

Comunidad de Propietario Edificio HOTEL CARIBE

Acta de la Junta General de carácter Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios Edificio CARIBE, celebrada en el salón de actos de las oficinas de Grupo CR, con fecha 21 de Junio de 2016, a las diez treinta horas en segunda convocatoria, convocada reglamentariamente por la Presidencia. La convocatoria se ha realizado dentro del plazo que establece la ley de la propiedad horizontal por correo a todos los comuneros y comunicación paralela en el portal de la comunidad, para tratar el orden del día que se detalla.

Antes del inicio de la sesión se confecciona la lista de asistentes a la asamblea tanto personales de propietarios, como por representación legal o voluntaria, acreditando los representantes escrito firmado por el propietario. A los respectivos cónyuges de los propietarios titulares se les da el carácter de asistentes y no de representantes.

Preside D. DOLORES MUÑOZ LARA, con la asistencia de los propietarios que se relacionan:

ASISTENTES:

Asistencias Personales:

Refer.	Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	D. Voto	Modo
00733	Ap 106	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,3775	0,377	Sí	Presente
00650	Ap 704	FERNANDO CABALLERO BELLO	0,604	0,604	Sí	Presente
00651	Ap 705	FERNANDO CABALLERO BELLO	0,604	0,604	Sí	Presente
00732	Ap 105	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,5639	0,564	Sí	Presente
00731	Ap 104	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,5714	0,571	Sí	Presente
00679	Ap 227	INMACULADA DIAZ ALONSO	0,133	0,133	Sí	Presente
00678	Ap 226	INMACULADA DIAZ ALONSO	0,4888	0,489	Sí	Presente
00778	Ap 306	JOSEFA GONZALEZ GONZALEZ	0,599	0,599	Sí	Presente
00777	Ap 305	JOSEFA GONZALEZ GONZALEZ	0,599	0,599	Sí	Presente
00740	Ap 710	FRANCISCO JAVIER GONZALEZ MARTOS	0,5472	0,547	Sí	Presente
00682	Ap 112	RAFAELA GORDO DEL CID	0,6192	0,619	Sí	Presente
00725	Ap 111	RAFAELA GORDO DEL CID	0,6246	0,625	Sí	Presente
00727	Ap 610	JOSE LOPEZ CABRERA	0,5472	0,547	Sí	Presente
00728	Ap 611	JOSE LOPEZ CABRERA	0,4888	0,489	Sí	Presente
00729	Ap 612	JOSE LOPEZ CABRERA	0,133	0,133	Sí	Presente
00723	Ap 208	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,3719	0,372	Sí	Presente
00724	Ap 209	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,6209	0,621	Sí	Presente
00749	Ap 501	MANUEL NAVARRO GUERRERO	0,6301	0,63	Sí	Presente
00752	Ap 309	ANTONIO SANTAELLA SAEZ	0,6209	0,621	Sí	Presente
00753	Ap 308	ANTONIO SANTAELLA SAEZ	0,3719	0,372	Sí	Presente
00769	Ap 202	MARIA CARMEN SANTOS SEVILLA	0,5231	0,523	Sí	Presente
00780	Ap 708	MARIA DOLORES SEGURA MARTIN	0,6046	0,605	Sí	Presente

Asistencias por representación legal:

