestar ser incluidos en el grupo de Whatsapp que mantienen los vecinos, pueden comunicárselo a la administradora, y ésta se lo hará llegar al administrador de dicho grupo.
- Se comenta el inicio de demanda y la eliminación / desistimiento por la misma vecina, de tal demanda.

No habiendo más asuntos a tratar, se levanta la reunión a las 20:30 horas, del día arriba indicado, y se ratifica la presente acta por la Presidenta y la Administradora.



EL PRESIDENTE

Fdo. Presidente D. Álvaro Salas Villa



ADMINISTRADORA DE FINCAS-SECRETARIA

Fdo.: Dña. Cristina Iciar Casas Martínez

