

En la ciudad de Barcelona, siendo las 20:00 del día miércoles, 17 de octubre de 2018, se reúnen en junta Ordinaria anual y en primera convocatoria, los señores propietarios del inmueble sito en BARCELONA, MINERIA 17, previamente convocados por GARCIA-VERDUGO GALEOTE. LOPE, presidente de la comunidad de propietarios para tratar y decidir sobre los temas que integran el ORDEN DEL DIA detallado a continuación. La reunión se celebra en VESTIBULO DE LA PROPIA FINCA con una asistencia de 20 propietarios en representación de 20 propiedades que suman un coeficiente de 33,168000, según detalle posterior.

ORDEN DEL DIA

1. Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2017
2. Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.
3. Renovación cargos junta.
4. Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
5. Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.
6. Aprobación solicitud certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.
7. Temas pendientes de la comunidad
8. Ruegos y preguntas

Asisten a la reunión los siguientes propietarios personalmente o por representación legal o voluntaria, según lo dispuesto en el artículo 15 de la ley de propiedad horizontal:

PISO	ASISTENTE	¿DELEGADO?	COEF.	¿VOTA?	ENTRA	SALE
1º5ª	CIVIT MONNE. FRANCISCA		1,658400	SÍ		
1º6ª	LARROYA IBAUEZ. JUAN		1,658400	SÍ		
2º3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO		1,658400	SÍ		
2º4ª	CUBELES SOLE. FRANCISCO JAVIER		1,658400	SÍ		
2º9ª	PUYUELO BORGES. JULIA		1,658400	SÍ		
3º1ª	MARTINEZ MARTIN. Mª TERESA		1,658400	SÍ		
3º3ª	VAZQUEZ NAVARRO. PABLO		1,658400	SÍ		
3º6ª	GUTIERREZ ALONSO. JOSEFINA		1,658400	SÍ		
3º8ª	CIVIT CALVO. ALBERTO		1,658400	SÍ		
4º1ª	GARCIA-VERDUGO GALEOTE. LOPE		1,658400	SÍ		
4º4ª	MULET CINTAS. JOSEFA		1,658400	SÍ		
4º7ª	CASAS MIGUEL. JORGE		1,658400	SÍ		
4º9ª	AVILA RODRIGUEZ. OSCAR		1,658400	SÍ		
5º5ª	SIMON CLOSAS. FRANCISCO JAVIER		1,658400	SÍ		
5º6ª	GONELL MARSA. SEBASTIAN		1,658400	SÍ		
5º7ª	GONZALEZ SERRANO. ANGEL		1,658400	SÍ		
5º8ª	ARNAL ADSUARA. ANDRES		1,658400	SÍ		
5º9ª	AGUILÓ BACARDÍ. Mª MAGDALENA		1,658400	SÍ		
6º4ª	PEREZ MADUEÑO. VICENTE		1,658400	SÍ		
6º7ª	CASANOVA SOTO. PEDRO		1,658400	NO		

Se designa como Presidente para la presente asamblea a D. LOPE GARCIA VERDUGO GALEOTE, realizando las funciones de Secretario, D. PEDRO PEREZ GOMEZ , en nombre y representación de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L.

Abierta la sesión se entra a debatir el ORDEN DEL DÍA:

La reunión empieza con la problemática de la mancomunidad, a la que el Sr. Lope García da las explicaciones oportunas de todos los frentes abiertos.

En este punto se comenta que a lo mejor sería bueno realizar una reunión de todos los propietarios con el fin de intentar arreglar la problemática de la misma, incluida la particular con la comunidad de Minería 17.

Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2017

Una vez cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, y aclarados algunos conceptos, son aprobadas por unanimidad de los asistentes, existiendo un saldo a favor de la comunidad de 18429,98€, saldo que sirve para pagar las obras de la mancomunidad en relación al patio.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes no abonar los saldos positivos a los propietarios mientras exista saldo en contra de la comunidad.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que a los propietarios con saldo negativo se les pase al cobro, pasados quince días desde la recepción de este acta, un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.

Se pone a votación bajar la cuota ordinaria a 150 euros para los pisos, quedando aprobado por 16 votos a favor , 5 votos en contra. Empezará a ser efectiva a partir de 01/01/2019. Las tiendas continuaran con la misma cuota de 30€.

Renovación cargos junta.

Acuerdan por unanimidad los asistentes nombrar en el cargo de Presidente a la propietaria del piso 4ª6ª: Doña BORDONS I CLOSA REMEI , Como Vicepresidente al propietario del piso 4ª5ª: Dña DODA ELONA. El cargo de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL, Dichos cargos son por el periodo de un año y no serán retribuidos, salvo el de FINCA PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL cuyos honorarios para el presente ejercicio han sido aprobados en el presupuesto.

Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.

El Secretario Administrador informa a los asistentes de los Propietarios que son deudores con la comunidad a fecha de la presente reunión y por los siguientes importes:

Entidad	Saldo liquidación 2017	Cuotas 2018	Derramas 2018	Total
1ª3ª	6.680,75 €	800,00 €	630,00 €	8.110,75 €
3ª2ª	3.309,31 €	800,00 €	630,00 €	4.739,31 €
4ª3ª	2.062,18 €	800,00 €	630,00 €	3.492,18 €
5ª3ª	3.409,09 €	- €	109,34 €	3.518,43 €
5ª4ª	3.885,86 €	600,00 €	630,00 €	5.115,86 €
6ª7ª	5.485,73 €	800,00 €	630,00 €	6.915,73 €

En este punto se informa de lo siguiente: El propietario del 6ª7ª comenta que espera que para finales de año poder tener regularizada la cuenta.

Respecto al Parking, se informa que está en proceso judicial, por lo que se solucionará una vez salga la sentencia.

Se recuerda a los propietarios que en su día se acordó por unanimidad que siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Igualmente se recuerda a los propietarios que en su día se acordó por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 5% anual desde que se devengaron, y por la parte proporcional si el periodo de impago fuere inferior, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se recuerda que en su día fue aprobado por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.

Sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes APROBAR LA LIQUIDACION de la deuda de los siguientes propietarios y por las siguientes cantidades con objeto de proceder a su reclamación:

Entidad	Total
1º3ª	8.110,75 €
3º2ª	4.739,31 €
4º3ª	3.492,18 €
5º3ª	3.518,43 €
5º4ª	5.115,86 €
6º7ª	6.915,73 €

Se recuerda que en su día fue aprobado por unanimidad que a estas cantidades deberán sumarse los gastos extrajudiciales que por motivo de esta reclamación, se devenguen o se hayan devengado, al no tener que cargar la Comunidad de Propietarios con los gastos derivados de las reclamaciones a propietarios morosos. A tal fin el Sr. Secretario Administrador efectuará los cálculos necesarios para concretar la cantidad total a pagar por cada uno de los propietarios morosos, cantidad total cuya liquidación se aprueba por la unanimidad de los asistentes.

También se recuerda que fue aprobado por unanimidad por unanimidad autorizar, en concepto de Honorarios del Secretario-Administrador una cuota única de 60 € más IVA por cada propietario deudor de la Comunidad por el que se efectúen gestiones de cobro al aprobarse la liquidación de la deuda y aprobar la reclamación. Dichos gastos serán abonados por los propietarios deudores.

Se acuerda por la unanimidad de los asistentes se requiera a los deudores en la medida en la que se les pueda localizar por burofax o, en caso contrario, colocando notificación del acuerdo en el tablón de anuncios o lugar visible al efecto existente en la finca e introduciendo copia del acta de la presente por debajo de la puerta de su propiedad, para que procedan al pago de las cantidades adeudadas en el plazo máximo de quince días, mediante su entrega al Sr. Secretario Administrador, ÍNTEGRAMENTE y en METALICO, procediendo, caso de no efectuarlo, a exigirlo por la vía judicial, sin necesidad de más requerimiento.

A tal efecto se faculta al Sr. Presidente, al Sr. Vicepresidente y, en última instancia, al Sr. Secretario

Administrador, indistintamente, para que efectúen dicha reclamación, actuando utilizando Procurador de los Tribunales y Abogado, procediendo, aunque no fuere preceptiva la intervención de uno y otro, al nombramiento de los mismos, otorgando los poderes necesarios o haciendo servir los otorgados por Presidentes anteriores.

Aprobación solicitud certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.

El Administrador informa que de acuerdo a la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se establece el uso de medios electrónicos como único medio para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas, lo que significa que todas las Comunidades están obligadas a la obtención del Certificado Digital por parte del Presidente i/o Administrador y a la vez que este vigile diariamente las posibles notificaciones que puedan llegar al buzón habilitado, pues en caso contrario, las sanciones previstas, económicas y administrativas, son importantes a la vez que a los 10 días de su notificación en la Dirección Electrónica Habilitada, se da por notificada y comienzan a correr los plazos. Dichas direcciones habilitadas, además, se deberían renovar cada año con la nominación del nuevo Presidente.

La obtención del Certificado y su mantenimiento tendrán un coste que se cargará en las cuentas de la comunidad.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes dicha gestión, facultando expresamente al Administrador Don PEDRO PEREZ GOMEZ o Doña LOURDES ROSENDO MORENO, para realizar todos los trámites ante La Agencia Tributaria .

Temas pendientes de la comunidad.

Se revisarán los bajantes de las puertas primeras ya que parece que no están cambiados y pierden agua.

Las derramas del patio se acaban para la comunidad en diciembre del presente año, sin saber aún exactamente el final que se tendrá que regularizar.

Se dará un aviso a la empresa de limpieza, ya que deja bastante que desear mas teniendo en cuenta que los exteriores también los tienen incluido en el servicio. Se hará una reunión con el responsable para concretar exactamente el servicio.

Se solicitará presupuestos para terminar de quitar todas la racholas de la pared del ascensor y dejar las paredes enlucidas, al igual que se mirará de quitar las pintadas que hay a la entrada de los ascensores.

Ruegos y preguntas

Se comenta la problemática del piso portería , explicando que es responsabilidad de la empresa que en su momento hizo el contrato de arras , y que según se nos ha informado para antes de final de año lo tendrán resuelto. El tema de los suministros se están cogiendo directamente de las compañías suministradoras.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 21:30 horas.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 20:00 del día jueves, 3 de octubre de 2019, se reúnen en junta Ordinaria anual y en primera convocatoria, los señores propietarios del inmueble sito en Barcelona, C. MINERIA 17, previamente convocados por Doña REMEI BORDONS I CLOSAI, presidente de la comunidad de propietarios para tratar y decidir sobre los temas que integran el ORDEN DEL DIA detallado a continuación. La reunión se celebra en el vestíbulo de la propia finca, con una asistencia de 21 propietarios en representación de 22 propiedades que suman un coeficiente de 40,538674, según detalle posterior.

ORDEN DEL DIA

1. Explicaciones de la presidenta sobre gestión de la comunidad.
2. Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2018
3. Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.
4. Renovación cargos junta.
5. Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
6. Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.
7. Aprobación solicitud o renovación certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.
8. Temas pendientes de la comunidad
9. Ruegos y preguntas

Asisten a la reunión los siguientes propietarios personalmente o por representación legal o voluntaria, según lo dispuesto en el artículo 15 de la ley de propiedad horizontal:

PISO	PROPIETARIO	DELEGADO	COEF.	¿VOTA?
MINERIA 17, 1º2ª	ROCA ROMERO. ESPERANZA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 1º5ª	CIVIT MONNE. FRANCISCA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 1º6ª	LARROYA IBAUEZ. JUAN		1,842667	Sí
MINERIA 17, 1º9ª	GUTIERREZ ROSCALES. LUIS		1,842667	Sí
MINERIA 17, 2º1ª	MACAYA VILAPLANA. ALBERTO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 2º3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 2º5ª	LAZAUSA JULVE. SILVIA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 3º1ª	MARTINEZ MARTIN. Mª TERESA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 3º3ª	VAZQUEZ NAVARRO. PABLO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 3º8ª	CIVIT CALVO. ALBERTO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º1ª	GARCIA-VERDUGO GALEOTE. LOPE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º5ª	DODA ELONA	CASAS MIGUEL. JORGE	1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º7ª	CASAS MIGUEL. JORGE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º9ª	AVILA RODRIGUEZ. OSCAR		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º1ª	BOSCH PONS. MONTSERRAT		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º6ª	GONELL MARSA. SEBASTIAN		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º7ª	GONZALEZ SERRANO. ANGEL		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º8ª	ARNAL ADSUARA. ANDRES		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º9ª	AGUILÓ BACARDÍ. Mª MAGDALENA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º2ª	SUBIRANA DALMASES. JOSE ORIOL		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º4ª	PEREZ MADUÑO. VICENTE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º7ª	CASANOVA SOTO. PEDRO		1,842667	No

Tienen restringido el derecho a voto por no estar al corriente de pago los representantes de las siguientes propiedades: 1º3ª, 3º2ª, 4º3ª, 5º3ª y 6º7ª.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a Doña REMEI BORDONS I CLOSA, realizando las funciones de Secretario, Don PEDRO PEREZ GOMEZ, en nombre y representación de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L.

