



PEDRO MARTINEZ VIAMONTE
NOTARIO

Avenida Jacetania, 6 Pral.
22700 JACA (Huesca)

NÚMERO CIENTO TREINTA-----

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

EN JACA, mi residencia, a catorce de febrero de dos mil
ocho. -----

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
P10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 ,22, 23, 24, 27 Y 28”**,
con domicilio en Badaguás –Huesca- (Urbanización Lomas de
Badaguás). -----

Advierto de la necesidad de acreditar la representación
alegada. Hace constar que interviene en su calidad de
Administrador de las citadas comunidades, como “Rentabilidad
Valles Unidos S.L.”, con NIF B 22284731. -----

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 8 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: MARTINSA- FADESA, S.A.**, con domicilio en **MADRID (PASEO DE LA CASTELLANA, 93)**.-----

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

10/2007



3

corresponden conforme a la LOPD en este despacho. Dichos 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 5708518 y 5708517. **-DOY FE.-** *Está*n la*s firma*s de lo*s compareciente*s. Están el signo, la firma, la rúbrica y el sello del Notario autorizante.* -----

DILIGENCIA.- El día quince de marzo del corriente año, 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° **CD00397342326.**-----

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 diez de marzo 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 Ruth Vera Vivanco, con Documento Nacional de Identidad número 5.207.401-V, el 19 de febrero de 2008, apareciendo un sello de la Oficina de destino de fecha 19/02/08, 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 1690499, DOY FE. -----

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

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

10/2007



8L1689136



**Asesoría Jurídica – Propiedad
Horizontal – Crisis Empresarial**

Jorge Galíndez Arribas
Abogado
Email jgalindez@reicaz.com

MARTINSA - FADESA S.A.
Paseo de la Castellana, 93
28046 MADRID
T. 91 5166100

En Jaca, a 12 de febrero de 2008

Muy Srs. Nuestros:

Les enviamos la presente en nuestra calidad de administradores de fincas de las Parcelas P10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27 y 28 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 todas las parcelas, así como en las zonas comunes de la urbanización, sin que hayan sido subsanados en la inmensa mayoría de los casos.

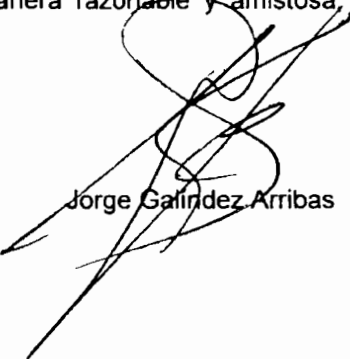
Todos los defectos y vicios constructivos que les detallamos a continuación han sido puestos de manifiesto por parte de este despacho ante los responsables de FADESA en las oficinas de Jaca por distintos medios: vía telefónica, por fax, email....., sin que hayan sido atendidos y subsanados debidamente 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 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.

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 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



8L1689137

10/2007

Relación de defectos constructivos apreciados hasta el momento en los elementos comunes de las comunidades de propietarios parcelas P10, P11, P12, P13, P14, P15, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P27, P28 que administra el despacho RVU Asesores, en la urbanización Lomas de Badaguás de Jaca después de diversas visitas a las mismas:

Hay propietarios que nos han dado parte del desprendimiento de tejas los días en los que sopla el viento.

Según conversaciones mantenidas con algunos de los propietarios de comunidades que administramos, el servicio de recogida de basura resulta infrecuente así como ineficiente y eso lo prueba la acumulación de desperdicios y basura en la urbanización. Los contenedores que se están utilizando para tal fin no son adecuados puesto que al parecer o el viento los tira desparramando los desechos que pueda haber en su interior, o son los animales (perros, zorros, etc) los que los tiran para hurgar entre la basura. Este hecho fue puesto de manifiesto al Sr. D. Jesús Gracia, proponiéndole que se suprimieran estos contenedores y se fijaran uno o varios puntos de recogida en la urbanización, en los que se situaran contenedores de capacidad suficiente a disposición de los propietarios y vecinos de la urbanización donde pudieran depositar las basuras hasta que el Ayuntamiento de Jaca se haga cargo del servicio de recogida y así acabar con los perjuicios que está causando el sistema de recogida actual.