Refer.	Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	Representante	D. Voto	Modo
00654	Ap 602	ANDRES AVELINO CANGA SAAVEDRA	0,5918	0,592	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí	Representado
00688	Ap 601	ANDRES AVELINO CANGA SAAVEDRA	0,6301	0,63	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí	Representado
00717	Ap 605	PEDRO CANO ALBA	0,6046	0,605	FERNANDO CABALLERO BELLO	Sí	Representado
00660	Ap 312	FRANCISCO DIAZ GUTIERREZ	0,6192	0,619	MARIA DOLORES ALONSO GOMEZ	Sí	Representado
00661	Ap 314	FRANCISCO DIAZ GUTIERREZ	0,6146	0,615	MARIA DOLORES ALONSO GOMEZ	Sí	Representado
00676	Ap 219	MANUELA FRANCO ALVAREZ	0,6046	0,605	FRANCISCO JUAN SANCHEZ FRANCO	Sí	Representado
00744	Ap 224	ARTURO GONZALEZ SANCHEZ	0,5695	0,57	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí	Representado
00677	Ap 709	Mª CARMEN GRADILLAS HERNANDEZ	0,5695	0,57	FERNANDO CABALLERO BELLO	Sí	Representado
00634	Ap 703	Mª CARMEN GRADILLAS HERNANDEZ	0,5918	0,592	FERNANDO CABALLERO BELLO	Sí	Representado
00702	Ap 124	CARMEN MORENO RUIZ	0,5695	0,57	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí	Representado
00762	Ap 706	MANUEL SANCHEZ CUESTA	0,6364	0,636	CONCEPCION SANCHEZ BAILEN	Sí	Representado
00763	Ap 707	MANUEL SANCHEZ CUESTA	0,6364	0,636	CONCEPCION SANCHEZ BAILEN	Sí	Representado

Los presentes y representados suponen el 18,48 % de las cuotas de la comunidad y suman un total de 20 votos.

Asistencias personales, 12 que representan el 11,24 %. No asisten 81 propietarios que suman el 81,68%.

En representación de Prodacon Asesores S.L, se encuentran en la Asamblea Antonio Castillo Alabarce.

ORDEN DEL DÍA:

- 1º) *Aprobación si procede del acta de la sesión anterior.***
- 2º) *Informe sobre evolución de cobros de presupuestos extraordinarios y propuestas para llevar a cabo la realización de las mismas.***

Con unas palabras de agradecimiento y bienvenida a los presentes, D. DOLORES MUÑOZ LARA, en su calidad de Presidente, abre la sesión a las 10'30 horas en segunda convocatoria.

Una vez abierta la sesión se ratifica por unanimidad de todos los asistentes al Sr. Castillo Alabarce, para el cargo de Secretario de la Junta a los efectos de levantar el oportuno borrador de acta de la sesión que se inicia, que será confeccionada con los requisitos establecidos en el artículo 19 de la vigente ley sobre la propiedad horizontal, por lo que se recogerán en el acta solamente los acuerdos adoptados y aquellas intervenciones de comuneros que lo soliciten o las que la presidencia considere de especial importancia.

El secretario hace lectura de todos aquellos propietarios que podrán participar en las deliberaciones pero no tendrán derecho de voto por figurar como deudores de la comunidad, no habiendo tenido la Junta de gobierno, conocimiento de ninguna impugnación judicial. El listado de comuneros privados del derecho de voto se ha cerrado excluyéndose los recibos puestos al cobro este último ejercicio actuación que los presentes reiteran de forma unánime.

En la asamblea no se encuentra nadie privado del derecho de voto y por consiguiente pueden participar en las votaciones un total de 20 propietarios/votos que representan el 18,48 % de las cuotas de la comunidad.

1º- Aprobación si procede del acta de la sesión anterior.

La administración informa de que el acta se ha remitió a todos los propietarios no teniendo conocimiento la junta directiva o administrativa de que exista ningún tipo de impugnación judicial en base a lo establecido en el artículo 18 de la vigente Ley sobre la Propiedad Horizontal.

No obstante lo anterior el secretario hace lectura y muestra en la pantalla del salón el escrito presentado por la Sra. María José Hidalgo García según manifiesta en representación legal de su padre D. José Miguel Hidalgo Ojeda (Fallecido recientemente). En el mismo la Sra. Hidalgo informa sobre el hecho de que sus padres han sido titulares de los apartamentos 322 y 323 desde hace más de 40 años, identifica a sus padres como magníficos comuneros, hace un memorándum de la transformación del inmueble de hotel a edificio de apartamentos con las modificaciones estructurales que ello conlleva y denuncia otras alteraciones y APROPIACIONES de pasillos, zonas comunes e incluso la creación de un piso en la última planta exigiendo la intervención inmediata de la comunidad, asimismo denuncia la nulidad de los acuerdos al estar viciadas la convocatoria de las asambleas.