Abierta la sesión se entra a debatir el ORDEN DEL DÍA:

Explicaciones de la Presidenta sobre gestión de la comunidad.

Toma la palabra la presidenta de la comunidad explicando las actuaciones llevadas por todos los miembros que han colaborado en los temas pendientes de la comunidad y que actualmente se están llevando a cabo y que se han adjuntado junto a la convocatoria siendo firmadas por los miembros de la junta.

Actualmente se está pendiente de que se empiece la ejecución de las obras del terrado y finalizar la

venta de la vivienda de la comunidad.

Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2018

Una vez cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, y aclarados algunos conceptos, son aprobadas por unanimidad de los asistentes con derecho a voto, existiendo un saldo a favor de la comunidad de 1.043,35 €.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes con derecho a voto, no abonar los saldos positivos a los propietarios mientras exista saldo en contra de la comunidad.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes con derecho a voto, que a los propietarios con saldo negativo se les pase al cobro, pasados quince días desde la recepción de este acta, un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

Se explica que la comunidad tiene en fondo del piso de la comunidad la cantidad de 50.000 €, quedando pendiente de cobrar a la firma de la escritura el importe de 46.000 €.

Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.

Se presenta, por parte de la Administración, presupuesto de gastos para el próximo ejercicio que asciende a un total de 39.213,00 €.

GASTOS COMUNES: MINERIA 17	
Coficiente principal	
Seguro Comunidad	2.936,00
Honorarios administración	2.933,00
IVA Honorarios	616,00
Impresos y suplidos	85,00
Tramites Hacienda	75,00
Ley protección datos.	38,00
Cuba Desatascadora	1.540,00
Recibo comunidad	7.977,00
Fondo de reserva legal	1.835,00
TOTAL Coficiente principal	18.035,00
Partes iguales menos locales	
Mantenimiento antena	886,00
Mantenimiento ascensor	3.978,00
Agua escalera	771,00
Luz escalera	2.654,00
Limpieza escalera	8.554,00
Mantenimiento extintores	162,00
MUSA	19,00
Factura Electricista	1.411,00
Factura cerrajería	1.351,00
Desinfecciones	383,00
Fondo de reserva legal	1.009,00
TOTAL Partes iguales menos locales	21.178,00
TOTAL PRESUPUESTO COMUNITARIO	39.213,00

Una vez revisado dicho presupuesto por los asistentes es encontrado conforme, aprobándose el mismo por unanimidad, dando como resultado las siguientes nuevas cuotas Trimestrales:

Tda. 1ª, Tda. 2ª, Tda. 3ª, Tda. 4ª y Tda. 5ª: 30 €. Todos los pisos a 200 €.

Respecto al fondo de reserva, se recuerda que está sufragado mediante la parte proporcional (5%) de la cuota aprobada que corresponda, con independencia de la obligación de ingresarlo en cuenta bancaria

especial de conformidad con lo dispuesto en el art. 553-6 CCC.

En este punto se aprueba por los asistentes que la reunión de cierre de cuenta se celebrará en la segunda quincena de febrero de cada año.

Renovación cargos junta.

Acuerdan por unanimidad los asistentes con derecho a voto, nombrar en el cargo de Presidente y de acuerdo con el orden establecido al propietario del piso 4º7ª: Don JORGE CASAS MIGUEL, Como Vicepresidente al propietario del piso 4º5ª: Don ALFREDO MEDINA ALBERTOS. El cargo de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL**, Dichos cargos son por el periodo de un año y prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron y no serán retribuidos, salvo el de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL, cuyos honorarios para el presente ejercicio han sido aprobados en el presupuesto.

En este punto se aprueba también la junta para gestionar la comunidad junto al presidente y que estará compuesta por los propietarios de las entidades: 4º9ª, 5º1ª, 5º8ª y 4º1ª.

Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.

El Secretario Administrador informa a los asistentes de los Propietarios que son deudores con la comunidad a fecha de la presente reunión y por los siguientes importes:

1º3ª: 8.320,75€

3º2ª: 3.995,29€

4º3ª: 210 €

5º3ª: 3.160,33€

6º7ª: 4.825,73€

Se aprueba por unanimidad con derecho a voto, que siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 5% anual desde que se devengaron, y por la parte proporcional si el periodo de impago fuere inferior, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se recuerda que en su día fue aprobado/ se aprueba por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.

El Secretario Administrador informa a los asistentes de los Propietarios que son deudores con la comunidad a fecha de la presente reunión y por los siguientes importes:

Entidad	Recibos 2018	Recibos 2019	Total
1º 3ª	8.320,75 €	600,00 €	8.920,75 €
3º 2ª	3.995,29 €	300,00 €	4.295,29 €
5º 3ª	3.160,33 €	- €	3.160,33 €
6º 7ª	4.825,73 €	600,00 €	5.425,73 €

Se recuerda a los propietarios que en su día se acordó por unanimidad que siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los

Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Igualmente se recuerda a los propietarios que en su día se acordó que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 5% anual desde que se devengaron, y por la parte proporcional si el periodo de impago fuere inferior, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se recuerda que en su día fue aprobado/ se aprueba por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

Aprobación solicitud o renovación certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.

En cuanto al Certificado Digital y en relación a la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se establece el uso de medios electrónicos como único medio para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas, lo que significa que todas las Comunidades están obligadas a la obtención del Certificado Digital por parte del Presidente i/o Administrador y a la vez que éste vigile diariamente las posibles notificaciones que puedan llegar al buzón habilitado, pues en caso contrario, las sanciones previstas, económicas y administrativas, son importantes a la vez que a los 10 días de su notificación en la Dirección Electrónica Habilitada se da por notificada y comienzan a correr los plazos. Los Certificados Digitales tienen una validez de DOS AÑOS, renovables por dos más.

En base a lo expuesto se aprueba por unanimidad de los asistentes FACULTAR EXPRESAMENTE e INDISTINTAMENTE, a don PEDRO PEREZ GOMEZ Administrador de Fincas Colegiado número 3.537 y a MARIA LOURDES ROSENDO MORENO, con DNI número 31.335.280B para solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar el certificado de firma electrónica, ante la Agencia Tributaria u otros organismos públicos o privados, y para realizar cualquier gestión en nombre de la Comunidad de Propietarios.

En cuanto a la recepción de las notificaciones electrónicas aprueban los asistentes recaigan en:
Don/ña Maria Lourdes Rosendo Moreno correo electrónico: info@asesoriayadministracionfincas.com

Se recuerda el nº de la cuenta de la comunidad: ES82-0182-4609-9602-0072-4079.

Temas pendiente de la comunidad.

Se hace referencia al tema de la venta de la portería, previa su desafeción. Se recuerdan los extremos acordados en su día, a fin de informar a los propietarios que, desde entonces, se han incorporado a la finca. Así:

En las Juntas Generales de fechas 2/2/16. 22/9/16 y 12/12/16 se tomaron los siguientes acuerdos:

- a) Desafectar la vivienda de la portería, elemento común, convirtiéndolo el elemento privativo de beneficio común. Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios, no existiendo votos en contra.
- b) Descripción de la vivienda: Duplex con una superficie construida de 92 m2 y útil de 77 m2, compuesta, en planta inferior, por donde tiene su entrada, de aseo, cocina y salón comedor; y en planta superior a la que se accede a través de escalera interior, de dos habitaciones. LINDA:
- c) Otorgar a la nueva entidad un coeficiente de propiedad en la finca (Minería nº 17) de 1,76% y un coeficiente de participación en la mancomunidad de 0,345%. Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios, no existiendo votos en contra.
- d) Modificar los coeficientes de propiedad del resto de entidades estableciéndolos en los siguientes porcentajes para Minería nº 17:
 1. Pisos: 1,76%
 2. Tienda 1: 1%
 3. Tiendas 2 a 5: 0,99% cada uno.Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios no existiendo votos en contra.

- e) Modificar los coeficientes de propiedad del resto de entidades para su participación en los gastos de la mancomunidad en los siguientes porcentajes:
 - 1. Pisos: 0,345%
 - 2. Locales (TODOS): 0,184% cada uno.Dicho acuerdo fue tomado por unanimidad de los propietarios no existiendo votos en contra.
- f) Vender la entidad desafectada por las siguientes condiciones:
 - 1. Precio: 120.000 €Dicho acuerdo fue tomado por más de 4/5 partes de los propietarios con los votos en contra de las entidades 3ª y 5ª y absteniéndose los propietarios de los pisos 6ª y 4ª

Igualmente se hace constar que la vivienda fue vendida a ADQUISICIONES INMOBILIARIAS LOPEZ SL, con domicilio en calle Circunvalación 4 5 y CIF nº B66749581, habiéndose percibido por la Comunidad la cantidad de 74.000 €, en concepto de arras penitenciales, a fecha 23 de julio de 2019, quedando pendiente la cantidad de 46.000 €.

Los asistentes ratifican los acuerdos mencionados, así como sus términos y condiciones.

Se comenta la problemática con los perros de los vecinos, llegando a la conclusión por los presentes que los perros deben llevarse siempre atados, y en caso de algún accidente con sus necesidades el propietario debe limpiar el problema. Por tal motivo los animales domésticos deben salir de casa aseados y con sus necesidades hechas.

En relación de que se hagan obras en la comunidad, se pide que se proteja el ascensor y se deje limpias las escaleras y vestíbulo .

Se comenta que los pisos 2ª y 5ª tienen mucho movimiento por lo que se investigará por si fueran pisos turísticos ilegales.

Se comentará al arquitecto si los ruidos que se escuchan en algunas viviendas (primeras puertas) es normal por el movimiento del propio edificio.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 21:25 horas.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 del día martes, 07 de mayo de 2019, se reúnen en junta Extraordinaria y en primera convocatoria, los señores propietarios del inmueble sito en Barcelona, C. MINERIA 17, previamente convocados por Doña REMEI BORDONS I CLOSAI, presidenta de la comunidad de propietarios para tratar y decidir sobre los temas que integran el ORDEN DEL DIA detallado a continuación. La reunión se celebra en Vestíbulo de la propia finca. con una asistencia de 21 propietarios en representación de 24 propiedades que suman un coeficiente de 41,473340, según detalle posterior.

ORDEN DEL DIA

1. Explicaciones sobre la situación actual para tirar la construcción comunitaria.
2. Situación actual del piso comunitario.
3. Aprobación si procede presupuesto reparaciones y forma de financiación.
4. Ruegos y preguntas

Asisten a la reunión los siguientes propietarios personalmente o por representación legal o voluntaria, según lo dispuesto en el artículo 15 de la ley de propiedad horizontal:

PISO	ASISTENTE	¿DELEGADO?	COEF.	¿VOTA?
Tda.1ª	TELLEZ JUBRIAS. ENCARNACION	Sí	0,466666	Sí
Tda.2ª	TELLEZ JUBRIAS. ENCARNACION	Sí	0,468000	Sí
1ª4ª	MARTI OCAÑA. DAVID		1,842667	Sí
1ª5ª	CIVIT MONNE. FRANCISCA		1,842667	Sí
1ª8ª	BRIONES FERNANDEZ. ROBERTO		1,842667	Sí
2ª3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO		1,842667	Sí
2ª5ª	LAZAUSA JULVE. SILVIA		1,842667	Sí
2ª9ª	PUYUELO BORGES. JULIA		1,842667	Sí
3ª1ª	MARTINEZ MARTIN. Mª TERESA		1,842667	Sí
3ª3ª	VAZQUEZ NAVARRO. PABLO		1,842667	Sí
3ª8ª	CIVIT CALVO. ALBERTO		1,842667	Sí
4ª1ª	GARCIA-VERDUGO GALEOTE. LOPE		1,842667	No
4ª6ª	BORDONS I CLOSA. REMEI		1,842667	Sí
4ª9ª	AVILA RODRIGUEZ. OSCAR		1,842667	Sí
5ª1ª	BOSCH PONS. MONTSERRAT		1,842667	Sí
5ª2ª	TELLEZ JUBRIAS. ENCARNACION		1,842667	Sí
5ª7ª	GONZALEZ SERRANO. ANGEL		1,842667	Sí
5ª8ª	ARNAL ADSUARA. ANDRES		1,842667	Sí
5ª9ª	AGUILÓ BACARDÍ. Mª MAGDALENA		1,842667	Sí
6ª1ª	BORDONS I CLOSA. REMEI	Sí	1,842667	Sí
6ª2ª	SUBIRANA DALMASES. JOSE ORIOL		1,842667	Sí
6ª4ª	PEREZ MADUENO. VICENTE		1,842667	Sí
6ª7ª	CASANOVA SOTO. PEDRO		1,842667	No
6ª9ª	SABINO DAUDEN. JAVIER		1,842667	Sí

Abierta la sesión se entra a debatir el ORDEN DEL DÍA:

Explicaciones sobre la situación actual para tirar la construcción comunitaria.

