

Sra. Amparo Cuesta Chasco Registradora interina de la Propietat del nº 26 dels de Barcelona .

CERTIFICO: Que el present segon llibre d'Actes de la Comunitat de Propietaris del carrer Minería 17, inscrita en aquest Registre amb el nº de finca 3.202, al foli 135 del llibre 55 de Sants-1, tom 2334 de l'arxiu, consta de cent fulls útils que en aquest acte se segellen, cap dels quals esta escrit, tatxat ni inutilitzat. I en compliment del disposat en l'article 553-28 de la Llei 5/2006 de 10 de maig, del llibre V del Codi Civil de Catalunya, s'estén la present diligència d'apertura.

Barcelona, 9 de desembre de 2011.

La Registradora interina,



En la ciudad de Barcelona, siendo las 20:00 horas del día 15 de Diciembre de 2010.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (20 asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle MINERIA 17, en el despacho de Fincas Pérez SCP sito en Barcelona Mare Deu Port 385 bj.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 31,9308 % se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Presentación del nuevo secretario administrador. Forma de actuación ante la comunidad de propietarios.

2º Actuaciones pendientes de la comunidad de propietarios.

3º Ruegos y preguntas.

En cuanto al primer punto del orden del día, queda aprobado en el cargo de Secretario Administrador a FINCAS PEREZ S CP, el cual cobrará en concepto de honorarios, la cantidad de 3,50 € más el IVA correspondiente.

El Secretario Administrador informa a los asistentes que el día 20 de éste mes recogerá el resto de la documentación de Fincas Constans.

En este punto se comentan unos puntos que deben tenerse en cuenta para el próximo ejercicio con el fin de mejorar la calidad del servicio y ahorrar para las obras que se tienen que acometer en la comunidad.

Sobre este punto del orden del día y puesto a votación queda aprobado por unanimidad de los asistentes, autorizar a FINCAS PEREZ S C P (Pedro Pérez Gómez) para abrir una cuenta indistinta en la entidad de Caixa de Catalunya, siendo los representantes el Presidente de turno correspondiente y el Secretario Administrador Pedro Pérez Gómez. Esta cuenta quedará para depositar todos los ingresos de las obras de comunidad (derramas extraordinarias).

Cambio de la póliza de seguros, debiendo tener en cuenta que es muy importante la inclusión de reclamación a propietarios con cantidades pendientes.

Intentar solucionar el problema de la mancomunidad con el patio, ya que según comentarios de la reunión, existe cierto descontrol con los gastos e incluso con el uso que se le da al mismo.

En cuanto al tema del mantenimiento de Ascensores, se ha conseguido por parte de la comunidad que la empresa OTIS haga un descuento del 10% y que no aplique subida durante el ejercicio 2011.

Se revisarán los vencimientos y contratos del mantenimiento de antena e interfono, ya que actualmente PLANA FABREGA ha dado mejor precio.

Se estudiará la posibilidad de la jubilación del portero.

Igualmente se hace una relación de los temas pendientes en la comunidad.

- Fachada finca.
- Instalación eléctrica baja tensión.
- Canalización gas.

También acuerda los asistentes, que las derramas extraordinarias que se han ido recogiendo se mantendrán por un importe de 50 € los meses que no hay cuota trimestral.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,30 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.5ª, 1ª, 2ª, 2ª, 2ª, 3ª, 3ª, 3ª, 3ª, 4ª, 4ª rep., 4ª rep. 4ª, 5ª, 5ª, 5ª, 5ª, 5ª, 6ª rep.



15 de diciembre de 2010

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 6 de Abril de 2011.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (20 asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle MINERIA 17, en el de la Unió d'entitats de la Marina.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 33, 168 % se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Presentación presupuestos proyecto arquitecto. Acuerdos a tomar.

2º Ruegos y preguntas.

En cuanto al primer punto del orden del día, se presentan tres presupuestos que se detallan a continuación.

Carlos Mir Altimiras,	23 .328 €.
Exit	19.931 €.
A.Villarejo	7.612 €.

Debido al presupuesto exagerado existente con A. Villarejo, se acuerda pedirle que redacte su presupuesto igual que los demás, incluyendo todas las partidas. Si se ajusta a lo mismo que el resto de industriales, se estudiará la aceptación de su presupuesto.