Hay zonas de la urbanización en las que resurgen cables de luz. (Fotos 1 y 2)

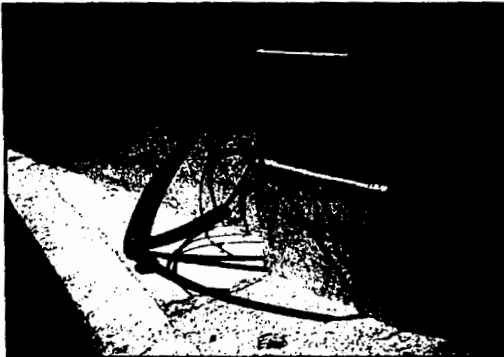


Foto 1



Foto 2

La pintura de los muros que delimitan los jardines de las viviendas unifamiliares en las parcelas está saltando. En ocasiones la maleza incluso sale de entre el muro. (Foto 3)



Foto perteneciente al muro de la parcela 12.
Foto 3

El estado general de los viales peatonales del conjunto de la urbanización no está a nivel, hace como ondulaciones y la maleza resurge de entre los baldosines de las aceras. (Fotos 4 y 5)

Además el sellado de hormigón impreso de aquellas comunidades que poseen un vial interior está saltando. (Fotos 6 y 7)



Foto 4

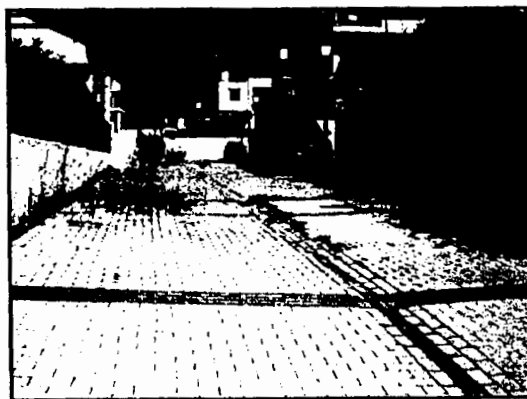


Foto 5



Foto 6

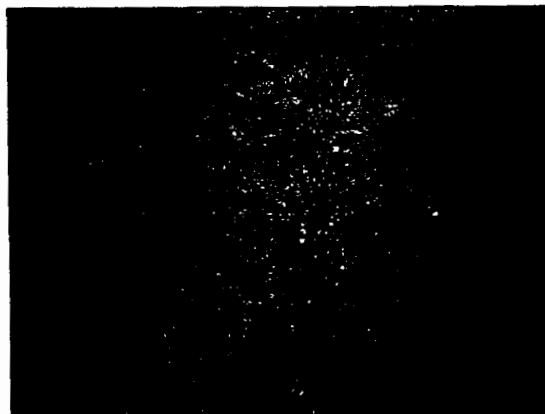


Foto 7

Al no existir contenedores de recogida de escombros de obra en las inmediaciones de las fases de la urbanización que se han dado por terminadas, los gremios que están interviniendo en la reforma o solución de los problemas de terminaciones de las viviendas están dejando el escombros por cualquier parte lo que resulta muy gravoso para los propietarios. (Foto 7)



gas

Foto 7

Foto perteneciente a la Parcela 24 al lado de su cuarto de

10/2007



8L1689138

3

El estado en el que se encuentra el cuarto de las telecomunicaciones de la parcela 19-B refleja las graves filtraciones que tiene (Foto 8). Esto ya fue puesto de manifiesto a la promotora, por medio de María Arguedas, encargada de postventa por entonces, en presencia del instalador de las telecomunicaciones.

La practica totalidad de los cuartos de telecomunicaciones no tienen su suelo a nivel lo que puede provocar (según el instalador de telecomunicaciones) la formación de polvo que afectaría negativamente a las instalaciones de telecomunicaciones.

Además el instalador electricista de la promotora no conectó la toma a tierra en los cuartos de telecomunicaciones. En una de las conversaciones que tuvimos con el instalador electricista nos dijo que se negaba a realizar-reparar la instalación puesto que la promotora todavía no solo no le había devuelto la parte de dinero que se le retiene una vez finalizada la obra sino que le debía dinero.



Foto 8

Hay algunos cuartos de acometidas que se han acabado con tierra, cables sueltos, etc. (Foto 9)



Foto 9

En algunos de los cuartos de agua no se ha terminado de cimentar el suelo y se ha dejado un socavón de aproximadamente medio metro (Foto 10), por no decir que muchos de ellos no poseen esa especie de imprimación de espuma de poliuretano (Fotos 11 y 12) con el fin de evitar la congelación del suministro en los días en los que las temperaturas sean muy bajas.



