

26 JUNIO 2023



02

JUNTA CONSTITUYENTE

En Valladolid, siendo las 09:00 horas del día 25 de abril de 2023, en las oficinas de esta ciudad de la empresa promotora NORFOREST, S.L., con NIF B50552710, sita en calle Constitución, nº 5 primera planta, se celebra en primera convocatoria la Junta Constituyente de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS del inmueble denominado "LAS TERRAZAS DEL PRADO" ubicado en Valladolid, calle MONASTERIO DE SAN ESTEBAN DE GORMAZ Nº 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20, como propietaria única de todas las fincas del edificio. La comunidad tiene su entrada única por la calle Monasterio de San Esteban de Gormaz, nº2.

Actúa como Presidente de esta Junta Constituyente D. JOSÉ ANTONIO COBO CORRAL, representante legal de la mercantil NORFOREST, S.L., y como Secretario-Administrador, D. Juan José Cantera González.

El Orden del día establecido para esta sesión es el siguiente:

- 1º.- Constitución de comunidad de propietarios. Votación para su aprobación si procede.
- 2º.- Nombramiento de Presidente/a y Vicepresidente/a. Votación para su aprobación si procede.
- 3º.- Nombramiento de Secretario - Administrador de la comunidad. Votación para su aprobación, si procede.
- 4º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador para diligenciar el Libro de Actas y obtener número de CIF para la comunidad. Votación para su aprobación si procede.
- 5º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador de la comunidad para abrir cuenta bancaria a nombre de la comunidad, figurando como disponente el Presidente, y autorizado para consultas y emisión de recibos el Administrador. Votación para su aprobación si procede.
- 6º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador de la comunidad para la contratación de los servicios y suministros generales de la comunidad. Votación para su aprobación si procede.
- 7º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador de la Comunidad para la contratación del seguro de comunidad. Votación para su aprobación si procede.
- 8º.- En base a la ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se propone facultar al Presidente y/o al Administrador para representar a la Comunidad ante la Administración y conferirle poderes tan amplios como en derecho convenga. Votación para su aprobación si procede.
- 9º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador de la comunidad para gestionar o contratar la protección de datos de la comunidad.
- 10º.- Aprobación de cuotas: extraordinaria única (para puesta en marcha del edificio) y ordinaria mensual, en su caso, para gastos ordinarios del periodo comprendido del año 2023.
- 11º.- Calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria: Establecimiento de Costes fijos y de importes de consumos medidos por contador. Votación para su aprobación, si procede.
- 12º.- Suministro de agua fría: Contratación individual por cada propietario con la empresa municipal prestadora del servicio. Votación para su aprobación, si procede.

50812083T JOSE
ANTONIO COBO
(R: B50552710)

Firmado digitalmente por
50812083T JOSE ANTONIO
COBO (R: B50552710)
Fecha: 2023.05.01 09:54:16
+02'00'

13º.- Ruegos y preguntas.

El representante de la empresa titular de la totalidad de las propiedades que forman la División Horizontal y el 100% de los derechos de voto, decide por unanimidad:

1º.- Constituir la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de calle MONASTERIO SAN ESTEBAN DE GORMAZ, Nº 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20, DE Valladolid.

Designar como domicilio a efectos de notificaciones, el reseñado más arriba como propio del edificio. Como domicilio postal de la comunidad para comunicaciones se designa alternativamente el de la oficina de administración en 47001 VALLADOLID, calle Santiago, 25-3º C.

Poner en funcionamiento la comunidad de propietarios de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y demás legislación aplicable.

2º.- Nombrar Presidente de la comunidad a D. José Antonio Cobo Corral, con D.N.I. nº 50812083T como representante a su vez de NORFOREST, S.L., entidad promotora del inmueble.

3º.- Nombrar Administrador Secretario de la Comunidad de Propietarios a D. Juan José Cantera González, con D.N.I. 09256485E, en representación de Adca Administración de fincas, s.l..

4º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador para legalizar el Libro de Actas en el Registro de la Propiedad, para transcribir en el mismo todas y cada una de las juntas generales que se celebren en la comunidad de propietarios, y obtener número de CIF de la comunidad de propietarios.

El libro será guardado por el Secretario de la misma.

5º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador de la comunidad para abrir cuenta bancaria cuya titularidad será de Comunidad de Propietarios ahora constituida.

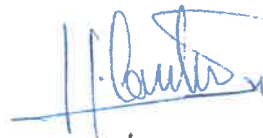
El Administrador queda autorizado para consultar los movimientos de la cuenta y presentar remesas. Las firmas autorizadas para manejo de la cuenta serán solidarias del Presidente y Administrador hasta que sea elegido el nuevo órgano de gobierno de la Comunidad. Los pagos con cargo a la cuenta bancaria serán mediante domiciliación bancaria con carácter preferente.

6º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador de la comunidad para la contratación de los servicios y suministros generales de la comunidad.

7º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador de la Comunidad para la contratación del seguro de comunidad.