Se comenta que el arquitecto que fue en su momento de la obra Don Antonio Villarejo, no ha podido asistir por estar de baja por enfermedad. Se informa de todas maneras que como arquitecto en su momento dijo que el espacio era de la comunidad y podría existir una responsabilidad, que la comunidad estudiará si fuera el caso de iniciar alguna reclamación.

Que actualmente la sentencia dictamina que se tiene que tirar y por tal motivo existe un dictamen pericial. En este punto se está a la espera de que el juez dictamine en relación a la existencia de dos mancomunidades, con dos administradores y procuradores.

En este punto se queda a la espera de esta resolución, aunque actualmente ya existe al menos un presupuesto para tirarlo y dejar todo en su estado inicial, y que asciende a un importe de 16.923 € IVA no incluido.

Se facilitará copia de la sentencia, dictamen, factura del abogado y recursos.

Situación actual del piso comunitario.

En relación al piso de la comunidad, se explica que de acuerdo con el documento de arras firmado la comunidad no tiene responsabilidad alguna, y que solo está a la espera de la respuesta de un banco BBVA, para que de su autorización y poder escriturar. En este punto se explica que una vez se pueda escriturar si la parte compradora no se presentase a la firma, la comunidad recuperaría la vivienda, quedando a su favor las obras realizadas y las arras.

Igualmente se explica que en relación a la demanda contra el Parking para el pago de su parte a las diferentes escaleras, se ha perdido en el supremo por lo que no existe posibilidad de recurrir la misma, con garantías suficientes. Se explica que en caso de cualquier duda se puede estudiar la demanda y si se considera que el abogado se ha equivocado se podría proceder a una reclamación por negligencia si fuera el caso.

Se explica que la situación en Minería 25 queda igual que en nuestra escalera y que la única diferencia es que en su momento solicitaron subvenciones y se estaba cobrando sus cuotas de la misma. parte de su subvención.

Se incluirá la sentencia a la documentación a entregar a los propietarios.

Aprobación si procede presupuesto reparaciones y forma de financiación.

Se comenta que actualmente hay que actuar sobre el terrado de una forma completa, sobre todo en la zona afectada, al igual que debe cambiarse la puerta de zona a instalaciones por una de aluminio.

Queda autorizada la junta para aprobar el presupuesto mas conveniente para la comunidad y encargándose el administrador de notificar a todos los propietarios la derrama extra que se deberá pagar, incluyendo el presupuesto Aprobado.

Preocupa especialmente el mal uso que se da al terrado, por personas ajenas a la comunidad por temas de instalaciones.

En relación a la instalación de Jaztel se aprueba hacer la misma por la fachada lateral de Minería.

Se mandará revisar las luces de los rellanos y se volverá a hablar con la empresa de la limpieza para concretar las zonas exteriores que debe limpiar.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 20:30 horas.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 09:00 horas del día 21 de Abril de 2021, y de acuerdo con la notificación enviada a todos los propietarios, se redacta el acta de la comunidad de la calle MINERIA 17 de Barcelona, cumpliendo con el artículo 4.4 del Decreto Ley 10/2020, de 27 de marzo, por el cual se establecen medidas extraordinarias para afrontar el impacto sanitario, económico y social de la COVID 19, en relación al artículo 312-7 del Código Civil de Catalunya, siguiendo instrucciones de la presidencia de la comunidad.

ORDEN DEL DIA

Presentación, estudio y aprobación del informe y la liquidación del ejercicio correspondiente al periodo de 01/01/2020 a 31/12/2020.

Presentación, estudio y aprobación del presupuesto para el presente ejercicio. Manteniendo las mismas cuotas del ejercicio anterior.

Nombramiento de los cargos de la junta para el ejercicio.

Aprobación si procede interponer demanda a los ocupas del piso de la vivienda comunitaria , y dar poderes notariales al abogado.

A continuación se indican los propietarios que han notificado su voto al Secretario Administrador, dentro del periodo establecido (20 de Abril de 2021)

PISO	PROPIETARIO	DELEGADO	COEF.	¿VOTA?
MINERIA 17, 2º3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 3º1ª	MARTINEZ MARTIN. Mª MARIA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 3º3ª	VAZQUEZ NAVARRO. PABLO		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º1ª	GARCIA-VERDUGO GALEOTE. LOPE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º6ª	BORDONS I CLOSA. REMEI		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º7ª	CASAS MIGUEL. JORGE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 4º9ª	AVILA RODRIGUEZ. OSCAR		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º8ª	ARNAL ADSUARA. ANDRES		1,842667	Sí
MINERIA 17, 5º9ª	AGUILÓ BACARDÍ. Mª MAGDALENA		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º1ª	SANCHEZ CONTADOR ESCUDERO. JOSE		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º4ª	PEREZ MADUEÑO. VICENTE		1,842667	Sí

Presentación, estudio y aprobación del informe y la liquidación del ejercicio correspondiente al periodo de 01/01/2020 a 31/12/2020.

En este punto, todos los propietarios que han ejercido su derecho al voto han aprobado las cuentas, excepto los propietarios 5º8ª y 6º4ª, y con las abstención de los pisos 3º3ª, 4º7ª y 4º9ª.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que a los propietarios con saldo negativo se les pase al cobro, pasados quince días desde la recepción de este acta, un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad, de tal forma que todos los propietarios dispongan de un saldo equivalente.

GASTOS E INGRESOS COMUNES: MINERIA 17

Coefficiente principal

Seguro Comunidad 2020	-3.188,88
Honorarios administración 1 TRIM 2020	-733,14
Honorarios administración 2 TRIM 2020	-747,81
Honorarios administración 3 TRIM 2020	-747,81
Honorarios administración 4 TRIM 2020	-747,81
IVA Honorarios 1 TRIM 2020	-153,96
IVA Honorarios 2 TRIM 2020	-157,04
IVA Honorarios 3 TRIM 2020	-157,04
IVA Honorarios 4 TRIM 2020	-157,04

Obras comunidad Cambio rasillas en vestíbulo	-564,73
Obras comunidad TRABAJOS TERRADO.	-18.615,30
Obras comunidad pres 201921	-951,50
Obras comunidad vierte aguas	-251,61
Obras comunidad trabajos interior comunidad.	-951,50
Obras comunidad Reparación pared en vestíbulo	-174,44
Obras comunidad retirar vierteaguas por seguridad	-251,61
Arquitecto Proyecto rehab. cubierta	-2.084,96
Arquitecto plan seguridad y salud	-318,00
Arquitecto Proyecto fin y licencia	-715,50
Abono seguro claraboya	300,00
TOTAL Coeficiente principal	-31.369,68

Partes iguales menos locales

Mantenimiento antena Reparacion	-232,32
Mantenimiento antena y port. elec.	-888,22
Mantenimiento ascensor 1 TRIM 2020	-1.036,26
Mantenimiento ascensor 2 TRIM 2020	-1.036,26
Mantenimiento ascensor 3 TRIM 2020	-1.036,26
Mantenimiento ascensor 4 TRIM 2020	-1.036,26
Agua escalera 01/02/2020	-154,93
Agua escalera 01/04/2020	-181,46
Agua escalera 01/06/2020	-195,16
Agua escalera 01/08/2020	-268,35
Agua escalera 07/09/2020	-213,89
Agua escalera 06/11/2020	-172,25
Luz escalera 08/01/2020	-235,48
Luz escalera 11/02/2020	-235,53
Luz escalera 06/03/2020	-219,24
Luz escalera 07/04/2020	-206,41
Luz escalera 08/05/2020	-175,11
Luz escalera 05/06/2020	-191,00
Luz escalera 07/07/2020	-248,44
Luz escalera 18/08/2020	-134,83
Luz escalera 05/09/2020	-195,84
Luz escalera 06/10/2020	-203,63
Limpieza escalera Enero 2020	-715,01
Limpieza escalera febrero 2020	-715,01
Limpieza escalera marzo 2020	-715,01
Limpieza escalera abril 2020	-715,01
Limpieza escalera mayo 2020	-715,01
Limpieza escalera junio 2020	-715,01
Limpieza escalera julio 2020	-715,01
Limpieza escalera agosto 2020	-715,01
Limpieza escalera septiembre 2020	-715,01
Limpieza escalera octubre 2020	-715,01
Limpieza escalera noviembre 2020	-715,01
Limpieza escalera diciembre 2020	-715,01
Mantenimiento extintores 2020	-320,34
Musa 2020	-18,78
Factura Electricista iluminacion hall	-182,86
Factura Electricista minuterio escalera	-128,45
Factura Electricista iluminacion escalera	-88,50
Material Escalera alfombra	-63,50
Factura cerrajería Bombin reserva	-395,67
Factura cerrajería puerta entrada	-72,00
Factura cerrajería 03/01/2020	-276,49
Factura cerrajería ventana	-112,00
Factura cerrajería 31/08/2020	-611,05
Factura cerrajería 03/11/2020	-54,45
Factura Lampista Reparación en sala contadores	-755,18
Factura Lampista Reparación en Batería de aguas	-97,36
Desinfecciones 2020	-387,20

TOTAL Partes iguales menos locales -20.641,08

TOTAL PAGOS REALIZADOS -52.010,76

COBROS PENDIENTES

Departamento	Recibo	Fecha	Concepto	Importe
1º7ª	69059	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 1º7ª] ENERO - MARZO/2020	200,00
1º7ª	74435	01/04/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 1º7ª] ABRIL - JUNIO/2020	200,00
1º7ª	79634	01/07/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 1º7ª] JULIO - SEPTIEMBRE/2020	200,00
1º7ª	84990	01/10/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 1º7ª] OCTUBRE - DICIEMBRE/2020	200,00
TOTAL 1º7ª ...				800,00
3º2ª	23388	05/02/2018	Obras [MINERIA 17 , 3º2ª] 2/12	5,00
3º2ª	27205	05/03/2018	Obras [MINERIA 17 , 3º2ª] 3/12	105,00
3º2ª	29433	01/04/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 3º2ª] ABRIL - JUNIO/2018	200,00
3º2ª	31881	05/05/2018	Obras [MINERIA 17 , 3º2ª] 5/12	105,00
3º2ª	34873	05/06/2018	Obras [MINERIA 17 , 3º2ª] 6/12	105,00
3º2ª	36753	01/07/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 3º2ª] JULIO - SEPTIEMBRE/2018	200,00
3º2ª	39787	05/08/2018	Obras [MINERIA 17 , 3º2ª] 8/12	105,00
3º2ª	40944	05/09/2018	Obras [MINERIA 17 , 3º2ª] 9/12	105,00
3º2ª	42795	01/10/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 3º2ª] OCTUBRE - DICIEMBRE/2018	200,00
3º2ª	44947	05/11/2018	Obras [MINERIA 17 , 3º2ª] 11/12	105,00
3º2ª	45297	15/11/2018	Saldo ejercicio [MINERIA 17 , 3º2ª] 1/1	1.447,25
3º2ª	46302	05/12/2018	Obras [MINERIA 17 , 3º2ª] 12/12	105,00
3º2ª	48339	01/01/2019	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 3º2ª] ENERO - MARZO/2019	150,00
3º2ª	64927	20/10/2019	Saldo liquidación Ord. (01/01/2018 - 31/12/2018) [MINERIA 17 , 3º2ª] 1/1	449,61
TOTAL 3º2ª ...				3.386,86
4º3ª	69111	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 4º3ª] ENERO - MARZO/2020	200,00
4º3ª	74487	01/04/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 4º3ª] ABRIL - JUNIO/2020	200,00
4º3ª	78186	25/06/2020	Saldo liquidación Ord. (01/01/2019 - 31/12/2019) [MINERIA 17 , 4º3ª] 1/1	749,36
4º3ª	79685	01/07/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 4º3ª] JULIO - SEPTIEMBRE/2020	200,00
4º3ª	85040	01/10/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 4º3ª] OCTUBRE - DICIEMBRE/2020	200,00
TOTAL 4º3ª ...				1.549,36
5º3ª	69091	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 5º3ª] ENERO - MARZO/2020	200,00
5º3ª	69091	01/01/2020	Gastos de emisión	0,20
5º3ª	69091	01/01/2020	Gastos de devolución	10,00
5º3ª	74467	01/04/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 5º3ª] ABRIL - JUNIO/2020	200,00
5º3ª	74467	01/04/2020	Gastos de emisión	0,20
5º3ª	74467	01/04/2020	Gastos de devolución	5,00
5º3ª	78187	25/06/2020	Saldo liquidación Ord. (01/01/2019 - 31/12/2019) [MINERIA 17 , 5º3ª] 1/1	2.141,45
5º3ª	78187	25/06/2020	Gastos de emisión	0,20
5º3ª	79665	01/07/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 5º3ª] JULIO - SEPTIEMBRE/2020	200,00
5º3ª	79665	01/07/2020	Gastos de emisión	0,20
5º3ª	79665	01/07/2020	Gastos de devolución	5,00
5º3ª	85022	01/10/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 5º3ª] OCTUBRE - DICIEMBRE/2020	200,00
TOTAL 5º3ª ...				2.962,25
6º7ª	69103	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 6º7ª] ENERO - MARZO/2020	200,00

