

8D5708460



PEDRO MARTINEZ VIAMONTE
NOTARIO
Avenida Jacetania, 6 Pral.
22700 JACA (Huesca)

NÚMERO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS -----

----- **ACTA DE REMISION POR CORREO** -----

EN JACA, mi residencia, a veintinueve de noviembre de dos mil siete.-----

ANTE MI, **PEDRO MARTINEZ VIAMONTE**, Notario del Ilustre Colegio de Aragón, -----

----- **COMPARECE** -----

DON JORGE-MARCOS GALINDEZ ARRIBAS, mayor de edad, de vecindad civil aragonesa, vecino de Jaca (Burgo de Rapitán, s/nº, 2º, 16), con documento nacional de identidad número 40.892.802-K.-----

INTERVIENE en interés de la Comunidad de Propietarios "**UBANIZACIÓN LOMAS DE BADAGUAS, PARCELAS 8 Y 9**", con domicilio en Badaguás –Huesca- (Urbanización Lomas de Badaguás) y C.I.F. números H-22327274 y H-22327290, respectivamente.-----

Advierto de la necesidad de acreditar la representación alegada.-----

Lo conozco y juzgo con capacidad legal necesaria e interés legítimo para la autorización de este ACTA, a cuyo fin, -----

ME REQUIERE, a mí, el Notario, para que por correo certificado con acuse de recibo, remita una carta, extendida en un folio mecanografiado por su anverso y reverso, y firmada al pié, complementada con un informe compuesto de 10 hojas mecanografías y con fotografías, que me presenta, con el requerimiento de que incorporando fotocopia de la carta a esta matriz y del informe, los envíe a la dirección del sobre que se dirá. -----

Hago constar en dichos documentos que son remitidos con mi intervención. -----

A la carta y documentación de referencia se acompaña un sobre en el que introduzco lo descrito, lo cierro y sello con el de la Notaría, figurando como REMITENTE: **PEDRO MARTINEZ VIAMONTE -NOTARIO- JACA**, y como DESTINATARIO: **FADESA INMOBILIARIA, S.A.**, con domicilio en **A CORUÑA (AVENIDA ALFONSO MOLINA, S/N)**. -----

Acepto el requerimiento que practicaré oportunamente por diligencia, e incorporo la fotocopia de referencia a esta matriz. ---

Yo, el Notario, le informo de que sus datos personales quedan incorporados a los diferentes ficheros de datos de carácter personal de esta notaría para el estricto cumplimiento de las funciones notariales, pudiendo ejercitar los derechos que le corresponden conforme a la LOPD en este despacho. Dichos

06/2007



datos no serán cedidos a ningún tipo de organización, ni pública ni privada, salvo en los casos que establece la Orden del Ministerio de Justicia 484/2003. -----

Advierto al compareciente su derecho, que no usa, a leer esta acta, la leo, la encuentra conforme y firma. -----

Y yo, el Notario, del presente escrito, redactado en dos folios de papel exclusivo notarial, serie 8D, números 5709843, 5709842. **-DOY FE.-** *Está la firma del compareciente. Están el signo, la firma, la rúbrica y el sello del Notario autorizante.*-----

DILIGENCIA.- El día treinta de noviembre de dos mil siete, queda depositado en la Oficina de Correos de esta Ciudad, el sobre conteniendo la carta a que se refiere la precedente acta, para su remisión por correo certificado con acuse de recibo, bajo el resguardo n° **CD00377488538**.-----

De todo lo cual y de ir extendida esta diligencia en el folio del acta que la motiva, doy fe. *Están el signo, la firma, la rúbrica y el sello del Notario autorizante.* -----

DILIGENCIA.- El día tres de Enero de dos mil ocho, llega por correo la tarjeta de aviso de recibo correspondiente al precedente envío, en cuyo reverso consta que fué entregada a

Doña Ana Alea Gil, con Documento Nacional de Identidad número 35.276.113-R, el 3 de diciembre de 2007, apareciendo un sello de la Oficina de destino de fecha 3-12-07, y las firmas ilegibles del empleado de dicha Oficina y de la receptora del envío.-----

La tarjeta de aviso de recibo se acompañará como complementaria de la primera copia que se expida de esta matriz.

