



**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD,  
CELEBRADA EN MADRID, EL DÍA 15 DE FEBRERO DEL 2024**

En Madrid, a 15 de Febrero del 2024, y en el portal de la finca, se celebra a las 20:00 horas en 2ª convocatoria, con la asistencia de los Sres. copropietarios presentes o representados que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de **Presidente D. JULIO ROMERO SOLANO**, **Vicepresidente D. MARIANO GETAFE GOMEZ**, en el servicio de G-Administradora de Fincas D<sup>a</sup>. Cristiane Honorio, a fin de celebrar la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios: **Asistentes y Representados:**

Propietario	Cuota de Copr. %
1. JUAN MANUEL MARTIN JIMENEZ	1,94200
2. IVAN RUFO TORRES CUASPA ®	1,00000
3. MARIO GONZALO PERDOMO PIQUERO ®	1,00000
4. ENCARNACION AMELIN MARTINEZ	1,94200
5. MARIA DEL PILAR TEJERO PASCUAL	1,94200
6. ALMUDENA MAYOR LOJENDIO	1,94200
7. MARIA ANTONIA IGLESIAS IGLESIAS ®	1,93200
8. JUANA AMADOR GONZALEZ ®	1,94200
9. MARTHA YAMILE SANCHEZ RUBIO	1,93200
10. PABLO HERNANZ FERNANDEZ ®	1,93200
11. BEATRIZ CORRALES SANCHEZ	1,94200
12. JUAN ESCABIAS MOLINA	1,93200
13. ISMAIL KASSAB SHURRAB ®	1,93200
14. ALEJANDRA FRUTOS CALVO ®	1,93200
15. MARIANO GETAFE RUIZ	1,93200
16. ANTONIA FERNANDEZ GONZALEZ	1,93200
17. LUCIO MUÑOZ PERANTON	1,94200
18. GERARDO ROJO LOPEZ ®	1,93200
19. CIPRIANO CARDENAS ARENAZA	1,93200
20. ANTONIO MARTIN MARTIN	1,94200
21. PEDRO ENRIQUE SANCHEZ	1,94200

1

Asisten en total 21 propietarios que representan el 40,6820 % del porcentaje total de participación de la finca. **Con arreglo al siguiente**

**ORDEN DEL DÍA**

**1.- NOMBRAMIENTO DE JUNTA DIRECTIVA**

- a) Firmas de autorización bancaria.
- b) Entidad bancaria nuevos portocolos a considerar.

**2.- APROBACIÓN, SI PROCEDE:**

- a) Presupuesto ordinario, ejercicio anual
- b) Cuentas anuales. \* Saldo actual en banco.  
\* Certificación de las diferentes deudas de abono de la comunidad. Procedimientos y tramites.



**3.- APROBACIÓN, SI PROCEDE:**

- a) cambio de empresa de mantenimiento del ascensor.  
\* Opciones a valorar.

**4.- Ruegos y Preguntas.**

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se pasó a tratar los diferentes puntos del orden del día:

**PUNTO 1º.-** Se revisa los antecedentes indicando la importancia de participar todos con la Comunidad, se propone que siga la misma directiva y tras la votación, se queda la misma directiva por mayoría.

- **PRESIDENTE: D. JULIO ROMERO SERRANO (3ºB)** DNI. Y- 7223890 H
- **Vicepresidente D. MARIANO GETAFE GOMEZ (7º B)** DNI. 01606660-H
- **ADMINISTRADORA: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Mar Haro Ordóñez** DNI. 50190018Q
  - (Administradora de fincas MADRID WS.)



Con DOS firmas conjuntas de Presidente, Vicepresidente o Administradora, para la disposición de efectivo en la cuenta bancaria, para tal efecto.

Se comunica que según nuevo tramite bancario, debido a la fusión de Bankia y Caixa, actualmente no se dispone de acceso al banco por la Administración, se ha modificado los procedimientos internos bancarios, es indispensable que se autoriza a la Administrador D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Mar Haro Ordóñez con D.N.I. 50190018Q a dar de alta el acceso a todos los permisos y presentación de recibos a través del **contrato BOL-E** (acceso internet) y sea "usuario con todos los permisos", inclusión a consultar movimientos (N-43) y girar ficheros de remesas (Nº 19-CBS-19) a través CAIXABANK, para consultas en Internet, solicitando que faciliten las claves correspondientes de la Comunidad anteriormente mencionada.



**PUNTO 2º.-PRESUPUESTO EJERCICIO ANUAL.-**

La representante de la Administración explica que se ha realizado el presupuesto en base a los gastos reales soportados durante el ejercicio 2023, con un incremento estimado del 2,5 % y 2,8 % para algunas partidas, con una partida de gastos en reparaciones varias de 7.300,00 €.

Por todo ello, la previsión de gastos para el ejercicio 2024 asciende a **34.040,00 €.**, Manteniendo los propietarios la **misma cuota ordinaria**, quedando aprobado por unanimidad.