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Muchos de los carteles de los cuartos de acometidas no están colocados.

El servicio de correos no se presta en la urbanización y no hay instalados buzones en las viviendas unifamiliares.

No se sabe nada a cerca de la protección contra el rayo de la urbanización, muchos propietarios nos han preguntado a respecto.

A continuación pasamos a concretar las deficiencias apreciadas por este despacho en las distintas parcelas, lo cual no significa que no existan otras por lo que no debe considerarse en ningún caso una lista cerrada.

FASE M2

PARCELA 19-B

La madera que hace de soporte para los equipos de telecomunicaciones está totalmente deteriorada por las filtraciones de agua como se ha expuesto ya de forma fotográfica.

10/2007



8L1689139

5

PARCELA 21-A

En las inmediaciones de la casa adosada nº 4 hay un fuerte olor a gas.

PARCELA 21-B

En el cuarto de contadores de luz hay unos cables cortados que salen del suelo (Foto 12). El suelo está acabado en tierra.

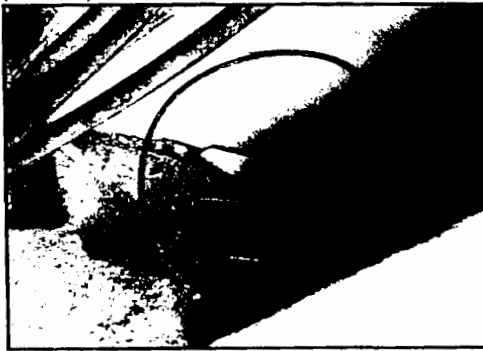


Foto 13

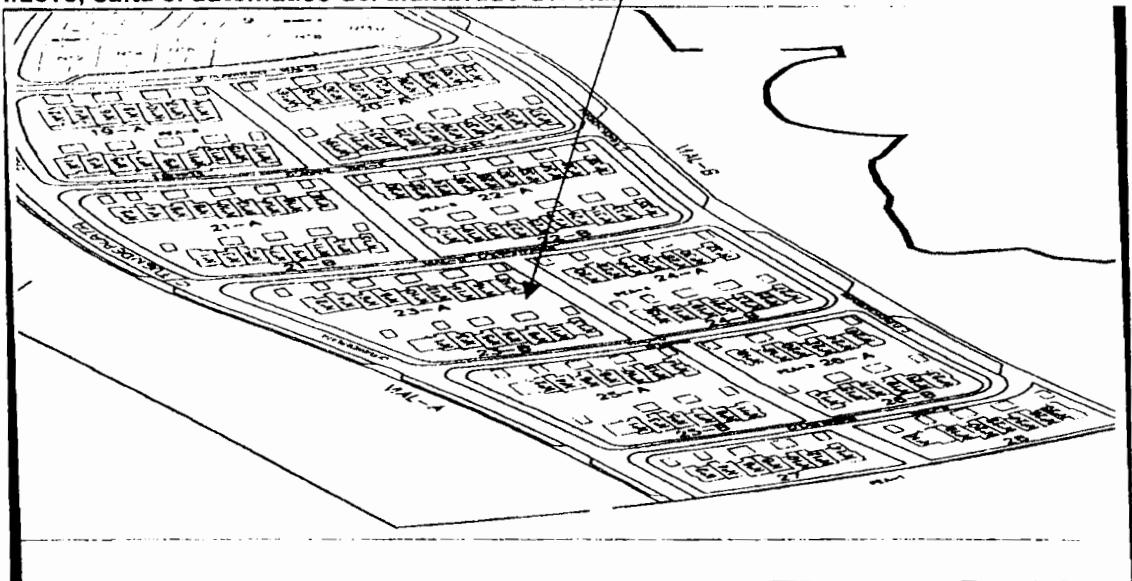
PARCELA 22-A

El suelo del cuarto de contadores de luz se ha acabado con tierra y no con hormigón o cemento.

PARCELA 23-A

Cuarto del agua sin protección.

Vial interior, separador de la P23-B, tiene problemas de electricidad. Cuando llueve, salta el automático del alumbrado del vial.



En el cuarto de electricidad hay tapas protectoras de los contadores están sin colocar.

FASE M1

PARCELA 23-B

En el cuarto de luz hay contadores al descubierto. No han vuelto a colocar la tapa de plástico que los protege.

El cuarto de agua tampoco tiene protección.

PARCELA 24-A.