De todo lo cual y de ir extendida en el último folio del acta que la motiva y en otro de la misma clase y serie, número 5708386, DOY FE. -----

Están el signo, la firma, la rúbrica y el sello del Notario autorizante.-----

-----*SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS*-----

06/2007



8D5708462



**Asesoría Jurídica - Fiscal
Laboral – Contable**

Administración de fincas

Jorge Galíndez Arribas
Abogado – Administrador de Fincas
Email jpgalindez@rvuasesores.com

FADESA INMOBILIARIA S.A.

Avda. Alfonso Molina s/n
15007 A Coruña
Tfno.: 981 179 200
Fax: 981 170 050

En Jaca, a 29 de noviembre de 2007

Muy Srs. Nuestros:

Les enviamos la presente en nuestra calidad de administradores de fincas de las Parcelas 8 y 9 de la urbanización Lomas de Badaguás del municipio de Jaca, en la provincia de Huesca, viviendas que fueron promovidas y comercializadas por Vds.

Nuestros representados han ido poniéndoles de manifiesto desde la adquisición de sus viviendas, de forma reiterada y por distintos medios, la existencia de múltiples deficiencias y vicios constructivos, los cuales hemos constatado que no sólo aparecen en elementos privativos sino también en los comunes de las dos parcelas, así como en las zonas comunes de la urbanización y de otras parcelas, como les detallaremos en su momento, sin que hayan sido subsanados en la mayoría de los casos.

Todos los defectos y vicios constructivos que les detallamos a continuación han sido puestos de manifiesto por parte de este despacho ante los responsables de FADESA en las oficinas de Jaca por distintos medios: vía telefónica, por fax, email....., sin que hayan sido atendidos y subsanados debidamente hasta el momento. Debemos dejar constancia expresa de que no se trata de una lista cerrada de defectos y vicios, sino que tan sólo relacionamos los que hemos constatado hasta la fecha, haciendo reserva de nuestro derecho y el de nuestros representados para denunciar cualesquiera otros que puedan haberse obviado o no se hayan manifestado o detectado.

Tampoco puede entenderse esta comunicación como una recepción tácita de las zonas comunes de estas dos parcelas, puesto que no han sido recibidas todavía al no haber realizado un fin de obra aceptable por el momento. Evidentemente, no habiendo sido recibida la obra no han comenzado a correr los plazos de prescripción, los cuales si hubiera sido así quedarían interrumpidos por esta comunicación.

Con base en lo anterior y en todo lo que más adelante les manifestamos con reportaje gráfico incluido, les instamos a que dentro del plazo de una semana desde la recepción de esta carta y documentación adjunta, se pongan en contacto con este despacho para trasladarnos un plan concreto de actuación con fechas de ejecución y datos identificativos y de contacto de la persona responsable del mismo en cuanto a coordinación de gremios, supervisión de la ejecución del plan y de su acabado.

RVU ASESORES JACA

Avda. Jacetania, nº 6, pral. B 22700 Jaca (Huesca) Tlf.: 974 356067 Fax: 974 355661

Para el caso de no recibir una comunicación en este sentido pasado el plazo indicado y considerando totalmente razonable esta petición, entenderemos que FADESA no está dispuesta a subsanar las deficiencias y acabar la ejecución de los trabajos voluntariamente, por lo que nos veremos obligados a dar parte de esta situación, además de la del resto de las parcelas que administramos, al Servicio Provincial de Obras Públicas y Urbanismo de Huesca, Justicia de Aragón, al Ayuntamiento de Jaca, dándole la difusión pública que consideren conveniente nuestros representados, así como el planteamiento del ejercicio de las acciones legales pertinentes en defensa de los intereses de los propietarios.

Quedando a la espera de sus noticias y con la esperanza de lograr solventar esta situación de una manera razonable y amistosa, reciban un atento saludo de nuestra parte.



Jorge Galindez Arribas

06/2007



8D5708463

A CONTINUACIÓN APUNTAMOS TODA UNA SERIE DE DESPERFECTOS QUE HEMOS DETECTADO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PARCELAS 8 Y 9 DE LA URBANIZACIÓN LOMAS DE BADAGUAS DE JACA, PARA LA PUESTA EN CONOCIMIENTO DE LA PROMOTORA FADESA.