6º7ª	74479	01/04/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 6º7ª] ABRIL - JUNIO/2020	200,00
6º7ª	78188	25/06/2020	Saldo liquidación Ord. (01/01/2019 - 31/12/2019) [MINERIA 17 , 6º7ª] 1/1	1.000,34
6º7ª	79677	01/07/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 6º7ª] JULIO - SEPTIEMBRE/2020	200,00
6º7ª	85034	01/10/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 6º7ª] OCTUBRE - DICIEMBRE/2020	200,00
TOTAL 6º7ª ...				1.800,34
6º8ª	69104	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 6º8ª] ENERO - MARZO/2020	200,00
6º8ª	69104	01/01/2020	Gastos de emisión	0,20
6º8ª	69104	01/01/2020	Gastos de devolución	5,00
TOTAL 6º8ª ...				205,20
PARKING	18889	01/01/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , PARKING] ENERO - MARZO/2018	400,00
PARKING	23423	05/02/2018	Obras [MINERIA 17 , PARKING] 2/12	105,00
PARKING	27239	05/03/2018	Obras [MINERIA 17 , PARKING] 3/12	105,00
PARKING	29470	01/04/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , PARKING] ABRIL - JUNIO/2018	400,00
PARKING	31915	05/05/2018	Obras [MINERIA 17 , PARKING] 5/12	105,00
PARKING	34907	05/06/2018	Obras [MINERIA 17 , PARKING] 6/12	105,00
PARKING	36790	01/07/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , PARKING] JULIO - SEPTIEMBRE/2018	400,00
PARKING	39821	05/08/2018	Obras [MINERIA 17 , PARKING] 8/12	105,00
PARKING	40978	05/09/2018	Obras [MINERIA 17 , PARKING] 9/12	105,00
PARKING	42832	01/10/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , PARKING] OCTUBRE - DICIEMBRE/2018	400,00
PARKING	44981	05/11/2018	Obras [MINERIA 17 , PARKING] 11/12	105,00
PARKING	45302	15/11/2018	Saldo ejercicio [MINERIA 17 , PARKING] 1/1	50.331,96
PARKING	46336	05/12/2018	Obras [MINERIA 17 , PARKING] 12/12	105,00
PARKING	48376	01/01/2019	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , PARKING] ENERO - MARZO/2019	350,00
PARKING	53246	01/04/2019	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , PARKING] ABRIL - JUNIO/2019	350,00
TOTAL PARKING ...				53.471,96
TOTAL COBROS PENDIENTES				64.175,97

PAGOS PENDIENTES: MINERIA 17

Fecha	Proveedor	Concepto principal	Importe
18/05/2018	A.A ABASAT S.L.U	Factura cerrajería	-597,74
03/07/2018	MANCOMUNIDAD MINERIA FISICA ETC	Recibo comunidad	-11.629,25
03/07/2018	MANCOMUNIDAD MINERIA FISICA ETC	Recibo comunidad	-815,04
09/07/2018	PEREZ-ROSENDO SRVICIOS ASESORAMIENTO S L	Obras comunidad	-23,20
02/06/2020	SIGNUS CLAS S L	Obras comunidad	-95,05
13/09/2020	SIGNUS CLAS S L	Obras comunidad	-118,80
01/01/2018	ZARDOYA OTIS	Mantenimiento ascensor 1º TRIMESTRE	-974,80
15/01/2018	ZARDOYA OTIS	Reparación Ascensor	-201,41
01/04/2018	ZARDOYA OTIS	Mantenimiento ascensor 2º TRIMESTRE	-974,80
02/04/2018	ZARDOYA OTIS	Reparación Ascensor	-39,97
02/04/2018	ZARDOYA OTIS	Reparación Ascensor 2º ASCENSOR	-39,97
14/05/2018	ZARDOYA OTIS	Reparación Ascensor	-485,10
01/07/2018	ZARDOYA OTIS	Mantenimiento ascensor 3º TRIMESTRE	-974,80
09/07/2018	ZARDOYA OTIS	Factura Lampista	-118,80
01/10/2018	ZARDOYA OTIS	Mantenimiento ascensor 4º TRIMESTRE	-974,80
16/11/2018	ZARDOYA OTIS	Reparación Ascensor	-170,69

TOTAL PAGOS PENDIENTES -19.336,13

SALDO ANTERIOR 53.553,53

TOTAL RECIBOS COBRADOS 53.636,82

TOTAL PAGOS REALIZADOS -52.010,76

SALDO LIQUIDACIÓN 55.179,59

Presentación, estudio y aprobación del presupuesto para el presente ejercicio. Manteniendo las mismas cuotas del ejercicio anterior.

Se aprueba por unanimidad todos los propietarios que han ejercido su derecho al voto, mantener la misma cuota para el presente ejercicio.

Nombramiento de los cargos de la junta para el ejercicio. Se acuerda nombrar como Presidente/a de la comunidad a:

Por el turno de rotación corresponde el cargo de:

Presidente: Don OSCAR AVILA RODRIGUEZ, (Propiedad del piso 4º9ª).
Vicepresidente: Don JORDI MARTINEZ BOSCH (Propiedad del piso 5º1ª).
Secretario administrador FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L.

Aprobación si procede interponer demanda a los ocupas del piso de la vivienda comunitaria , y dar poderes notariales al abogado.

Queda aprobado por los propietarios que han ejercido su derecho al voto interponer la demanda judicial de los ocupas del piso de la vivienda de la comunidad, autorizando al presidente para hacer poderes notariales para el abogado y procuradores.

En relación a los propietarios deudores se continuará con los procedimientos de reclamación iniciados, añadiendo los nuevos importes de la deuda.

Sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes **APROBAR LA LIQUIDACION** de la deuda de los siguientes propietarios y por las siguientes cantidades con objeto de proceder a su reclamación:

Entidad	Saldo 2020	Recibos 2021.	total
4º3ª	1.716,85 €	400,00 €	2.116,85 €
5º3ª	2.957,08 €	400,00 €	3.357,08 €
6º7ª	1.567,83 €	400,00 €	1.967,83 €

Se recuerda que en su día fue aprobado por unanimidad que a estas cantidades deberán sumarse los gastos extrajudiciales que por motivo de esta reclamación, se devenguen o se hayan devengado, al no tener que cargar la Comunidad de Propietarios con los gastos derivados de las reclamaciones a propietarios morosos. A tal fin el Sr. Secretario Administrador efectuará los cálculos necesarios para concretar la cantidad total a pagar por cada uno de los propietarios morosos, cantidad total cuya liquidación se aprueba por la unanimidad de los asistentes.

También se recuerda que fue aprobado por unanimidad autorizar, en concepto de Honorarios del Secretario-Administrador una cuota única de 60 € más IVA por cada propietario deudor de la Comunidad por el que se efectúen gestiones de cobro al aprobarse la liquidación de la deuda

y aprobar la reclamación. Dichos gastos serán abonados por los propietarios deudores.

Se acuerda por la unanimidad de los asistentes se requiera a los deudores en la medida en la que se les pueda localizar por burofax o, en caso contrario, colocando notificación del acuerdo en el tablón de anuncios o lugar visible al efecto existente en la finca e introduciendo copia del acta de la presente por debajo de la puerta de su propiedad, para que procedan al pago de las cantidades adeudadas en el plazo máximo de quince días, mediante su entrega al Sr. Secretario Administrador, **ÍNTegramENTE y en METALICO**, procediendo, caso de no efectuarlo, a exigirlo por la vía judicial, sin necesidad de más requerimiento.

A tal efecto se faculta al Sr. Presidente, al Sr. Vicepresidente y, en última instancia, al Sr. Secretario Administrador, indistintamente, para que efectúen dicha reclamación, actuando utilizando Procurador de los Tribunales y Abogado, procediendo, aunque no fuere preceptiva la intervención de uno y otro, al nombramiento de los mismos, otorgando los poderes necesarios o haciendo servir los otorgados por Presidentes anteriores.

Y sin más asuntos que tratar, se extiende la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 y 2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales, que establece la nueva regulación de la propiedad horizontal, acta que se comunicará a todos los propietarios asistentes o no a la reunión.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:00 horas del día miércoles, 22 de junio de 2022, se reúnen en junta Ordinaria anual y en única convocatoria, los señores propietarios del inmueble sito en Barcelona, C. MINERIA 17, previamente convocados por AVILA RODRIGUEZ. OSCAR, presidente de la comunidad de propietarios, para tratar y decidir sobre los temas que integran el ORDEN DEL DIA detallado a continuación. La reunión se celebra en el vestíbulo de la propia finca. con una asistencia de 14 propietarios en representación de 21 propiedades que suman un coeficiente de 35,945339, según detalle posterior.

ORDEN DEL DIA

1. **Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2021**
2. **Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.**
3. **Renovación cargos junta.**
4. **Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.**
5. **Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.**
6. **Aprobación solicitud o renovación certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.**
7. **Presentación de actuaciones pendientes en la comunidad, presupuestos, forma de financiación. Creación de juntas de obras para su estudio, si fuera el caso.**
8. **Ruegos y preguntas**

Asisten a la reunión los siguientes propietarios personalmente o por representación legal o voluntaria, según lo dispuesto en el artículo 15 de la ley de propiedad horizontal:

PISO	PROPIETARIO	DELEGADO	COEF.	¿VOTA?
Tda.1ª	LOPEZ MARQUEZ. REMEI	CASAS MIGUEL. JORGE	0,466666	Sí
Tda.2ª	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL	CASAS MIGUEL. JORGE	0,468000	Sí
1º3ª	ROBERTO RODRIGUEZ DIAZ		1,842667	Sí
1º6ª	LARROYA IBÁÑEZ. JUAN		1,842667	Sí
1º8ª	BRIONES FERNANDEZ. ROBERTO		1,842667	Sí
2º3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO	CASAS MIGUEL. JORGE	1,842667	Sí
2º5ª	LAZAUSA JULVE. SILVIA	CASAS MIGUEL. JORGE	1,842667	Sí
3º1ª	MARTINEZ MARTIN. Mª MARIA		1,842667	Sí
3º6ª	GUTIERREZ ALONSO. JOSEFINA		1,842667	Sí
3º8ª	CIVIT CALVO. ALBERTO	CASAS MIGUEL. JORGE	1,842667	Sí
4º6ª	BORDONS I CLOSA. REMEI		1,842667	Sí
4º7ª	CASAS MIGUEL. JORGE		1,842667	Sí
4º9ª	AVILA RODRIGUEZ. OSCAR		1,842667	Sí
5º1ª	GUILLEM MARTINEZ BOSCH		1,842667	Sí
5º3ª	IGLESIAS ESCUDE. MONTSERRAT		1,842667	No
5º7ª	GONZALEZ SERRANO. ANGEL		1,842667	Sí
5º8ª	ARNAL ADSUARA. ANDRES		1,842667	Sí
5º9ª	AGUILÓ BACARDÍ. Mª MAGDALENA	ARNAL ADSUARA. ANDRES	1,842667	Sí
6º1ª	SANCHEZ CONTADOR ESCUDERO. JOSE		1,842667	Sí
6º4ª	PEREZ MADUEÑO. VICENTE	ARNAL ADSUARA. ANDRES	1,842667	Sí
6º7ª	CASANOVA SOTO. PEDRO		1,842667	No

Tienen restringido el derecho a voto por no estar al corriente de pago los representantes de las siguientes propiedades: **4º3ª, 5º3ª y 6º7ª**

Se designa como Presidente para la presente asamblea a Don OSCAR AVILA RODRIGUEZ, realizando las funciones de Secretario, Don PEDRO PEREZ GOMEZ, en nombre y representación de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L.

