

PUNTO 3. RECONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE DERRAMAS PARA ADECUACIÓN A LA LEGALIDAD Y HABITABILIDAD

3.1. Antecedentes y justificación

Se expone a la junta que el edificio construido en 2009 y estando deshabitado desde esa fecha, presenta deficiencias en materia de seguridad, habitabilidad y adecuación a la normativa vigente que requieren la ejecución de obras y actuaciones urgentes. En cumplimiento del deber de conservación establecido en el artículo 20 de los Estatutos y en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, resulta necesario acometer las siguientes actuaciones:

- Actuación 1: Ejecución de obras de reparación y mantenimiento de fachada, interiores comunes, tejado, balcones, ascensor.
- Actuación 2: Legalización urbanística del edificio.
- Actuación 3: Constitución de la comunidad y estatutos.

3.2. Presupuesto y distribución

Concepto	Importe (€)	Observaciones
Obras de Reparación y mantenimiento	85.800 €	
Honorarios técnicos	10.670 €	
Honorarios legales	9.3650 €	
TOTAL DERRAMA A DISTRIBUIR	105.820 €	

3.3. Distribución por propietario

El importe total de la derrama se distribuirá entre los propietarios en proporción a sus cuotas de participación, conforme al artículo 19 de los Estatutos. A continuación, figura el reparto individualizado:

Local n.º	Descripción	Cuota	Importe derrama (€)
1	Trastero n.º 1	1,48%	1.566,14 €
2	Trastero n.º 2	1,55%	1.640,21 €
3	Trastero n.º 3	1,60%	1.693,12 €
4	Trastero n.º 4	2,30%	2.433,86 €
5	Trastero n.º 5	1,80%	1.904,76 €
6	Trastero n.º 6	1,87%	1.978,83 €
7	Trastero n.º 7	2,07%	2.190,47 €
8	Trastero n.º 8	2,25%	2.380,95 €

9	Vivienda, planta baja	14,43%	15.269,83 €
10	Vivienda A, planta 1. ^a	9,27%	9.809,51 €
11	Vivienda B, planta 1. ^a	8,48%	8.973,54 €
12	Vivienda A, planta 2. ^a	9,60%	10.158,72 €
13	Vivienda B, planta 2. ^a	8,80%	9.312,16 €
14	Vivienda A, planta 3. ^a	9,60%	10.158,72 €
15	Vivienda B, planta 3. ^a	8,80%	9.312,16 €
16	Vivienda, bajo cubierta	16,10%	17.037,02 €

105.820,00 €

3.4. Modalidad de pago

ACUERDO sobre derramas:

La Junta acuerda por unanimidad la aprobación de las derramas extraordinarias descritas en la tabla anterior para la adecuación del edificio a la legalidad y a las condiciones de habitabilidad.

El pago de la derrama se realizará con la finalización de los trabajos y la recepción de las facturas de la empresa constructora, técnicos y asesores legales.

Se estima que los trabajos finalizaran en julio de 2026, y a partir de dicho momento se recaudara el importe por los propietarios con independencia del fondo de reserva ordinario.

Se reconoce que la parte de la derrama correspondiente a la vivienda bajo cubierta y trastero 5, propiedad de D. José María Miranda ha sido satisfecha con los cuidados de mantenimiento de los últimos años, considerándose satisfecha la parte que le corresponde, sin que adeuda ninguna cantidad a la comunidad ni a los acreedores, la parte de la derrama de esta piso y trastero del Sr. Miranda será asumida por el resto de los propietarios.

PUNTO 4. ELECCIÓN DE CARGOS (PRESIDENTE Y SECRETARIO-ADMINISTRADOR)

Presidente/a	D: José María Rodríguez Leon (Piso planta baja, 1 AB.2AB 3AB___ DNI 76713816F
Secretario/a-Administrador/a	D.: Felix José Menor Fernández, DNI 34949561A ☐ Propietario/a ☒ Abogado colegiado 341 Ou
Duración del mandato	4 años, a contar desde la fecha de la presente acta

PUNTO 5. RUEGOS Y PREGUNTAS

9	Vivienda, planta baja	14,43%	15.269,83 €
10	Vivienda A, planta 1.ª	9,27%	9.809,51 €
11	Vivienda B, planta 1.ª	8,48%	8.973,54 €
12	Vivienda A, planta 2.ª	9,60%	10.158,72 €
13	Vivienda B, planta 2.ª	8,80%	9.312,16 €
14	Vivienda A, planta 3.ª	9,60%	10.158,72 €
15	Vivienda B, planta 3.ª	8,80%	9.312,16 €
16	Vivienda, bajo cubierta	16,10%	17.037,02 €

105.820,00 €

3.4. Modalidad de pago

ACUERDO sobre derramas:

La Junta acuerda por unanimidad la aprobación de las derramas extraordinarias descritas en la tabla anterior para la adecuación del edificio a la legalidad y a las condiciones de habitabilidad.

El pago de la derrama se realizará con la finalización de los trabajos y la recepción de las facturas de la empresa constructora, técnicos y asesores legales.

Se estima que los trabajos finalizaran en julio de 2026, y a partir de dicho momento se recaudara el importe por los propietarios con independencia del fondo de reserva ordinario.

Se reconoce que la parte de la derrama correspondiente a la vivienda bajo cubierta y trastero 5, propiedad de D. José María Miranda ha sido satisfecha con los cuidados de mantenimiento de los últimos años, considerándose satisfecha la parte que le corresponde, sin que adeuda ninguna cantidad a la comunidad ni a los acreedores, la parte de la derrama de esta piso y trastero del Sr. Miranda será asumida por el resto de los propietarios.

YO, JULIÁN RODICIO RODICIO, Notario del Ilustre Colegio de Galicia con residencia en Porto do Son, DOY FE: De que la presente constituye TESTIMONIO PARCIAL FIEL Y EXACTO, sin que en lo omitido haya nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto, del Acuerdo 3º del orden del día de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del Edificio Travesía de San Andrés/Rua Redeiras nº 3 de Portosín - Porto do Son (A Coruña), celebrada el día 19 de mayo de 2025, Certificado de la cual fue elevado a público en escritura otorgada ante mí el día quince de junio de dos mil veintiséis bajo el número cuatrocientos dieciséis (416,00) de protocolo. En Porto do Son, a trece de julio de dos mil veintiséis.-