Detallamos, en primer lugar, deficiencias constructivas comunes a ambas comunidades, como son:

- Daños y defectos detectados en puertas de entrada a los portales, puertas de acometidas de gas, puertas de cuartos de contadores de electricidad y agua, telecomunicaciones (nos remitimos al presupuesto que les enviamos vía fax el pasado día 26 de octubre de este año 2007 y cuya copia les adjuntamos):

- No existen canalones ni bajantes de recogida de aguas pluviales en ninguno de los seis bloques de viviendas de ambas comunidades. "Este hecho llama bastante la atención, puesto que la normativa urbanística aplicable obliga a los edificios de viviendas la instalación de dichos elementos".

- Las puertas de madera de contadores de gas cierran con mucha dificultad. Los pestillos de esas puertas no cierran (Foto 1) lo que provoca que las puertas se queden abiertas y que el viento las arranque (Foto2), como ha ocurrido en el portal nº 2 del bloque 1 en la parcela 9.

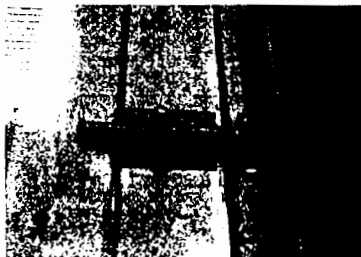


Foto 1



Foto 2

- No se han entregado a la comunidad las llaves de los cuartos de agua porque, al parecer, "se han perdido", por lo que el acceso a los cuartos que estaban cerrados con llave solamente ha sido posible descerrajando las puertas.

- Muchas de las puertas de los cuartos de acometida de electricidad rozan con el suelo, o con el zócalo de madera (Foto 3), y no cierran correctamente, además de estar alguna de sus manillas rotas (Foto 4) o sin bombín. Además, la práctica totalidad de los contadores de luz de los cuartos de electricidad no tienen la tapa de

plástico que los protege. La pintura de algunas de las puertas de contadores de luz o de llaves de paso de agua se está desconchando (Foto 5).

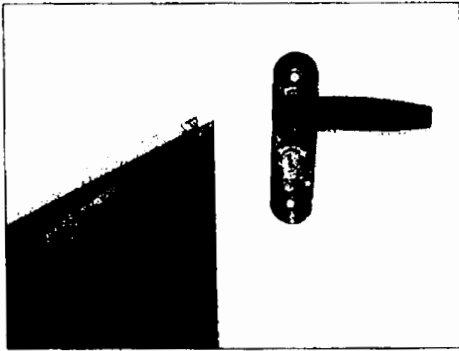


Foto 3

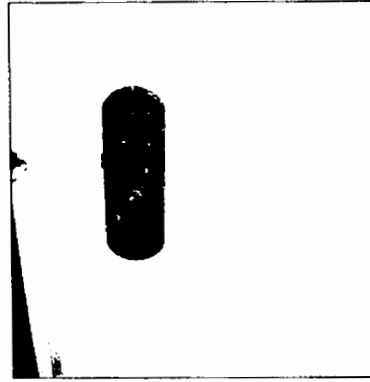


Foto 4



Foto 5

- Las puertas de madera que dan acceso a la entrada de los portales, o no cierran con el golpe, o no cierran por estar la hoja totalmente desajustada con la puerta. La mayoría de ellas rozan con el suelo.



Foto 6

- No han entregado llave de las puertas de los cajetines de telecomunicaciones de los portales, la mayoría de ellos no tienen bombín (Foto 7), lo que provoca que se queden abiertos.

06/2007



8D5708464

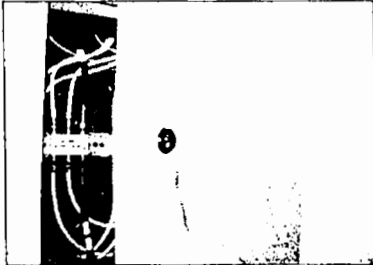


Foto 7

- El servicio de recogida de basuras que se está prestando a cargo de la promotora no es eficaz. Al parecer este servicio se presta con muy poca frecuencia lo que origina la acumulación de basuras en los contenedores (Foto 8)



Foto 8

- **Problemas de Humedades y filtraciones en Portales:** Son múltiples los problemas de filtraciones y humedades en los portales de ambas comunidades.