Abierta la sesión se entra a debatir el ORDEN DEL DÍA:

Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2021

Una vez cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, y aclarados algunos conceptos, son aprobadas por unanimidad de los asistentes con derecho a voto, existiendo un saldo a favor de la comunidad de **61283,92€**

Se aprueba por unanimidad de los asistentes, no abonar los saldos positivos a los propietarios mientras exista saldo en contra de la comunidad.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que, a los propietarios con saldo negativo se les pase al

cobro, 01/07/2022, un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad, debiendo tener en cuenta que los propietarios que no han pagado todos los recibos tendrán menos saldo a su favor, que el resto de propietarios, importante a la hora de calcular derramas extraordinarias, que se comentarán durante la reunión.

Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.

Se presenta, por parte de la Administración, presupuesto de gastos para el próximo ejercicio que asciende a un total de 26.865,30 €.

GASTOS COMUNES: MINERIA 17	
Coficiente principal	
Seguro Comunidad	3.606,00
Honorarios administración	3.141,00
IVA Honorarios	660,00
Ley protección datos.	76,00
Cuba Desatascadora	566,00
Fondo de reserva legal	402,45
TOTAL Coficiente principal	8.451,45
Partes iguales menos locales	
Mantenimiento ascensor	4.430,00
Agua escalera	943,00
Luz escalera	2.428,00
Limpieza escalera	9.010,00
Mantenimiento extintores	290,00
Musa	20,00
Desinfecciones	416,00
Fondo de reserva legal	876,85
TOTAL Partes iguales menos locales	18.413,85
TOTAL PRESUPUESTO COMUNITARIO	26.865,30

Una vez revisado dicho presupuesto por los asistentes es encontrado conforme, aprobándose el mismo por unanimidad, dando como resultado las mismas cuotas del ejercicio anterior:

GASTOS ORDINARIOS					ATRASOS		
PROPIEDAD	PERIODICIDAD	DIA	CUOTA ANTERIOR	CUOTA PRESUP.	CUOTA ATRASO	Nº DE VECES	CUOTA FINAL
Grupo liquidación: MINERIA 17							
MINERIA 17							
Tda.1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
1º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
1º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00

2º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
2º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
3º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
4º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
5º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º3ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º4ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º5ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00

Respecto al fondo de reserva, se recuerda que el mismo está sufragado mediante la parte proporcional (5%) de la cuota aprobada que corresponda, con independencia de la obligación de ingresarlo en cuenta bancaria especial de conformidad con lo dispuesto en el art. 553-6 CCC.

Renovación cargos junta.

Acuerdan por unanimidad los asistentes con derecho a voto y de acuerdo al turno de rotación, nombrar los siguientes cargos:

PRESIDENTE: 5º1ª Don GUILLEM MARTINEZ BOSCH
VICEPRESIDENTE: 5º2ª Doña ENCARNACION TELLEZ JUBRIAS

El cargo de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L, Don Pedro Pérez Gómez. Dichos cargos son por el periodo de un año y prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron y no serán retribuidos, salvo el de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL, cuyos honorarios para el presente ejercicio han sido aprobados en el presupuesto.

Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.

El Secretario Administrador informa a los asistentes de los Propietarios que son deudores con la comunidad a fecha de la presente reunión y por los siguientes importes:

Entidad	Saldo 2021	Recibos 2022	Total
4º3ª	2.388,38 €	400,00 €	2.788,38 €
5º3ª	3.577,99 €	400,00 €	3.977,99 €
6º7ª	739,36 €	400,00 €	1.139,36 €

Se hace constar que, las entidades 5º3ª y 6º7ª han realizado pagos a cuenta de la deuda.

Se aprueba por unanimidad que siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 5% anual desde que se devengaron, y por la parte proporcional si el periodo de impago fuere inferior, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se recuerda que en su día fue aprobado/ se aprueba por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.

Sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes APROBAR LA LIQUIDACION de la deuda de los siguientes propietarios y por las siguientes cantidades con objeto de proceder a su reclamación:

Entidad	Total
4º3ª	2.788,38 €
5º3ª	3.977,99 €
6º7ª	1.139,36 €

Se recuerda que en su día fue aprobado que a estas cantidades deberán sumarse los gastos extrajudiciales que por motivo de esta reclamación, se devenguen o se hayan devengado, al no tener que cargar la Comunidad de Propietarios con los gastos derivados de las reclamaciones a propietarios morosos. A tal fin el Sr. Secretario Administrador efectuará los cálculos necesarios para concretar la cantidad total a pagar por cada uno de los propietarios morosos, cantidad total cuya liquidación se aprueba por la unanimidad de los asistentes.

También se recuerda que fue aprobado por unanimidad autorizar, en concepto de Honorarios del Secretario-Administrador una cuota única de 60 € más IVA por cada propietario deudor de la Comunidad

por el que se efectúen gestiones de cobro al aprobarse la liquidación de la deuda y aprobar la reclamación. Dichos gastos serán abonados por los propietarios deudores.

Se acuerda por la unanimidad de los asistentes se requiera a los deudores en la medida en la que se les pueda localizar por burofax o, en caso contrario, colocando notificación del acuerdo en el tablón de anuncios o lugar visible al efecto existente en la finca e introduciendo copia del acta de la presente por debajo de la puerta de su propiedad, para que procedan al pago de las cantidades adeudadas en el plazo máximo de quince días, mediante su entrega al Sr. Secretario Administrador, ÍNTEGRAMENTE y en METALICO, procediendo, caso de no efectuarlo, a exigirlo por la vía judicial, sin necesidad de más requerimiento.

A tal efecto se faculta al Sr. Presidente, al Sr. Vicepresidente y, en última instancia, al Sr. Secretario Administrador, indistintamente, para que efectúen dicha reclamación, actuando utilizando Procurador de los Tribunales y Abogado, procediendo, aunque no fuere preceptiva la intervención de uno y otro, al nombramiento de los mismos, otorgando los poderes necesarios o haciendo servir los otorgados por Presidentes anteriores

Aprobación solicitud o renovación certificado digital y cuenta bancaria de la comunidad.

El Administrador informa que de acuerdo a la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se establece el uso de medios electrónicos como único medio para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas, lo que significa que todas las Comunidades están obligadas a la obtención del Certificado Digital por parte del Presidente i/o Administrador y a la vez que éste vigile diariamente las posibles notificaciones que puedan llegar al buzón habilitado, pues en caso contrario, las sanciones previstas, económicas y administrativas, son importantes a la vez que a los 10 días de su notificación en la Dirección Electrónica Habilitada se da por notificada y comienzan a correr los plazos.

En base a lo expuesto se aprueba por unanimidad de los asistentes FACULTAR EXPRESAMENTE e INDISTINTAMENTE, a don PEDRO PEREZ GOMEZ Administrador de Fincas Colegiado número 3.537 y/o a MARIA LOURDES ROSENDO MORENO, con DNI núm 31.335.280B para solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar el certificado de firma electrónica, ante la Agencia Tributaria u otros organismos públicos o privados, y realizar cualquier gestión en nombre de la Comunidad de Propietarios.

En cuanto a la recepción de las notificaciones electrónicas aprueban los asistentes recaigan en: Don/ña MARIA LOURDES ROSENDO MORENO. Organismos públicos que se habilitarán: DEHU y APODERA de todos los organismos adheridos. Generalitat. Agencia Tributaria Catalana. Ayuntamiento donde esté ubicada la Comunidad de Propietarios. Seguridad Social (solo contratado personal).

En el supuesto de RESCISIÓN de los servicios profesionales a FINCAS PEDRO PEREZ ASOCIADOS, SL éste procederá de forma inmediata a la REVOCACION del CERTICADO DIGITAL.

El nuevo profesional y/o la propia Comunidad de Propietarios deberá comunicar el cambio de la recepción de las notificaciones electrónicas en todos los organismos públicos, haciendo especial hincapié en la Agencia Tributaria donde además deberá comunicar los datos del nuevo representante.

La obtención del Certificado, como su renovación tiene un coste de 60€ anuales más IVA y el mantenimiento de dicho buzón, incluida la responsabilidad de comprobar cada día éste, tendrá un coste de 3€ mensuales.

Se realizará el cambio de titular de la cuenta de la comunidad, al nuevo presidente.

Presentación de actuaciones pendientes en la comunidad, presupuestos, forma de financiación. Creación de juntas de obras para su estudio, si fuera el caso.

a) Se comenta que se están solicitando presupuestos para la instalación de placas solares, estando pendiente debido a que actualmente están colapsados por las peticiones.

b) Se plantea a la comunidad, el cambio de los montantes del gas, obra urgente y necesaria.

Se presentan tres presupuestos, detallándose los importes correspondientes:

KOLBEGAS S L: 80864,30€ IVA incluido

JAGALCAIDE: 90379,90€ IVA incluido
GENSERMA: 83084,03€ IVA incluido

A estos importes, se debe añadir desconexión y conexión de compañía del gas por el importe de 2.122,00€

En relación a estos presupuestos y puestos a votación, queda aprobado por mayoría de los asistentes con derecho a voto, el de la empresa KOLBEGAS SL y los derechos de desconexión y conexión.

Del saldo total que tiene la comunidad a su favor, se reservarán 2.000€ para imprevistos y se dispondrá del resto para realizar el cambio de los montantes del gas.

Se deberá tener en cuenta que, en el caso de que al realizar la inspección de la nueva acometida saliera algún piso con anomalías correrá a carga de cada propietario su reparación y legalización de su instalación privativa.

Se intentará negociar con la empresa, el máximo tiempo posible de financiación para pagar el resto del presupuesto de acuerdo a las siguientes importes:

Excluidos los locales cada entidad le corresponde un importe de 471,45€

Ruegos y preguntas.

a) El piso de la comunidad, está actualmente por la parte compradora, con la demanda en el juzgado y esperando el desalojo de los ocupas. En relación al final de la operación, se está, después de la pandemia, tramitando la solicitud con los bancos con el fin de poder escriturar.

b) En relación a los temas de la mancomunidad, se deben esperar a las reuniones y actas de la misma, aunque actualmente existe un pacto de paz entre las escaleras, con el fin de no demandarse, ni ejecutar demanda alguna pendiente de la mancomunidad.

c) Se dará un aviso a la empresa de la limpieza, para que mejoren el servicio.

d) A nivel informativo ,se solicita a todos los usuarios, tengan respeto cívico especialmente con los animales de compañía, que se hacen sus necesidades por las zonas comunitarias. Lo correcto y educado es que el propietario recoja sus necesidades si hay un accidente en las zonas de la comunidad.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 20:00 horas.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:00 horas del día miércoles, 21 de junio de 2023, se reúnen en junta Ordinaria anual y en única convocatoria, los señores propietarios del inmueble sito en Barcelona, C. MINERIA 17, previamente convocados por Don GUILLEM MARTINEZ BOSCH, presidente de la comunidad de propietarios, para tratar y decidir sobre los temas que integran el ORDEN DEL DIA detallado a continuación. La reunión se celebra en el CENTRO CIVICO LA CADENA, PARC CAN SABATE C. MARE DEU PORT 397, de Barcelona, con una asistencia de 19 propietarios en representación de 23 propiedades que suman un coeficiente de 35,506672, según detalle posterior.