Tras la lectura del escrito, el secretario y responsable de la administración resalta que los hechos que denuncia la Sra. Hidalgo García deben ser anteriores a su gestión ya que todas las alteraciones realizadas desde que está al frente de la administración han sido tratadas en junta de propietarios. También informa que no comparte el defecto formal de convocatoria que manifiesta la denunciante ya que las mismas se han hecho conforme a los requisitos definidos en la LPH.

Castillo considera que en el supuesto de que realmente existan apropiaciones de elementos comunes sería necesario llevar a cabo la correspondiente investigación para hacer el correspondiente inventario y determinar posibles responsables. El análisis y estudio deberá hacerlo un arquitecto o técnico cualificado y competente que localice los planos del inmueble y contraste la situación real del inmueble con los mismos y con el contenido de la DHON.

Se establece un debate en relación con las alegaciones que presenta la Sra. Hidalgo y tras el mismo se acuerda por unanimidad:

1º- Se observa que el escrito que presenta la Sra. Hidalgo se recibe con el membrete del Ayuntamiento de Cogollos Vega, al pedir una explicación al Secretario sobre la causa, justificación, interés o relación que tiene el Ayuntamiento de Cogollos en este asunto, el mismo manifiesta que lo desconoce. Se acuerda investigar el interés del Ayuntamiento de Cogollos Vega solicitando al mismo que se pronuncie al respecto.

2º- No hacer actuación alguna en relación con los hechos denunciados por la Sra. Hidalgo García e incluir un punto en el orden del día de la próxima junta para tratar este asunto de forma pormenorizada.

3º- Requerir a la Sra. Hidalgo García para que informe con más detalle sobre las actuaciones APROPIACIONES de pasillos y zonas comunes que denuncia en el inmueble.

Sometido a votación el contenido del acta, es aprobada por unanimidad.

2º- Informe sobre evolución de cobros de presupuestos extraordinarios y propuestas para llevar a cabo la realización de las mismas.

El secretario informa que la presidencia ha convocado esta asamblea de carácter extraordinaria y ha incluido este punto en el orden del día conforme a lo establecido en el artículo 16.2 de la vigente L.P.H que regula que cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad.

Existen numerosos propietarios que han transmitido a la presidencia la imperiosa necesidad de llevar a cabo las obras aprobadas con mayor celeridad.

El responsable de la administración resalta que entre los acuerdos adoptados en la pasada junta general figuran los siguientes:

...
2º- Emitir una derrama extraordinaria por importe de 50.000 € en concepto de provisión de fondos para ejecutar los trabajos referenciados.

...
Tras el mismo y con vistas a desbloquear la situación se aprueba por unanimidad que se emitirán 8 pagos, pagaderos trimestralmente.

Tal y como se dijo en la citada junta, los trabajos a realizar tendrán un coste incluidos impuestos de entre 60.000 y 70.000 € lo que supone una cantidad muy importante. Antonio Castillo resalta que no se pueden encargar trabajos por importe de 70.000 € cuando realmente se han recaudado algo más de 17.000 € para estos trabajos. También recuerda a los presentes que precisamente se habían emitido tan solo 50.000 € en concepto de provisión de fondos para este fin ya que como se contaba con dos ejercicios para recaudar esta cantidad, previsiblemente se obtendría superávit en el presupuesto ordinario de ambos ejercicios y se podría disponer de esta cantidad para incrementarlo a los 50.000 € y emitir la diferencia que faltase finalmente en una última derrama.

Se abre un largo debate y tras el mismo se acuerda por unanimidad eliminar los recibos no emitidos y emitir la cantidad pendiente en dos recibos. Un pago se hará con fecha 01 de Julio y el otro el 1 de Octubre.

Sin más puntos que tratar se levanta la sesión siendo las 12 horas.

VºBº
El Presidente

VºBº
El Secretario