- No tenemos constancia de que exista sistema de protección contra el rayo.

En segundo lugar, relacionamos las detectadas que afectan a cada una de las parcelas:

CDAD DE PROPIETARIOS PARCELA 9 (FASE C-3)

BLOQUE 1 (ABARCA LOS PORTALES 2, 4 Y 6 DE LA CALLE FUENDEPLATA)

- En el Portal 6, la apertura automática de la puerta de entrada al portal no funciona. La puerta no cierra.

- En el Portal 2, la puerta de acometidas de gas se desencajó por el viento (el motivo ya ha sido nombrado en el quinto párrafo de este documento).

BLOQUE 3 (ABARCA LOS PORTALES 12, 14, 16 Y 18 DE LA CALLE FUENDEPLATA)

- En el portal 12, la posición de cerrado de las manillas de las ventanas no se ha colocado de forma acorde. Una de las manillas de las ventanas está hacia un lado y la otra hacia el otro (Foto 9).

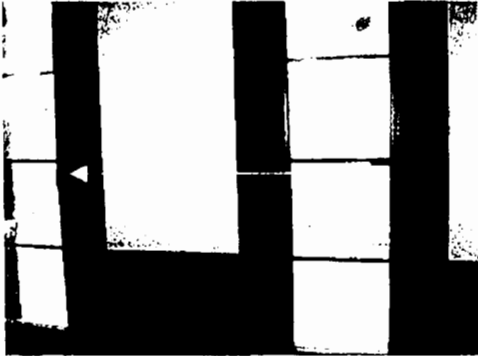


Foto 9

ZONA AJARDINADA

- Una de las esquinas de la cumbrera de la zona de aparcamiento está rota, con varias tejas levantadas (Foto 10).



Foto 10

- Hay diversos puntos del jardín en los que no existe sistema de riego (Foto 11). Se ha colocado un empedrado combinado con flores pero falta el punto de riego (Foto 12)

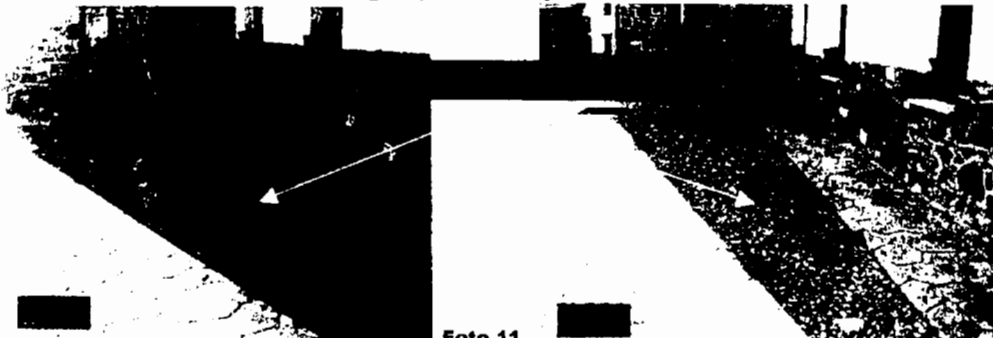


Foto 11

Foto 12



8D5708465

06/2007

- El soporte de una de las farolas de la zona ajardinada está sin encajar y son varias las farolas que no dan luz (Foto 11).

- La maniobra que tienen que hacer los vehículos para salir de la zona de aparcamiento de la comunidad (Foto 13) e incorporarse a la calzada de la urbanización (Foto 14), se hará especialmente difícil cuando existan vehículos estacionados en batería en la zona de aparcamiento frente a la urbanización reservada a ese fin (Foto 15).