ORDEN DEL DIA

1. **Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2022.**
2. **Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.**
3. **Renovación cargos junta.**
4. **Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.**
5. **Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.**
6. **Aprobación solicitud o renovación certificado digital , coordinación actividades empresariales (PRL)y cuenta bancaria de la comunidad.**
7. **Temas pendientes de la comunidad.: Situación piso ocupa. Estado patinejos. Solicitud presupuestos aislamiento térmico y pluvial, ventanas escaleras rellanos ascensor y porticones pasillos. Subvenciones. etc. Situación obra gas.**
8. **Ruegos y preguntas.**

Asisten a la reunión los siguientes propietarios personalmente o por representación legal o voluntaria, según lo dispuesto en el artículo 15 de la ley de propiedad horizontal:

PISO	PROPIETARIO	DELEGADO	COEF.	¿VOTA?
Tda.1ª	LOPEZ MARQUEZ. REMEI	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL	0,466666	Sí
Tda.2ª	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL	0,468000	Sí
Tda.3ª	GOMEZ RODRIGUEZ. CARMEN	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL	0,468000	Sí
Tda.4ª	BALLESTER VILASETRU. JOSE Mª	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL	0,468000	Sí
Tda.5ª	AMADOR HERRAIZ PERALTA		0,468000	Sí
1º2ª	ROCA ROMERO. ESPERANZA		1,842667	Sí
1º5ª	CIVIT MONNE. FRANCISCA	LAZAUSA JULVE. SILVIA	1,842667	Sí
1º6ª	MARIA VILLENA SEGURA		1,842667	Sí
2º3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO		1,842667	Sí
2º5ª	LAZAUSA JULVE. SILVIA		1,842667	Sí
3º1ª	MARIA TERESA MARTINEZ MARTIN		1,842667	Sí
4º2ª	PULIDO ALBERO. ANGEL		1,842667	Sí
4º6ª	BORDONS I CLOSA. REMEI		1,842667	Sí
4º7ª	CASAS MIGUEL. JORGE		1,842667	Sí
4º9ª	AVILA RODRIGUEZ. OSCAR		1,842667	Sí
5º1ª	GUILLEM MARTINEZ BOSCH		1,842667	Sí
5º4ª	GEMMA GONZALEZ MARTINEZ		1,842667	Sí
5º5ª	SIMON CLOSAS. FRANCISCO JAVIER		1,842667	Sí
5º7ª	GONZALEZ SERRANO. ANGEL		1,842667	Sí
5º8ª	ARNAL ADSUARA. ANDRES		1,842667	Sí
5º9ª	AGUILÓ BACARDÍ. Mª MAGDALENA		1,842667	Sí
6º1ª	SANCHEZ CONTADOR ESCUDERO. JOSE		1,842667	Sí
6º4ª	PEREZ MADUÑO. VICENTE		1,842667	Sí

Tienen restringido el derecho a voto por no estar al corriente de pago los representantes de las siguientes propiedades:

- 4º3ª 5º3ª 6º7ª

Se designa como Presidente para la presente asamblea a Don GUILLEM MARTINEZ BOSCH, realizando las funciones de Secretario, Don PEDRO PEREZ GOMEZ, en nombre y representación de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L.

Abierta la sesión se entra a debatir el ORDEN DEL DÍA:

Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2022.

Una vez cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, y aclarados algunos conceptos, son aprobadas por unanimidad de los asistentes, existiendo un saldo a favor de la comunidad de 85384,01€

Dicho saldo está repartido en la liquidación de columnas y debe tenerse en cuenta que no todos los propietarios tienen el mismo saldo, ya que ha absorbido totalmente el dinero cobrado de la vivienda comunidad.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes no abonar los saldos positivos a los propietarios mientras exista saldo en contra de la comunidad.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que a los propietarios con saldo negativo se les pase al cobro, 30/06/2023, un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

Aprobación si procede, presupuesto o renovación cuotas para el ejercicio. Fondo reserva.

Se presenta, por parte de la Administración, presupuesto de gastos para el próximo ejercicio que asciende a un total de 31.582,00 €.

GASTOS COMUNES: MINERIA 17		
Coficiente principal		
Seguro Comunidad		4.099,00
Honorarios administración		3.298,00
IVA Honorarios		693,00
Impresos y suplidos		107,00
Tramites Hacienda		178,00
Ley protección datos.		77,00
Cuba Desatascadora		650,00
Fondo de reserva legal		462,00
Certificado digital		122,00
TOTAL Coficiente principal		9.686,00
Partes iguales menos locales		
Mantenimiento antena		572,00
Mantenimiento ascensor		4.676,00
Agua escalera		904,00
Luz escalera		4.485,00
Limpieza escalera		9.137,00
Mantenimiento extintores		209,00
Musa		21,00
Desinfecciones		430,00
Mantenimiento Interfono		419,00
Fondo de reserva legal		1.043,00
TOTAL Partes iguales menos locales		21.896,00
TOTAL PRESUPUESTO COMUNITARIO		31.582,00

Una vez revisado dicho presupuesto por los asistentes es encontrado conforme, aprobándose el mismo por unanimidad, dando como resultado las mismas cuotas del ejercicio anterior:

GASTOS ORDINARIOS					ATRASOS		
PROPIEDAD	PERIODICIDAD	DIA	CUOTA ANTERIOR	CUOTA PRESUP.	CUOTA ATRASO	Nº DE VECES	CUOTA FINAL
Grupo liquidación: MINERIA 17							
MINERIA 17							
Tda.1ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00
Tda.2ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	30,00	30,00	0,00	0	30,00

[illegible]

6º6ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º7ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º8ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
6º9ª	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	200,00	200,00	0,00	0	200,00
NULO	TRIMESTRAL (Ene-Abr-Jul-Oct)	1	0,00	0,00	0,00	0	0,00

Respecto al fondo de reserva, se recuerda que el mismo está sufragado mediante la parte proporcional (5%) de la cuota aprobada que corresponda, con independencia de la obligación de ingresarlo en cuenta bancaria especial de conformidad con lo dispuesto en el art. 553-6 CCC.

Renovación cargos junta.

Acuerdan por unanimidad los asistentes, nombrar en el cargo de Presidente, al propietario del piso 5º4ª: Doña GEMMA GONZALEZ MARTINEZ, en el cargo de Vicepresidente, al propietario del piso 5º3ª, Doña MONTSERRAT IGLESIAS ESCUDE; el cargo de Secretario Administrador será efectuado por Don Pedro Pérez Gómez, representante de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S L., Dichos cargos son por el periodo de un año y prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron y no serán retribuidos, salvo el de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL, cuyos honorarios para el presente ejercicio han sido aprobados en el presupuesto.

Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.

El Secretario Administrador informa a los asistentes de los Propietarios que son deudores con la comunidad a fecha de la presente reunión y por los siguientes importes:

Entidad	Saldo 2022	Recibos 2023	Total
4º3ª	3.106,28 €	478,58 €	3.584,86 €
5º3ª	4.295,89 €	478,58 €	4.774,47 €

Se aprueba por unanimidad que siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes, la misma se efectuará mediante Procurador de los Tribunales y Abogado, siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 5% anual desde que se devengaron, y por la parte proporcional si el periodo de impago fuere inferior, interés que será satisfecho juntamente con las cuotas debidas o, caso de no resultar posible su cobro en dicho momento, cargado en las liquidaciones particulares de los propietarios deudores, con objeto de ser liquidadas al final del ejercicio.

Por último se recuerda que en su día fue aprobado/ se aprueba por unanimidad de los asistentes que todos los gastos que se generen con ocasión de la reclamación a propietarios deudores serán abonados por dichos propietarios, con independencia de su origen y siempre y cuando se demuestre que son derivados de la reclamación de la deuda. (Correos, honorarios profesionales del Administrador, Abogado, Procurador de los Tribunales, etc.), quedando el administrador autorizado para cobrar las gestiones que realice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como Secretario administrador.

Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.

Sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes APROBAR LA LIQUIDACION de la deuda de los siguientes propietarios y por las siguientes cantidades con objeto de proceder a su reclamación:

Entidad	Total
4º3ª	3.584,86 €
5º3ª	4.774,47 €

Se recuerda que en su día fue aprobado que a estas cantidades deberán sumarse los gastos extrajudiciales que por motivo de esta reclamación, se devenguen o se hayan devengado, al no tener

que cargar la Comunidad de Propietarios con los gastos derivados de las reclamaciones a propietarios morosos. A tal fin el Sr. Secretario Administrador efectuará los cálculos necesarios para concretar la cantidad total a pagar por cada uno de los propietarios morosos, cantidad total cuya liquidación se aprueba por la unanimidad de los asistentes.

También se recuerda que fue aprobado por unanimidad autorizar, en concepto de Honorarios del Secretario-Administrador una cuota única de 60 € más IVA por cada propietario deudor de la Comunidad por el que se efectúen gestiones de cobro al aprobarse la liquidación de la deuda y aprobar la reclamación. Dichos gastos serán abonados por los propietarios deudores.

Se acuerda por la unanimidad de los asistentes se requiera a los deudores en la medida en la que se les pueda localizar por burofax o, en caso contrario, colocando notificación del acuerdo en el tablón de anuncios o lugar visible al efecto existente en la finca e introduciendo copia del acta de la presente por debajo de la puerta de su propiedad, para que procedan al pago de las cantidades adeudadas en el plazo máximo de quince días, mediante su entrega al Sr. Secretario Administrador, ÍNTEGRAMENTE y en METALICO, procediendo, caso de no efectuarlo, a exigirlo por la vía judicial, sin necesidad de más requerimiento.

A tal efecto se faculta al Sr. Presidente, al Sr. Vicepresidente y, en última instancia, al Sr. Secretario Administrador, indistintamente, para que efectúen dicha reclamación, actuando utilizando Procurador de los Tribunales y Abogado, procediendo, aunque no fuere preceptiva la intervención de uno y otro, al nombramiento de los mismos, otorgando los poderes necesarios o haciendo servir los otorgados por Presidentes anteriores

Aprobación solicitud o renovación certificado digital , coordinación actividades empresariales (PRL)y cuenta bancaria de la comunidad.

El Administrador informa que de acuerdo a la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se establece el uso de medios electrónicos como único medio para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas, lo que significa que todas las Comunidades están obligadas a la obtención del Certificado Digital por parte del Presidente i/o Administrador y a la vez que éste vigile diariamente las posibles notificaciones que puedan llegar al buzón habilitado, pues en caso contrario, las sanciones previstas, económicas y administrativas, son importantes a la vez que a los 10 días de su notificación en la Dirección Electrónica Habilitada se da por notificada y comienzan a correr los plazos.

En base a lo expuesto se aprueba por unanimidad de los asistentes FACULTAR EXPRESAMENTE e INDISTINTAMENTE, a don PEDRO PEREZ GOMEZ Administrador de Fincas Colegiado número 3.537 y/o a MARIA LOURDES ROSENDO MORENO, con DNI núm 31.335.280B para solicitar, descargar, instalar, renovar, suspender, revocar y utilizar el certificado de firma electrónica, ante la Agencia Tributaria u otros organismos públicos o privados, y realizar cualquier gestión en nombre de la Comunidad de Propietarios.

En cuanto a la recepción de las notificaciones electrónicas aprueban los asistentes recaigan en: Don/ña MARIA LOURDES ROSENDO MORENO. Organismos públicos que se habilitarán: DEHU y APODERA de todos los organismos adheridos. Generalitat. Agencia Tributaria Catalana. Ayuntamiento donde esté ubicada la Comunidad de Propietarios. Seguridad Social (solo contratado personal).

En el supuesto de RESCISIÓN de los servicios profesionales a FINCAS PEDRO PEREZ ASOCIADOS, SL éste procederá de forma inmediata a la REVOCACION del CERTICADO DIGITAL.

El nuevo profesional y/o la propia Comunidad de Propietarios deberá comunicar el cambio de la recepción de las notificaciones electrónicas en todos los organismos públicos, haciendo especial hincapié en la Agencia Tributaria donde además deberá comunicar los datos del nuevo representante.

La obtención del Certificado, como su renovación tiene un coste de 60€ anuales más IVA y el mantenimiento de dicho buzón, incluida la responsabilidad de comprobar cada día éste, tendrá un coste de 3€ mensuales.

El administrador informa de las obligaciones en materia de Coordinación de Actividades Empresariales reguladas en el artículo 14 de la Ley 31/95, de 8 de noviembre de prevención de riesgos laborales y en el RD 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales.

La Comunidad de Propietarios, como centro de trabajo, y según el Artículo 4 de la Ley 171/2004, cuando en un mismo centro de trabajo desarrollen actividades dos o más empresas, éstas deberán cooperar en la aplicación de la normativa de prevención de riesgos Laborales.

Por todo ello, la comunidad de propietarios, sin trabajadores propios, como titular del centro de trabajo en el que desarrollan trabajos otras empresas contratadas (limpieza, ascensores, instaladores etc.) tiene el deber de informar a los otros empresarios y trabajadores autónomos concurrentes sobre los riesgos propios del centro de trabajo que puedan afectar a las actividades por ellos desarrolladas, las medidas referidas a la prevención de tales riesgos y las medidas de emergencia que se deben aplicar. Así mismo deberá comprobar el cumplimiento de la normativa por parte de aquellas que accedan a la comunidad.

En mi condición de Administrador de la Finca le pongo en conocimiento la necesidad de llevar a cabo las actuaciones en materia de prevención de riesgos laborales, debido a que ya ha habido sentencias condenatorias (1272/2017) con el objeto de cumplir la normativa y a fin de evitar posibles sanciones y responsabilidades que se derivasen del citado incumplimiento.