**INFORME DE CUENTAS EJERCICIO - 2023.-**

Se presenta el informe de cuentas en el ejercicio anual, la Administradora procede a detallar a todos los propietarios y cuyos datos más reseñables en el periodo anual son:

**\*\*PERIODO ANUAL 2023**

- Ingresos Totales Devengados: 43.488,32 €
- Gastos Totales Reales: 36.954,45 €
- Saldo en banco CaixaBank a 31/12/2023: 40.583,19 €-
- Saldo en Caja a 31/12/2023: 180,45 €
- Saldo en banco CaixaBank a 15/02/2024: 39.240,72 €.

Se expone el INFORME CONTABLE CERRADO A FECHA **31 de Diciembre-2023**, habiendo producido superávit, analizando los diversos gastos realizados en reparaciones, albañilería, cerrajería, antena/portero, otros, además del mantenimiento y los gastos ordinarios y suministros diversos.

A continuación, contestan diferentes preguntas, quedando aprobado por unanimidad, estando la Administración disponible para las consultas al respecto.

• **Se certifica los deudores a fecha 31/12/2023.**

- BAJO A ..... 13.105,95 € (**DEMANDADO, SE HA RECLAMADO AL JUZGADO LA SENTENCIA**)
- BAJO B ..... 4.185,33 € ( **ACUERDO DE PAGO, SE PAGA UN ATRASDO Y UN CORRIENTE**)
- 1º D ..... 153,29 €
- 2º A ..... 2.499,92 €
- 2º C ..... 3.736,24 € (**DEMANDADO, TENEMOS SENTENCIA QUE LE HA CONDENADO A PAGAR Y PRESENTADO SOLICITUDA ORDEN DE EMBARGO**)
- 3º A ..... 577,51 €
- 3º D..... 802,20 €
- 6º D ..... 3.037,36 € ( **ACUERDO DE PAGO**)
- 7º D ..... 4.821,07 € ( **APRUEBA DEMANDA**)
- 8º B ..... 953,66 €
- 11º D ..... 5.593,31 € (**DEMANDADO, TENEMOS SENTENCIA QUE LE HA CONDENADO A PAGAR Y PRESENTADO SOLICITUDA ORDEN DE EMBARGO**)

2

*Handwritten signature*



**\* Certificación de las diferentes deudas de abono de la comunidad. Procedimientos.**

Autorizando al Sr. Presidente para la contratación del servicio Jurídico con los gastos que conlleva e iniciar los procedimientos Judiciales, presentando las demandas correspondientes, quedando aprobado por unanimidad, sin ninguna abstención. Informando a la Directiva del desarrollo del procedimiento.

Se aprueba la reclamación de la deuda Judicialmente según detalle de las deudas, que se adjunta al acta, con los gastos que conlleva, y se acuerda expresamente facultar a la Secretaria de la Comunidad, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Mar Haro Ordóñez, de conformidad con el art. 21 apartado 2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal y con el visto bueno del Presidente a emitir certificado de la deuda, así como realizar Poder para pleitos a D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Mar Haro Ordoñez, al mismo tiempo que se le otorgan facultades al Sr. Presidente para la contratación del abogado JOSE ANTONIO JIMENEZ JIMENEZ para el inicio del proceso Judicial para la reclamación de la deuda, quedando aprobado por unanimidad., sin ninguna abstención. Informando a la Directiva del desarrollo del procedimiento.



Se desglosa la deuda cerrada a fecha 31/12/2023, de los vecinos aprobado para la demanda;

• <b>7º D – RAQUEL GUALDA RIEGO</b>	
Desde 01/07/2020 hasta 31/12/2023	
Deudas Ordinarias:	2.700,00 €
Cuota pendiente:	400,00 €
Consumos de Agua	1.432,68 €
Otros varios, comisiones por devoluciones:	186,34 €
Pagos parciales:	<b>-22,24 €</b>
<b>TOTAL:</b>	<b>4.696,78 €.</b>

*Ver acta*

3

**PUNTO 3.- APROBACIÓN, SI PROCEDE:**

**a) cambio de empresa de mantenimiento del ascensor \***

**Opciones a valorar**

Se comenta por parte de D. Julio que se ha pedido presupuesto para cambiar de empresa de mantenimiento, toma la palabra la representante de la empresa Fain, explicando la nueva propuesta para la comunidad con las ventajas al respecto.

Se indica por parte del presidente que también ha solicitado un presupuesto para el cambio de maniobra que esta pendiente desde el año pasado. Recordando que el presupuesto de Kone del año pasado fue de 38.599,00 € y Fain lo deja en 22.851,57 €. Tras un debate entre los vecinos y viendo que es una buena oferta que la que propone Fain y tras una votación, deciden por unanimidad de los presentes el cambio de la empresa de mantenimiento a Fain y la aceptación del presupuesto del cambio de maniobra. Se adjunta email que nos envía el comercial.