Foto 13



Foto 14

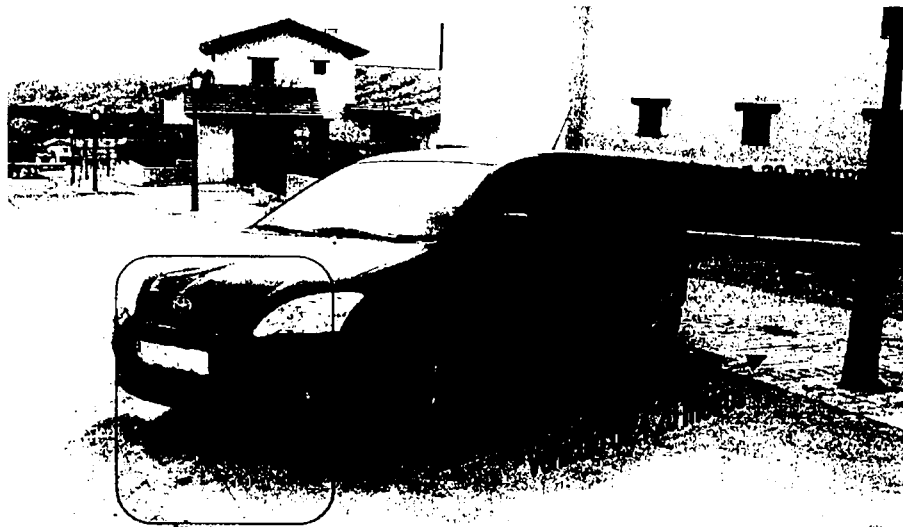


foto 15

- El sellado de hormigón del vial de los vehículos está saltando (Foto 16).

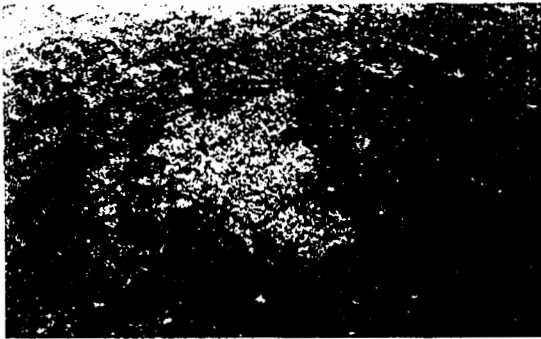


Foto 16

CDAD DE PROPIETARIOS PARCELA 8 (FASE C-3)

BLOQUE 1 (ABARCA LOS PORTALES 39, 41, 43, 45 DE LA CALLE ARRALLA)

- En el portal 39 hay una mancha de humedad en una de las paredes que hace sospechar la existencia de una filtración.
- La puerta del portal 41 se abre sin necesidad de que se accione el portero automático.
- Una de las bisagras del cuarto de telecomunicaciones está totalmente gripada (Fotos 17 y 18)



Foto 17

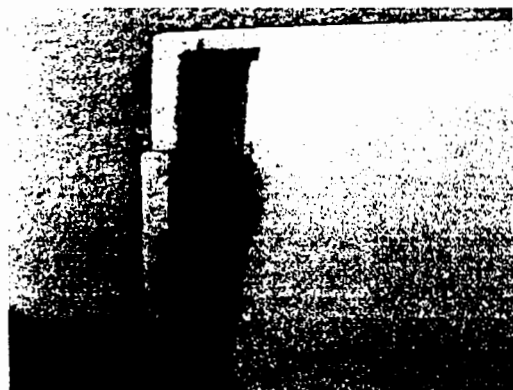


Foto 18

BLOQUE 2 (ABARCA LOS PORTALES 1, 3, 5, 7 DE LA CALLE SAN CRISTÓBAL)

- Falta el número en el portal 1 de la calle San Cristóbal (Foto 19).



06/2007



8D5708466



Foto 19

BLOQUE 3 (ABARCA LOS PORTALES 31, 33 35 Y 37 DE LA CALLE ARRALLA)

- En el portal 31, hay al parecer un escape de agua en el cuarto del agua del mismo portal, que no solamente anega el cuarto sino que está provocando filtraciones en la cocina del piso contiguo. Además, la puerta de madera que da acceso al portal no se puede abrir del todo (Foto 20).



Foto 20

- Uno de los propietarios de este bloque nos puso de manifiesto que solamente lograba sintonizar un canal de TV. Esto se debía, como mínimo, a que la conexión de la reamplificación no estaba conectada como debiera y no tenía corriente. El mismo vecino nos comenta también que no ve la señal de satélite. En el interior del cuarto de telecomunicaciones de este bloque, la tabla de madera que hace de soporte para los equipos de captación de señal de TV se ha desencajado de la pared por completo, apoyándose esta sobre el cajetín de automáticos. Por tanto, es necesaria también la revisión del sistema de telecomunicaciones.