Existen diversas empresas que se encargaran de coordinar y gestionar esta normativa legal de obligado cumplimiento (grupo LAE, Conversia etc.) por importes que oscilan entre 150-300 euros más IVA anuales. Una vez la comunidad ha sido informada, será responsabilidad de la misma tomar las medidas oportunas, quedando en todo caso el administrador exonerado de las consecuencias que su incumplimiento pueda acarrear.

Se aprueba que el administrador contrate dicho servicio.

En cuanto a la cuenta bancaria de la comunidad, se recuerda que las comisiones actualmente son muy elevadas para una cuenta de comunidad

Temas pendientes de la comunidad: Situación piso ocupado. Estado patinejos. Solicitud presupuestos aislamiento térmico y pluvial, ventanas escaleras rellanos ascensor y porticones pasillos. Subvenciones. etc. Situación obra gas.

a) Se llamará a una empresa para realizar presupuesto y retirar el panel de abejas existente en la comunidad.

b) Se mirará de actualizar el seguro de la comunidad, incluyendo la cuba y la reparación de la alcantarilla.

c) Se avisará a la casa de ascensores, hay un muelle (derecho) que golpea muy fuerte.

d) Está pendiente de arreglar por el seguro, el tejadillo del hueco del parking.

e) Los interfonos de los pisos 2º3ª y 5º5ª no funciona correctamente. Se recuerda que si el problema reside en el telefonillo de cada propietario, es un tema privativo.

f) Tema limpieza, sigue sin cumplir con lo prometido, por lo que se les dará un nuevo aviso (horario de limpieza, cristales etc.) y si es el caso se solicitarán presupuestos a otras empresas.

g) Se solicitará a la empresa de limpieza que limpie las fachadas pintadas con tiza.

h) En cuanto a la instalación del gas, según información de algunos propietarios, para después de verano estará totalmente finalizada. Se le exigirá la reparación de las cornisas que han roto y se les facilitará datos de todos los propietarios para que puedan tramitar el cambio con la compañía. Con relación al gas se recuerda que no se retiran las tuberías viejas, excepto en el cuarto de contadores. Si se quieren retirar es una actuación que se deberá presupuestar.

i) El relación al tema del piso de la comunidad, sigue su camino tanto para intentar finalizar la venta , como desocupar el mismo.

j) En cuanto al tema de los patinejos, se acuerda solicitar otro presupuesto y aprobar el mas conveniente.

k) Se empezará a estudiar el aislamiento térmico de las fachadas delanteras.

l) Igualmente se debe presupuestar las cornisas, con el fin de evitar daños a terceros.

- m) También debe empezar a mirarse el tema de los porticones y ventanas de los rellanos.
- n) Igualmente se deberá empezar a mirar el tema del amianto, existiendo actualmente una placa del techo en el segundo piso rota.
- o) Se pregunta a los propietarios si estarían de acuerdo en estudiar el cerramiento de la manzana, a lo cual nadie se opone durante la reunión. Después de la reunión los locales hacen el comentario de que no están de acuerdo.
- p) Se realizará un pequeño proyecto para usar el cuarto de la comunidad para dejar las bicis.
- q) Se renovará el contrato de desratización con la empresa ROTABE

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 20:15 horas.



19A la ciutat de Barcelona, sent les 19:00 del dia dimecres, 17 d'abril de 2024, es reuneixen en junta Ordinària anual i a única convocatòria, els senyors propietaris de l'immoble situat en Barcelona, al carrer:

MINERIA núm. 17

Prèviament convocats per , president de la comunitat de propietaris per tractar i decidir sobre els temes que integren l'ORDRE DEL DIA detallat a continuació. La reunió se celebra en al vestíbul de la pròpia finca amb una assistència de 26 propietaris en representació de 26 propietats que sumen un coeficient de 42,87734%, segons detall següent;

ORDRE DEL DIA

1. APROVACIÓ SI ESCAU, LIQUIDACIÓ DE L'EXERCICI 2023.
2. APROVACIÓ SI ESCAU, PRESSUPOST I RENOVACIÓ DE QUOTES PER AL PROPER EXERCICI. FONS RESERVA.
3. RENOVACIÓ CÀRRECS DE LA JUNTA.
4. INFORMACIÓ I RECLAMACIÓ SOBRE PROPIETARIS AMB QUANTITATS PENDENTS DE PAGAMENT.
5. APROVACIÓ DE LA SOL·LICITUD O LA RENOVACIÓ DEL CERTIFICAT DIGITAL I DEL COMPTE BANCARI DE LA COMUNITAT.
6. APROVACIÓ SI S'ESCAU REPARACIONS DE MANTENIMENT DE LA FINCA. FORMA DE FINANÇAMENT.

Assisteixen a la reunió els següents propietaris personalment o per representació legal o voluntària, segons el que es disposa en l'article 553.23 del llibre V del Codi Civil Català:

PIS	PROPIETARI	DELEGAT	COEF.	VOTA?
Tda.1ª	LOPEZ MARQUEZ. REMEI		0,466666	Si
Tda.2ª	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL		0,468000	Si
Tda.3ª	GOMEZ RODRIGUEZ. CARMEN		0,468000	Si
Tda.4ª	BALLESTER VILASETRU. JOSE Mª		0,468000	Si
Tda.5ª	AMADOR HERRAIZ PERALTA		0,468000	Si
1º2ª	ROCA ROMERO. ESPERANZA		1,842667	Si
1º3ª	ROBERTO RODRIGUEZ DIAZ		1,842667	Si
1º6ª	MARIA VILLENA SEGURA		1,842667	Si
2º3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO		1,842667	Si
2º6ª	ENCARNACIÓN PONT BORRÁS		1,842667	Si
3º1ª	MARIA TERESA MARTINEZ MARTIN		1,842667	Si
3º2ª	JIMENO SILVA. JAIME		1,842667	No
3º3ª	VAZQUEZ NAVARRO. PABLO		1,842667	Si
3º6ª	GUTIERREZ ALONSO. JOSEFINA		1,842667	No
4º6ª	BORDONS I CLOSA. REMEI		1,842667	Si
4º7ª	CASAS MIGUEL. JORGE		1,842667	No
4º9ª	AVILA RODRIGUEZ. OSCAR		1,842667	Si
5º4ª	GEMMA GONZALEZ MARTINEZ		1,842667	Si
5º 5º	SIMON CLOSAS, FRANCISCO JAVIER		1,842667	Si
5º 6º	CARIDAD ROLDAN DELGADO		1,842667	Si
5º7ª	GONZALEZ SERRANO. ANGEL		1,842667	Si
5º8ª	ARNAL ADSUARA. ANDRES		1,842667	Si
5º9ª	AGUILÓ BACARDÍ. Mª MAGDALENA		1,842667	Si
6º2ª	MARTA CHAVES VIÑAS		1,842667	Si
6º4ª	PEREZ MADUENO. VICENTE		1,842667	No
6º7ª	CASANOVA SOTO. PEDRO		1,842667	No
6º9ª	SABINO RUBIO, FCO. JAVIER		1,842667	Si

Tenen restringit el dret a vot per no estar al corrent de pagament els representants de les següents propietats:

- 3º2ª, 3º4ª, 3º6ª, 3º7ª, 4º1ª, 4º3ª, 4º5ª, 4º7ª, 5º3ª, 6º4ª, 6º7ª, 6º8ª,

Es designa com a President per la present reunió a realitzant les funcions de secretari, el Sr. Pedro Pérez, en nom i representació de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S.L.

Oberta la sessió s'entra a debatre l'ORDRE DEL DIA:

1. APROVACIÓ SI ESCAU, LIQUIDACIÓ DE L'EXERCICI 2023.

Examen de l'estat de comptes corresponent a l'exercici de gener a desembre de 2.023, de les quals l'Administrador havia enviat copia detallada a cada propietari, el qual prèvia revisió de les diferents partides que l'integren i comprovats els justificants de pagament respectius, és aprovat per unanimitat dels assistents, acordant passar al cobrament els saldos deutors i a compte nou els creditors.

SALDO ANTERIOR	85.384,01€
TOTAL REBUTS COBRATS	44.569,00€
TOTAL PAGAMENTS REALITZATS	-104.492,43€
SALDO LIQUIDACIÓ	25.460,58€

S'aprova per unanimitat dels assistents que als propietaris amb saldo negatiu se'ls passi al cobrament, passats quinze dies des de la recepció d'aquest acta, un rebut extraordinari d'acord amb els comptes individuals de cada entitat, de tal forma que tots els propietaris disposin d'un saldo equivalent.

2. APROVACIÓ SI ESCAU, PRESSUPOST I RENOVACIÓ DE QUOTES PER AL PROPER EXERCICI. FONS RESERVA.

Seguidament es presentat a la consideració dels assistents, el pressupost pel proper exercici de 2.024, el qual es aprovat pels presents, acordant-se passar al cobrament les mateixes quotes de l'exercici anterior.

S'informa als assistents que, en cas que durant el present exercici la Comunitat no disposi de saldo suficient per cobrir les despeses generades pel correcte manteniment de la finca, L'administrador passarà al cobrament una derrama extraordinària per l'import necessari, prèviament informant al president i posteriorment als copropietaris.

3. RENOVACIÓ CÀRRECS DE LA JUNTA.

Es designa com a President pel següent exercici i per la present assemblea al Sr./a FRANCISCO JAVIER SIMON CLOSAS, i com a vicepresident al Sra. CARIDAD ROLDAN DELGADO, realitzant les funcions de Secretari-Administrador el Sr./a Pedro Perez (Col·legiat 3537), en nom i representació de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS S.L., per la seva delegació expressa, a qui se'ls confia la representació de la Comunitat, amb les competències i atribucions que els confereix el capítol III del Llibre V del títol V del Codi Civil de Catalunya.

4. INFORMACIÓ I RECLAMACIÓ SOBRE PROPIETARIS AMB QUANTITATS PENDENTS DE PAGAMENT.

El Secretari Administrador informa els assistents dels Propietaris que són deutors amb la comunitat a data de la present reunió i pels següents imports:

-El Sr. BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTERIA SA. propietari del 4º 3º, deu un total de 1.798,18€ rebuts pendents a data de la reunió segons detall següent:

Saldo exercici 2023 per import de 5.073,21€

1er trimestre 2024 per import de 200€

2on trimestre 2024 per import de 200€

-El Sr. MONTSERRAT IGLESIAS ESCUDE propietari del 5º 3º, deu un total de 1.798,18€ rebuts pendents a data de la reunió segons detall següent:

Saldo exercici 2023 per import de 3.262,82€

1er trimestre 2024 per import de 200€

2on trimestre 2024 per import de 200€

S'acorda per unanimitat dels assistents APROVAR LA LIQUIDACIÓ del deute dels propietaris anteriorment descrits i per les quantitats establertes per tal de procedir a la seva reclamació.

S'acorda per la unanimitat dels assistents es requereixi als deutors en la mesura que se'ls pugui localitzar per burofax o, en cas contrari, col·locant notificació de l'acord al tauler d'anuncis o lloc visible a l'efecte existent a la finca i introduint còpia de l'acta de la present per sota de la porta de la seva propietat, perquè procedixin al pagament de les quantitats endeutades en el termini màxim de quinze dies, mitjançant el seu lliurament al Sr. Secretari Administrador, procedint, cas de no efectuar-lo, a exigir-lo per la via judicial, sense necessitat de més requeriment.

En cas de no arribar a un acord de pagament amistós, sense la manca de pagament de cap dels imports acordats, en un màxim de 15 dies, s'acorda per unanimitat dels assistents que, sempre que existeixi reclamació judicial per quotes o saldos pendents, aquesta s'efectuarà mitjançant Procurador dels Tribunals i Advocat, essent l'import dels seus honoraris abonat pel propietari deutor. Totes les despeses

que es generin en ocasió de la reclamació a propietaris deutors seran abonades pels esmentats propietaris, amb independència del seu origen i sempre que es demostrï que són derivades de la reclamació del deute. (Correus, honoraris professionals de l'Administrador, Advocat, Procurador dels Tribunals, etc.), quedant l'administrador autoritzat per cobrar les gestions que realitzi per al cobrament de deutors de forma independent als seus honoraris per la seva funció com a Secretari administrador. Aquestes despeses en concepte d'Honoraris del Secretari-Administrador per una quota única de 60 € més IVA i per cada propietari deutor de la Comunitat pel qual s'efectuïn gestions de cobrament en aprovar-se la liquidació del deute i aprovar la reclamació, seran abonades pels propietaris deutors.

