BORRADOR — revisar antes de firmar

Acta de la Junta General Ordinaria de Propietarios

En Madrid, siendo las 19:40 horas del día 14 de noviembre de 2026, se reúne en el portal de la finca, en segunda convocatoria, la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de la Calle Mayor, 5, convocada por su presidenta, con la asistencia de los propietarios que se relacionan, actuando como presidenta D.ª Carmen Ruiz y como secretario-administrador D. Luis Martín, para tratar el orden del día incluido en la convocatoria.

Asistentes

Propietario	Piso	Cuota	Asistencia	Cargo
Carmen Ruiz	2º B	22 %	Presente	Presidenta
Antonio Gómez	1º A	20 %	Presente	
Rosa Díaz	1º B	20 %	Representado por Antonio Gómez	
Marta Sanz	3º A	22 %	Presente	
Pedro López	Bajo (local)	16 %	Presente	

Total de cuotas presentes y representadas: 100 %

Orden del día y acuerdos

1. Aprobación de las cuentas del ejercicio 2025

El administrador presenta el estado de cuentas remitido con la convocatoria: gastos totales de 19.800 € y saldo final de 2.300 € a favor de la comunidad. A pregunta de D.ª Marta Sanz sobre el aumento del gasto de electricidad de la escalera, se informa de que obedece a una subida del 12 % por cambio de tarifa de la compañía suministradora, reflejada en la factura de marzo.

Acuerdo: Se aprueban las cuentas del ejercicio 2025 en los términos presentados.

Votación — resultado: aprobado (unanimidad de los presentes y representados). A favor: Carmen Ruiz (2º B), Antonio Gómez (1º A), Rosa Díaz (1º B, representada), Marta Sanz (3º A), Pedro López (bajo) [100 %]. En contra: —. Abstenciones: —.

2. Aprobación del presupuesto para 2027

Se propone mantener la cuota mensual en 60 € por vivienda y 40 € para el local.

Acuerdo: Se aprueba el presupuesto para 2027, manteniendo las cuotas mensuales de 60 € por vivienda y 40 € para el local.

Votación — resultado: aprobado (unanimidad de los presentes y representados). A favor: Carmen Ruiz (2º B), Antonio Gómez (1º A), Rosa Díaz (1º B, representada), Marta Sanz (3º A), Pedro López (bajo) [100 %]. En contra: —. Abstenciones: —.

3. Obras de reparación de la fachada

Se presentan dos presupuestos que incluyen andamio y licencia: Construcciones Pérez (14.500 €) y Reformas Atlas (16.200 €). D. Pedro López manifiesta su oposición por entender que el local no se beneficia de la reparación. El administrador indica que la fachada es elemento común y su coste se reparte según cuota de participación.

Acuerdo: Se aprueba la reparación de la fachada con el presupuesto de Construcciones Pérez por importe de 14.500 €, a financiar mediante derrama en tres cuotas mensuales a partir de enero de 2027, repartidas según cuota de participación.

Votación — resultado: aprobado (mayoría). A favor: Carmen Ruiz (2º B), Antonio Gómez (1º A), Rosa Díaz (1º B, representada), Marta Sanz (3º A) [84 %]. En contra: Pedro López (bajo) [16 %]. Abstenciones: —.

4. Renovación de cargos

D.ª Carmen Ruiz manifiesta su disposición a continuar como presidenta. No hay otras candidaturas.

Acuerdo: Se acuerda que D.ª Carmen Ruiz continúe como presidenta de la comunidad y que el administrador, D. Luis Martín, continúe ejerciendo las funciones de secretario.

Votación — resultado: aprobado (unanimidad de los presentes y representados). A favor: Carmen Ruiz (2º B), Antonio Gómez (1º A), Rosa Díaz (1º B, representada), Marta Sanz (3º A), Pedro López (bajo) [100 %]. En contra: —. Abstenciones: —.

Ruegos y preguntas

D.ª Marta Sanz solicita la revisión del portero automático del 3º A, que no funciona correctamente. El administrador se compromete a avisar al técnico durante la semana.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 20:05 horas del día indicado.

En Madrid, a 14 de noviembre de 2026.

V° B°	El/La Secretario/a
El/La Presidente/a	
_____	_____
Fdo.: Carmen Ruiz	Fdo.: Luis Martín

Puntos a revisar (no forman parte del acta)

- Comprobar si la obra de fachada requiere una mayoría distinta según su importe y los estatutos.
- Confirmar que la representación de D.ª Rosa Díaz consta por escrito.
- Identificación de hablantes: Hablante 2 = Antonio Gómez, Hablante 3 = Marta Sanz, Hablante 4 = Pedro López (deducido del contexto).