Igualmente se solicitará presupuesto para que realice ITE, de tal manera que la comunidad tenga un estudio de todas las patologías de la comunidad y poder estudiar su solución.

Una vez se tengan dicho presupuesto se aprobará lo más conveniente para la comunidad previa consulta con el presidente y algunos vecino, en caso necesario se convocará reunión extraordinaria.

Se comenta el tema de recibos pendientes indicándose por parte del secretario administrador que el propietario que estaba en proceso judicial ha pagado el total de la deuda y se espera que a partir de este momento el pago de las cuotas sea regular. En cuanto a otros propietarios con recibos pendientes se ha hablado con casi todos, llegando a acuerdos amistosos y alguno que falta se espera poder contactar con ellos próximamente, para que no se conviertan en problemas.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,30 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Assistants: 1º6ª, 1º7ª, 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª rep., 2º7ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º6ª, 3º9ª, 4º1ª, 4º6ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª, 6º3ª y 6º4ª.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 1 de Junio de 2011.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (18 asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle MINERIA 17, en el local de la Unió d'Entitats de la Marina.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 27,3756 % se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Aprobación si procede presupuesto proyecto técnico arquitecto.

En cuanto al primer punto del orden del día, se pone a votación los presupuestos presentados y en concreto el del Arquitecto Antonio Villarejo Gonzalez con domicilio en Calle Lincoln 29 3º1ª.

Efectuada la votación queda aprobado por unanimidad de los asistentes el presupuesto presentado por el Arquitecto Antonio Villarejo González, por los importes siguientes.

Tema la fachada por importe de 7.611,92 € más IVA.
Y en cuanto al ITE por importe de 950 € más IVA.

Dichos importes se pagarán de los fondos que dispone la comunidad.

Igualmente se solicitará presupuesto para acondicionar y ajustar la actual red de protección que está colocada, pudiendo el presidente aprobar un presupuesto que no supere el 30% del importe que costo colocarlo.

En el precio del arquitecto se gestionaran las posibles subvenciones siempre y cuando no representen un atraso en obtener la licencia.

En cuanto a los problemas que puedan surgir por las modificaciones efectuadas por diferentes propietarios (cerramientos, aires, antenas etc.) se deberán solucionar de forma individual por cada propietario que haya incumplido la normativa.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,30 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Assistants: Tda.1ª Tda.2ª 1º7ª, 2º4ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º8ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º6ª, 3º9ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º5ª, 5º8ª, 5º9ª representado, 6º4ª y 6º9ª.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 1 de Diciembre de 2011.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (27 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17**. En el vestíbulo de la propia finca.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 42,3012% se constituyen en Junta **General Ordinaria**, bajo el siguiente orden del día:

1º Presentación y aprobación presupuestos rehabilitación fachada. Forma de financiación, (asistirá el arquitecto Sr. Antonio Villarejo).

2º Aprobación si procede, cuentas ejercicio hasta 31/10/2011.

3º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.

4º Renovación cargos junta.

5º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.

6º Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.

7º Aprobación si procede temas pendientes en la comunidad de propietarios.

8º Ruegos y preguntas

En cuanto al primer punto del orden del día, es presentado a la comunidad el arquitecto Sr. Antonio Villarejo. Toma la palabra y explica las patologías de la finca y al mismo tiempo recoge otras diferentes a las plasmadas en el proyecto inicial de la comunidad, y que está relacionada con la fachada, dado que la comunidad estaba aperecida por el Ayuntamiento de Barcelona.

En cuanto a las patologías extraordinarias que surgen, se señalan las del terrado de la finca que está bastante deteriorado, fachadas laterales y otras varias que el arquitecto visitará para hacer un informe y valorar las mismas.

En este punto se crea una junta de obras que estará formada por los siguientes propietarios:

- 2º3ª LACASA NAVARRO, ALFONSO
- 3º6ª GUTIERREZ ALONSO, JOSEFINA
- 3º9ª HERREROS AGUI, SEBASTIA
- 4º1ª GARCIA-VERDUGO GALEOTE, LOPE
- 5º7ª GONZALEZ SERRANO, ANGEL
- 6º4ª PEREZ MADUEÑO, VICENTE
-

El cuanto a los presupuestos, el arquitecto realizará una comparativa con el proyecto y aconsejará a la comunidad sobre los mismos. Para su aprobación se convocará reunión extraordinaria.