De: Fernando Jaén de Fata <[fernando.jaen@fainascensores.com](mailto:fernando.jaen@fainascensores.com)>

Para: [contacto@plazaanocibar3.es](mailto:contacto@plazaanocibar3.es)

Fecha: 13/12/2023 21:00 CET

Asunto: ANOCIBAR 3, PLAZA MADRID

Buenas tardes Julio,

Tras la reunión que tuvimos en el día de ayer en la Comunidad, adjunto:

- Presupuesto de mantenimiento 6227154 por importe de 70€ mensuales por cada ascensor en cobertura "extraordinario" que es nuestro mejor contrato en cuanto a reparación y sustitución de piezas. Servicio de atención de averías de 09.00 a 21.00 horas de lunes a domingo (festivos incluidos)
- Presupuesto de mantenimiento 6230603 por importe de 25,62 € mensuales para la plataforma salvaescaleras del portal.



- Presupuesto de telefonía 6227157 por importe de 5 € mensuales por ascensor para establecer una comunicación segura entre cabina y nuestro centro de atención al cliente en caso de quedarse personas atrapadas
- Presupuesto 7234903 para la sustitución de las maniobras de los ascensores incluyendo:
  1. Cuadro de maniobra
  2. Instalación eléctrica
  3. Cordón de maniobra
  4. Botoneras de pisos
  5. Botonera de cabina
  6. Botonera de revisión en cabina

Además, como gratificación a la comunidad pintamos las puertas de piso de los dos ascensores en la planta baja sin cargo.

#### **PUNTO 4º Ruegos y Preguntas**

- **VECINO DEL 10 D.** - La vecina del piso [9º D] indica que necesita ayuda, ya que el vecino de la vivienda del 10º D, sigue mojando su vivienda y su seguro privativo, manifiesta que se trata de las jardineras, por lo tanto es comunitario. Indica que ha estado los bomberos y la policía en su vivienda. El vecino da de comer a las palomas en la terraza, provocando así que venga palomas al edificio y a las vivienda.
  - La gestora de la Administración indica, que desde la comunidad no se puede hacer mucho ya que el mismo esta en su vivienda. Pero que dará parte al Ayuntamiento con el fin que el mismo, pueda hacer una visita al ayuntamiento. Estando todos los vecinos de acuerdo.
- **PLATAFORMA ELEVADORA.** - El vecino del Bajo D, indica que la plataforma elevadora no funciona correctamente y solicita que la comunidad lo arregle, ya necesita, los vecinos esta de acuerdo en que se repare y solicita a la Administración que hable con Fain para que pase un presupuesto para el mantenimiento de la misma.
  - La gestora toma nota para hablar con la empresa de mantenimiento.

Cumplido el objetivo de la convocatoria y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 21:00 horas del día 15 de Febrero del 2024. Ratificando lo escrito, salvo error u omisión.

**Vº. B. PRESIDENTE**  
**D. JULIO ROMERO SERRANO**



Administración de Fincas  
Madrid WS

FDO. D.ª **Cristiane Honorio.**  
G-Administradora de Fincas.

#### **INFORMACION COMPLEMENTARIA.-**

Hoy, queremos compartir una emocionante noticia con todos ustedes. Como representante de la Administración de fincas, me complace anunciar que después de más





de una década de trabajo conjunto y enfrentando desafíos juntos, hemos alcanzado un hito significativo. Hemos sido seleccionados 200 Administradores de Fincas de toda España, **entre lo que nos encontramos nosotros, Su Administración**, para colaborar con CaixaBank en un emocionante proyecto que está destinado a cambiar la forma en que atendemos a nuestras Comunidades de Propietarios.

Imaginen un futuro en el que todos los procesos sean más ágiles, las comunicaciones más efectivas y los servicios complementarios estén al alcance de su mano, todo gracias a la digitalización. ¡Estamos orgullosos de ser parte de esto!

Nuestro objetivo principal en este nuevo año es brindarles un servicio de la más alta calidad y eficiencia. Vamos a conocer cada detalle de sus propiedades para que puedan ahorrar dinero en productos y servicios. Además, estamos comprometidos en reducir la morosidad en su comunidad y ofrecerles nuevos acuerdos bancarios que les beneficiarán.

A medida que avanzamos en este emocionante proyecto, les mantendremos informados de todos los cambios y mejoras que implementaremos para su beneficio. ¡Estén atentos!

Pero eso no es todo, también estamos emocionados de anunciar una nueva colaboración con el departamento Inmobiliario. Ahora, ofrecemos servicios de venta y alquiler de propiedades con la garantía de cobro de las mensualidades. **¿Necesitan ayuda en el mundo inmobiliario?**

Estamos aquí para servirles y brindarles todo el apoyo que necesiten.



Queremos agradecerles de corazón por la confianza que han depositado en nosotros durante todos estos años. Creemos firmemente que juntos podemos llevar nuestras propiedades y Comunidades a niveles aún más altos de éxito y bienestar. ¡El futuro se ve brillante y emocionante!



5

Estamos aquí para servirles y hacer que sus propiedades sean aún más excepcionales.

**¡Vamos juntos hacia un futuro mejor!  
Gracias por su confianza.....**