El cuarto de contadores de luz no tiene tapas. Este hecho, que ya se ha señalado en la parcela 23, sucede en la práctica totalidad de los cuartos de acometida de luz. (Foto 14)

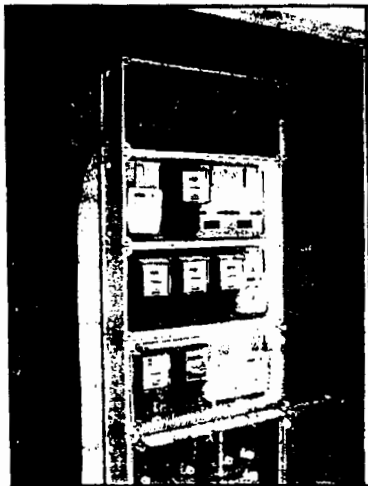


Foto 14

En el cuarto de contadores de agua hay un socavón en el suelo que deja al descubierto la instalación. Tampoco tiene protección contra las heladas.

PARCELA 24-B

Hay un cable que sale del muro de la Parcela 24-a que debe corresponder al farolillo de alumbrado del vial interior que separa la P24-A de la P24-B (Fotos 15 y 16).



Foto 15



Foto 16

10/2007



8L1689140

7

El cuarto de contadores de agua no tiene protección.

PARCELA 27.

En el cuarto de contadores de agua los calentadores están orientados hacia arriba y no hacia las tuberías. Muchos de los calentadores no funcionan. (Foto 17)

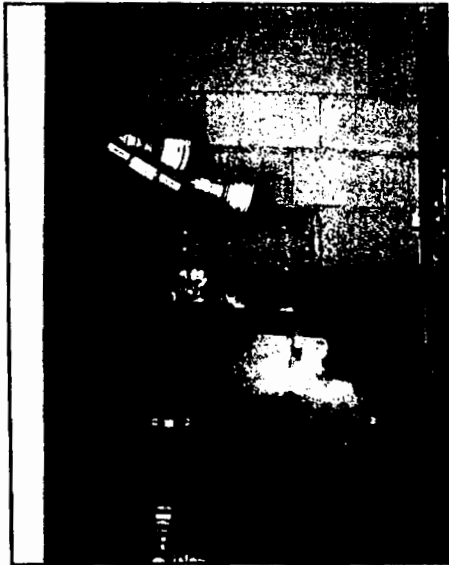


Foto 17

FASE M4

En esta fase de viviendas venimos a reseñar lo anteriormente dicho a propósito de las paredes-muro que delimitan los jardines de los adosados. La pintura está totalmente levantada y en alguna parte incluso resurgen arbustos a través de los muros.

Los propietarios de esta fase a penas ven el canal de televisión T-5.

PARCELA 10.

El suministro del cuarto de contadores de agua no tiene protección.

No se puede abrir el cuarto de contadores de gas. Hay una llave atascada en el interior de la cerradura.

Varios vecinos nos han informado de que los días de bajas temperaturas se corta el suministro de agua.

PARCELA 11.

El cuarto de contadores de agua no tiene protección y el cable de los calentadores está cortado.

PARCELA 12.

Cuarto de contadores de agua no tiene protección.

El mástil de la antena de telecomunicaciones, a su salida a través de la cubierta del cuarto de telecomunicaciones no está recubierto con ningún material. Además hay una teja rota en la cumbre.

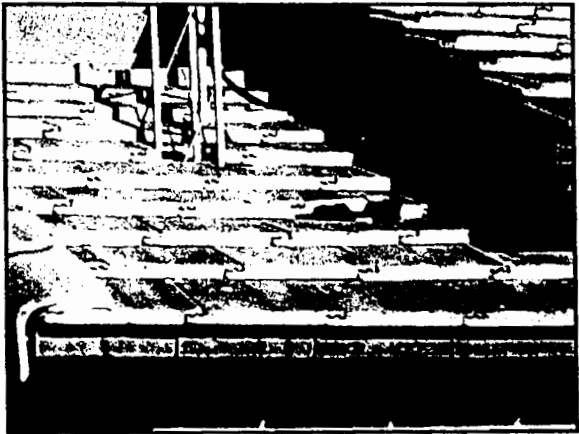


Foto 18

PARCELA 14.

El cuarto del agua no tiene protección .

El cuarto de telecomunicaciones tiene la tapa protectora de plástico arrancada (Foto 19).



Foto 19