ZONA AJARDINADA:

- Una de las farolas de la zona ajardinada se encuentra tumbada (Foto 21) y a otra le falta el capuchón (Foto 22). El diferencial del alumbrado de la zona de jardín en ocasiones salta.



Foto 21



Foto 22

- Hay dos puntos en la zona de césped de esta parcela de los que resurgen cables de luz (Fotos 23 y 24)

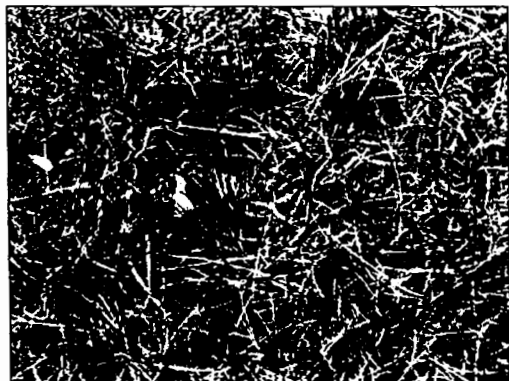


Foto 23



Foto 24

06/2007



8D5708467

- Hay alguna plaza de parking en la que se organizan charcos de agua (Foto 25).

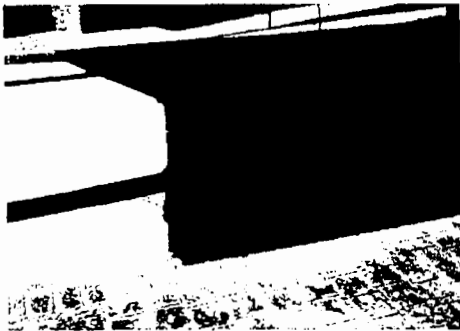


Foto 25

- También hay zonas en las que falta punto de riego (Fotos 26 y 27). Hay otras en las que no se ha plantado nada (Foto 28).



Foto 26



Foto 27

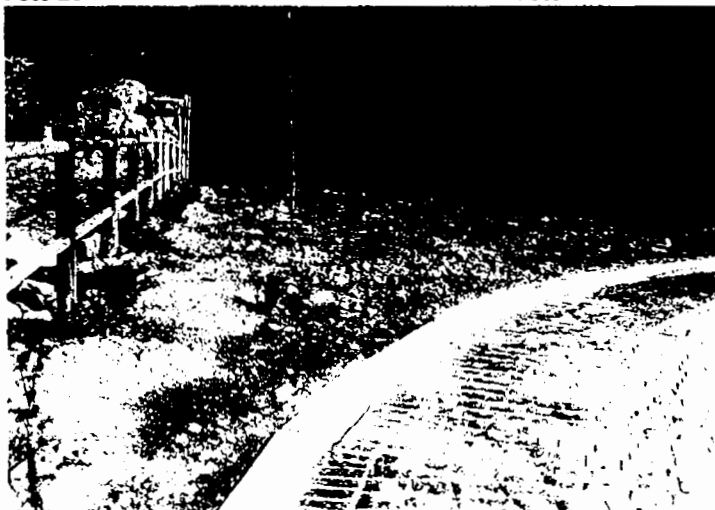


Foto 28

- Podemos apreciar las faltas de acabado de las zonas verdes (Foto 29)



Foto 29

ES COPIA AUTORIZADA de su original, que obra en mi Protocolo corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio expresado, y yo, el Notario autorizante del mismo, la expido, para "La Urbanización LOMAS DE BADAGUAS PARCELAS 8 Y 9", en Jaca, el día tres de Enero de dos mil ocho, en nueve folios timbrados de papel exclusivo notarial, serie 8D, números 5708460 y los ocho siguientes en orden correlativo. **DOY FE.** -----

DOCUMENTO SIN CUANTIA
Números: 1,4,7,6,5:
Honorarios: 111,19:

FE PUBLICA
NOTARIA



[Handwritten signature]