Con relación al segundo punto del orden del día, son cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, dándose las explicaciones solicitadas al respecto. Una vez aclaradas las consultas efectuadas son aprobadas las cuentas por unanimidad de los asistentes, existiendo un saldo a favor de la comunidad de **32.332,44 €**. A los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario, por el importe reflejado en las cuentas individuales de cada departamento, **salvo a los Propietarios que se encuentren en reclamación Judicial**.

En este punto toma la palabra el secretario administrador aclarando que el saldo no es real ya que hay propietarios que han realizado el pago antes de la reunión y en particular las entidades 1º6ª, 2º1ª, 2º7ª y parking que por error ya tenían regularizado sus pagos o una gran parte de los mismos. Por tal motivo el secretario administrador pide las correspondientes disculpas a dichos propietarios se informa a la comunidad.

Por parte del presidente se aclaran los siguientes puntos:

- El descuento que en su momento prometieron los del ascensor no está aplicado y lo

- realizarán durante el próximo recibo del ejercicio.
- Se ha hecho una reclamación del agua de la portería ya que tenía un consumo excesivo, y han cambiado el contador. Realizarán una regularización del mismo.
 - El seguro está cambiado, entrando en vigor la nueva póliza a partir del 01/12/2011. En este punto se aclara que la compañía aseguradora de momento deja excluida la responsabilidad civil hasta que se acaben las obras de la fachada.
 - Se ha cambiado la empresa del mantenimiento del interfono.
 - Se ha cambiado el contrato eléctrico de la escalera por exigencias de la compañía, por lo que actualmente solo habrá un recibo de consumo.
 - Se han puesto a normativas los extintores de la comunidad.
 - Las facturas de desratización vendrán reflejadas en el próximo ejercicio.

Con relación al tercer punto del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario - Administrador para el ejercicio de octubre 2011 a octubre 2012 del siguiente tenor el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes:

01 GASTOS POR COEFICIENTE	
SEGURO DE LA FINCA	2.107,75 €
IMPREVISTOS VARIOS	500,00 €
MANTENIMIENTO EXTINTORES	318,02 €
DESRATIZACION	810,00 €
HONORARIOS ADM.	2.527,56 €
IVA HONORA. ADM.	454,95 €
TOTAL DEL GRUPO	6.718,28 €
02 PARTES IGUALES PISOS	
SUELDO CONSERJE	11.808,00 €
MANT. INTERFONO	337,09 €
MUSA	16,71 €
SEG. SOCIAL CONSERJE	3.641,00 €
SUPLENCIAS PORTERO	989,05 €
MANTENIMIENTO ELECTRICO	150,00 €
TELEFONO ASCENSOR	208,79 €
CONSERVACION ASCENSOR	4.714,44 €
CONSUMO AGUA	570,51 €
CONSUMO ELECTRICO	3.450,46 €
IRPF PORTERO	2.649,26 €
TOTAL DEL GRUPO	28.535,31 €
04 PARTES IGUALES (-TOA)	
MANTENIMEINTO ANTENA TV.	459,92 €
TOTAL DEL GRUPO	459,92 €
TOTAL IMPORTE PAGOS	35.713,51 €

Para hacer frente a dicho presupuesto los asistentes acuerdan continuar con las mismas cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas anteriormente.

En cuanto al cuarto punto del orden del día, corresponde desempeñar por turno de rotación el cargo de **Presidente** a **Dña. MERCEDES FRAILE PEREZ**, y el de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEREZ S.C.P. PEDRO PÉREZ**. Dichos cargos son por el periodo de un año.

En cuanto al quinto punto del orden del día, el Sr. Secretario Administrador informa a los asistentes de los deudores con la comunidad.

3º2ª	700,00 €
3º4ª	1.100,00 €
4º7ª	650,00 €
5º4ª	2.000,00 €
6º7ª	2.100,00 €

De no ser posible el cobro por vía amistosa, se acuerda por unanimidad de los asistentes que, como medida de persuasión para los futuros propietarios deudores, 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 aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratoria del 15% anual desde que se devengaron, 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 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,), 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.