8º.- Se aprueba por unanimidad facultar a la Administración de la Comunidad para representar a la Comunidad ante la Administración General del Estado, Administración de las Comunidades Autónomas, entidades que integran la Administración Local y el sector público institucional en los términos siguientes:

50812083T JOSE ANTONIO COBO (R: B50552710)
Firmado digitalmente por
50812083T JOSE ANTONIO
COBO (R: B50552710)
Fecha: 2023.05.01 09:53:51
+02'00'



26 JUNIO 2023



El Administrador de la finca informa a la Comunidad de Propietarios de que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establecen el uso de medios electrónicos como único medio para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas. Por ello, los asistentes adoptan el siguiente acuerdo:

La Junta de Propietarios nombra expresamente como su representante legal ante la Administración, y le confiere poder tan amplio como en derecho convenga, a la administración de la comunidad "Adca Administración de Fincas, S.L." y como administrador a D. Juan José Cantera González, con NIF número 09.258.465E, para que en nombre de la Comunidad de Propietarios denominada LAS TERRAZAS DEL PRADO, calle MONASTERIO DE SAN ESTEBAN DE GORMAZ Nº 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20 de Valladolid, con N.I.F. por determinar, pueda:

* Personarse ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o ante otras oficinas de registro delegadas de órganos, organismos o entidades que ejerzan funciones públicas, así como ante las oficinas o registros que designen los prestadores de servicios de certificación, para aportar la documentación y firmar todos cuantos documentos fueran necesarios, para la obtención del certificado de usuario para las relaciones con la Administración.

* Solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar cualquier certificado de firma electrónica emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre de la Real Casa de la Moneda o por otros prestadores de servicios de certificación, y cualesquiera otros certificados electrónicos que pudieran surgir con posterioridad de conformidad con el estado de la técnica.

* Utilizar su propio certificado de firma electrónica, o bien, subsidiariamente el certificado digital de la propia comunidad, para realizar por medios telemáticos todos los trámites y actuaciones en la sede electrónica de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, y ante: la Administración General del Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales, Organismos Públicos y cualesquiera otra entidad de la Administración.

9º.- Autorizar al Presidente y/o Administrador de la comunidad para gestionar y/o contratar la protección de datos de la comunidad.

10º.- Se aprueba el establecimiento de cuota extraordinaria inicial: Teniendo en cuenta los gastos de puesta en marcha de todos los servicios generales de la comunidad, se ha previsto una cuota inicial extraordinaria, por una sola vez, que se devenga por cada vivienda y con el carácter de pago a cuenta (provisión de fondos) y fondo de reserva a cargo de cada propietario.

- Vivienda: 200,00€.
- Plaza de garaje: 75,00€.

El devengo de estas cantidades será en el mes que se comience la utilización de los servicios por los propietarios, debiendo coincidir con el mes de venta y entrega de las propiedades.

Se aprueba igualmente una cuota fija mensual que se devenga por cada vivienda y plaza de garaje, con carácter provisional, que servirá para atender los gastos comunes

50812083T
JOSE ANTONIO
COBO (R:
B50552710)

Firmado digitalmente
por 50812083T JOSE
ANTONIO COBO (R:
B50552710)
Fecha: 2023.05.01
09:53:24 +02'00'

ordinarios de funcionamiento. El devengo de la cuota mensual ordinaria se iniciará al mes siguiente al de la obtención de la primera ocupación.

- Viviendas: 100,00€.
- Plaza de garaje: 20,00€.

Todos estos ingresos y los gastos del primer ejercicio serán liquidados al finalizar el mismo, para determinar el saldo resultante a cada propiedad de acuerdo a los gastos comunes reales comprobados en cada partida.

11º: Calefacción, refrigeración y Agua Caliente Sanitaria: Los costes fijos del servicio y consumos medidos por contador de cada unidad de vivienda serán facturados a cada propietario de acuerdo con las tarifas que se determinen por la administración con el objetivo de que dichos servicios sean autosuficientes económicamente.

Se contratará con empresa especializada del sector la lectura y mantenimiento de contadores, la facturación de consumos y gestión del cobro de recibos en caso necesario.

12º: El suministro de agua fría, conforme establecen los estatutos de la Comunidad y el vigente reglamento del servicio municipal de abastecimiento de agua potable domiciliaria será contratado individualmente por cada propietario con la empresa municipal prestadora del servicio.

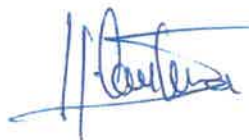
13º.- Ruegos y preguntas:

No se producen ruegos ni preguntas.

Sin más asuntos que tratar se levanta la reunión en el mismo lugar y fecha en el encabezamiento señalado, que previa la redacción de la presente acta, es firmada en todas sus hojas por el representante de la sociedad propietaria, la cual será transcrita al libro de actas tan pronto se disponga del mismo y firmada por el Presidente y el Secretario en dicho libro.

Firmas: 50812083T JOSE
ANTONIO COBO
Presidente. (R: B50552710)
José Antonio Cobo Corral.

Firmado digitalmente por
50812083T JOSE ANTONIO
COBO (R: B50552710)
Fecha: 2023.05.01 09:52:51
+02'00'



DNI: 50812083T

Secretario/ Administrador de Fincas
Juan José Cantera González.

DNI: 0928465E