Igualment s'acorda per unanimitat dels assistents que les quantitats pendents de pagament generin un interès moratori del 5% anual des que es van meritat, i per la part proporcional si el període d'impagament fos inferior, interès que serà satisfet juntament amb les quotes degudes o, cas de no resultar possible el seu cobrament en aquest moment, carregat en les liquidacions particulars dels propietaris deutors, per tal de ser liquidades al final de l'exercici.

Totes les quantitats anteriorment descrites hauran de sumar-se a les despeses extrajudicials que per motiu d'aquesta reclamació, es mervinguin o s'hagin meritat, en no haver de carregar la Comunitat de Propietaris amb les despeses derivades de les reclamacions a propietaris morosos. Amb aquesta finalitat el Sr. Secretari Administrador efectuarà els càlculs necessaris per concretar la quantitat total a pagar per cadascun dels propietaris morosos, quantitat total la liquidació dels quals s'aprova per la unanimitat dels assistents.

A tal efecte es faculta el Sr. President, el Sr. Vicepresident i, en última instància, al Sr. Secretari Administrador, indistintament, perquè efectuïn l'esmentada reclamació, actuant utilitzant Procurador dels Tribunals i Advocat, procedint, encara que no fos preceptiva la intervenció d'un i altre, al nomenament dels mateixos, atorgant els poders necessaris o fent servir els atorgats per Presidents anteriors.

Referent a l'entitat 5º 3º, es comenta que ja van intentar arribar a un acord fa uns mesos però no han complert amb el pacte. S'acorda per la majoria dels assistents que l'advocat tracti de tornar a arribar a un acord de pagament però no s'acceptarà cap acord que superi els 5 anys per posar-se al corrent de pagament.

En aquest punt s'acorda per unanimitat dels assistents que, tot propietari que tingui la quantitat d'una anualitat en rebuts pendents, serà susceptible de reclamació judicial.

5. APROVACIÓ DE LA SOL·LICITUD O LA RENOVACIÓ DEL CERTIFICAT DIGITAL I DEL COMPTE BANCARI DE LA COMUNITAT.

L'Administrador informa que d'acord amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, s'estableix l'ús de mitjans electrònics com a únic mitjà perquè la Comunitat de Propietaris es relacioni amb les Administracions Públiques, la qual cosa significa que totes les Comunitats estan obligades a l'obtenció del Certificat Digital per part del President i/o Administrador i alhora que aquest vigili diàriament les possibles notificacions que puguin arribar a la bústies habilitada, doncs en cas contrari, les sancions previstes, econòmiques i administratives, són importants alhora que als 10 dies de la seva notificació a la Direcció Electrònica Habilitada es dona per notificada i comencen a córrer els terminis.

En base a l'exposat s'aprova per unanimitat dels assistents **FACULTAR EXPRESSAMENT I INDISTINTAMENT**, al senyor PEDRO PEREZ GOMEZ Administrador de Finques Col·legiat número 3.537 per sol·licitar, descarregar, instal·lar, renovar, suspendre, revocar i utilitzar el certificat de signatura electrònica, davant l'Agència Tributària o altres organismes públics o privats, i realitzar qualsevol gestió en nom de la Comunitat de Propietaris.

Organismes públics que s'habilitaran: DEHU i APODERA de tots els organismes adherits. Generalitat. Agència Tributària Catalana. Ajuntament on estigui ubicada la Comunitat de Propietaris. Seguretat Social (només contractat personal).

En el supòsit de RESCISSIÓ dels serveis professionals a FINQUES PEDRO PEREZ ASOCIADOS, SL aquest procedirà de forma immediata a la REVOCACIÓ del CERTIFICAT DIGITAL.

El nou professional i/o la pròpia Comunitat de Propietaris haurà de comunicar el canvi de la recepció de les notificacions electròniques en tots els organismes públics, fent especial èmfasi en l'Agència Tributària on a més haurà de comunicar les dades del nou representant.

La junta de Propietaris anomena expressament com el seu representant legat davant l'Administració, i li confereix poder tan ampli com en dret, al Secretari-Administrador de la finca Sr. Pedro Perez Gomez, perquè en nom de la Comunitat de Propietaris del carrer MINERIA Nº 17 de Barcelona amb NIF H59194969 pugui donar d'alta o renovar automàticament el certificat digital corresponent a dita Comunitat.

Tanmateix s'autoritza a l'administrador a renovar les exigències establertes a la normativa vigent en protecció de dades, així com qualsevol disposició relativa en matèria de protecció de dades personals, actuant la Comunitat de Propietaris com a responsable del tractament i FINCAS PEDRO PEREZ &

ASOCIADOS , activitat de la qual es la d'Administració de finques, actuarà com a encarregat de tractament, tal i com es desprèn de la normativa vigent en matèria de protecció de dades. Es fa constar també, el compromís per part dels copropietaris de comunicar per escrit a la Comunitat, a través de l'Administrador, qualsevol modificació que es produeixi en les seves dades, així com qualsevol exercici del drets d'accés, rectificació, limitació de tractament, supressió, portabilitat i oposició/revocació en els termes que estableix la normativa vigent en protecció de dades, dirigint la seva petició a l'adreça FERRAN N° 53 principal 2ª, 08002 de Barcelona.

S'aprova per unanimitat dels assistents renovar la protecció de dades corresponent a la Comunitat de Propietaris.

S'aprova per unanimitat del assistents les obligacions en matèria de Coordinació d'Activitats Empresariales regulades en l'article 14 de la Llei 31/95, de 8 de novembre de prevenció de riscos laborals i en el RD 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, de 8 de novembre de Prevenció de Riscos Laborals, en matèria de coordinació d' activitats empresariales.

La Comunitat de Propietaris, com a centre de treball, i segons l'Article 4 de la Llei 171/2004, quan en un mateix centre de treball desenvolupin activitats dues o més empreses, aquestes hauran de cooperar en l'aplicació de la normativa de prevenció de riscos laborals.

Per tot això, la comunitat de propietaris, sense treballadors propis, com a titular del centre de treball en el qual desenvolupen treballs altres empreses contractades (neteja, ascensors, instal·ladors etc.) té el deure d'informar els altres empresaris i treballadors autònoms concurrents sobre els riscos propis del centre de treball que puguin afectar les activitats per ells desenvolupades, les mesures referides a la prevenció d' aquests riscos i les mesures d' emergència que s' han d' aplicar. Així mateix haurà de comprovar el compliment de la normativa per part d' aquelles que accedeixin a la comunitat.

En la meua condició d'Administrador de la Finca li trobo en coneixement la necessitat de dur a terme les actuacions en matèria de prevenció de riscos laborals, atès que ja hi ha hagut sentències condemnatòries (1272/2017) amb l'objecte de complir la normativa i a fi d'evitar possibles sancions i responsabilitats que es derivessin de l'esmentat incompliment.

6. APROVACIÓ SI S'ESCAU REPARACIONS DE MANTENIMENT DE LA FINCA. FORMA DE FINANÇAMENT.

En aquest punt es recorda que l'administrador ha enviat prèviament un llistat de les obres de manteniment pendents que han sorgit durant l'exercici anterior i es comenten segons els detalls següents:

En la reunió de la Comunitat de Propietaris, s'han abordat temes crucials referents al manteniment i seguretat de l'edifici. Un dels punts més urgents ha estat el despreniment observat a la façana posterior de la finca, un problema que no només compromet l' estètica de l' edifici sinó també la seguretat dels residents i transeünts. S'ha decidit, després de la presentació d'un pressupost de 707,45€ més IVA per part de l'arquitecte el Sr, Sergio Lopez, procedir amb el projecte per a la instal·lació de xarxes de seguretat per prevenir danys. Aquesta mesura, votada i aprovada per la majoria dels assistents, és el primer pas cap a la reparació definitiva de la façana, amb els mesuraments es demanaran pressupostos de xarxes i posteriorment es treballarà per a la reparació integral.

A més, s'ha tractat el tema de les recents obres d'instal·lació de gas, durant les quals s'han causat danys a les zones comunitàries. L'administrador ha optat per retenir la factura final dels industrials responsables fins que aquests reparin els danys causats. Aquesta decisió subratlla la importància de responsabilitzar les empreses pels perjudicis ocasionats durant els seus treballs, assegurant així el benestar i la integritat dels espais comuns.

D'altra banda, s'ha discutit sobre la instal·lació no autoritzada d'un focus i un quadre en una zona comunitària, una acció que ha portat a la manipulació indeguda de materials perillosos com l'amiant. La comunitat ha acordat per unanimitat prendre mesures immediates per rectificar aquesta situació i enviar un industrial perquè elimini la instal·lació del focus. Se li demana al propietari que ha col·locat el quadre que el retiri.

En vista dels recents informes sobre el funcionament defectuós de l' interfon, s' ha pres la decisió de procedir amb la seva substitució. La raó principal darrere d' aquesta mesura és la manca de material necessari per a la seva reparació, la qual cosa fa inviable qualsevol intent d' arranjament. En conseqüència, es demanaran pressupostos a proveïdors competents per assegurar una opció econòmica i eficient que s' ajusti a les necessitats de la nostra comunitat. Una vegada recopilats, aquests pressupostos seran enviats a la junta de la Comunitat de Propietaris per a la seua revisió i aprovació.

D'altra banda, respecte al pis propietat de la Comunitat, l'administrador ha informat que, segons la informació proporcionada pel comprador interessat, el pis es trobarà buit i disponible a mitjan setembre. A més, és important esmentar que encara hi ha alguns tràmits pendents relacionats amb la signatura per

a la venda de l'esmentat pis. Això subratlla la necessitat d' una gestió eficient i una comunicació fluida entre totes les parts involucrades per evitar demores innecessàries que puguin afectar la disponibilitat i el procés de venda del pis. S'insta els propietaris interessats a mantenir-se al tant de les actualitzacions i a col·laborar estretament amb l'administrador per facilitar un tancament exitós de la transacció.

Per últim, després d' una deliberació acurada i considerant la necessitat d' abordar de manera eficient les obres pendents, s' ha acordat per unanimitat entre tots els assistents crear una junta d' obres. Aquesta junta estarà composta per representants de diversos apartaments, específicament els ubicats als pisos 5è 4t, 5è 5a, 4t 9è, 6è 4t, i 2n 6è. (Posteriorment a la reunió ens indiquen que també estaran en la junta els pisos 5è 1a i 4art 7a).

La creació d' aquesta junta d' obres té com a objectiu principal facilitar la planificació, execució i supervisió de totes les obres pendents. En tenir una representació diversa de diferents parts de l' edifici, es busca garantir que totes les veus i preocupacions siguin escoltades i preses en compte. Aquest comitè treballarà de la mà amb l' administració de l' edifici i els proveïdors de serveis per assegurar que les obres es realitzin de manera eficaç, dins dels terminis establerts.

El llistat previamment enviat es el següent:

- 1-Reparació quadre elèctric comunitari.
- 2-Col·locació sensors moviment accés a la finca.
- 3-Protecció i ventilació del sistema de video vigilància.
- 4-Canvi bombin zona de neteja comunitària.
- 5-Canvi porta d'alumini del accés subterrani.
- 6-Canvi de lluminàries de baix consum E+++.
- 7-Reparació rasilla passadissos comunitaris.
- 8-Neteja del teulat ondulat de plàstic comunitari.
- 9-Canvi de finestres comunitàries d'alumini.
- 10-Reparacions instal·lacions per part d'alguns veïns sense consentiment de la Comunitat de Propietaris.
- 11-Informació sobre el material d'uralita que existeix a la finca, possibles subvencions per la seva retirada. (Segons ens indica l'arquitecte, aquest any encara no s'ha obert el termini per la sol·licitud de subvencions en concret de la retirada d'uralita, però, seria convenient tenir-ho tot enllestit per, en el moment que s'obrin, demanar-la.)
- 12-Alguns propietaris ja s'han posat al dia amb rebuts que tenien pendents amb la Comunitat de Propietaris. Actualitzarem el llistat el dia de la reunió).
- 13-Despreniment en la façana posterior de l'edifici. (S'adjunten fotos).

A fi i efecte de portar a terme totes les obres pendents a l'edifici, s'acorda per unanimitat dels assistents passar al cobrament un rebut extraordinari d'obres a cada una de les entitats de l'edifici, per import de 50€ , passant-lo al cobrament els mesos que no es passa al cobrament el rebut ordinari.

I Sense més assumptes que tancar, s'aixeca la sessió a les 20:40 de la que s'estén la present Acta, que una vegada llegida, será signada pel Secretari amb el vist-i-plau del Sr. President.