En cuanto al quinto punto del orden del día, sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes **APROBAR LA LIQUIDACION** de la deuda (recibos pendientes de pago) que hasta este momento tienen los propietarios mencionados y que alcanzan la suma siguiente:

RECIBOS PENDIENTES A FECHA 31/10/ 2011

PROPIEDAD DEL 3ª 1.100,00 €

PROPIEDAD DEL 5ª 2.000,00 €

PROPIEDAD DEL 6ª 2.100,00 €

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 acuerda 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

Referente al séptimo punto del orden del día, se comentan los siguientes puntos:

- a) En cuando a la facturación del teléfono del ascensor se solicitará una rebaja del mismo,

- ya que parece excesivo la facturación actual, para un teléfono que casi no se utiliza.
- b) Se mandará al conserje que retiré todos los trastos del cuartito trastero, o la comunidad procederá a tirarlos.
 - c) Se mandará al electricista para que presupueste el problema existente con el automático de la luz del vestíbulo.

En ruegos y preguntas se comentan los siguientes temas:

- a) Se solicitará al propietario del 6º2ª C que puede realizar las modificaciones que considere oportunas pero que por favor intente guardar la misma línea que el resto de los pisos.
- b) En cuanto a la entidad 1º3ª C, se arreglará su terraza, aunque no será con RC (Alfonso).
- c) En cuanto a los elementos instalados irregularmente por alguna tienda se comenta que este tema lo permitió un presidente y no se puede hacer gran cosa.
- d) En cuanto a los temas aún pendientes de solución se seguirán los trámites con la nueva junta, informando la junta saliente de los mismos.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,20 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.1ª rep., Tda.2ª, 1º5ª, 1º6ª, 1º7ª, 1º8ª rep. 2º1ª, 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª rep., 2º7ª, 2º9ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º8ª, 4º3ª, 4º5ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º3ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª, 6º2ª, 6º4ª, 6º6ª rep.,



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 25 de Abril de 2012.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (28 asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle MINERIA 17, en el local de la Unió d'entitats de la Marina.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 43,9596 % se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Aprobación si procede presupuesto rehabilitación finca, según exigencias del Ayuntamiento de Barcelona.

En primer lugar el secretario administrador comenta que ha recibido una notificación de la mancomunidad reclamando el importe de 6.214,78 € de gastos, los propietarios comentan que nadie ha sido notificado para dicha reunión, por lo que solicita que el administrador impugne dicha acta y solicite una nueva reunión.

La reunión se empieza explicando que el cuadro de presupuestos entregado a todos los propietarios, concretando que las exigencias del Ayuntamiento vienen sobre la fachada, ventanas y el terrado.

Dicho cuadro de presupuestos se adjuntará a la documentación de la comunidad con el fin de tener siempre dicha referencia para el futuro.

En este punto y después de dar el turno de palabra a los propietarios que lo solicitan y recogiendo el problema económico que tienen varios propietarios, se propone para votar que el arquitecto Sr. Antonio Villarejo asistente a la reunión, presente al Ayuntamiento carta solicitando un aplazamiento de al menos tres años, ya que la comunidad votará cuotas de **150 €** los meses que no tienen derrama ordinaria (**Febrero, Marzo, Mayo, Junio, Agosto, Septiembre, Noviembre y Diciembre**) sin fecha límite hasta la recogida total del dinero para cubrir el presupuesto o hasta que la comunidad obtenga los fondos necesarios. Estos fondos podrán llegar por diferentes vías, vivienda conserje, etc. Este punto se vota conjuntamente con el de arreglar la terraza comunitaria que actualmente provoca filtraciones, con carácter de urgencia y aprovechando los fondos que tiene la comunidad de las derramas extra recogidas de 50 €.

Puesto a votación se aprueba por unanimidad de los asistentes que se pasen derramas extraordinarias a partir del mes de **junio del año en curso hasta nueva orden**, con la condición de arreglar la terraza que provoca filtraciones de forma urgente y con los fondos de que dispone la comunidad.

El dinero recogido para la obra se depositará en la cuenta que tiene la comunidad a su nombre.

Las derramas deberán regularizarse a los locales y parking ya que su coeficiente es diferente al de los pisos, se les notificará por escrito como queda su cuota, teniendo en cuenta el presupuesto más económico y los importes ya pagados, aunque descontando los gastos ya realizados o pendientes de realizar como la terraza.

A todos los propietarios les preocupa el tema de los impagados, comunicando el secretario administrador que se seguirá actuando con el criterio de quien vaya pagando respetarlo y el que no diga nada y pase de todo proceder judicialmente, quedando aprobado por los propietarios asistentes a la reunión.

El propietario de la entidad 6ª, deudor a la comunidad y presente en la reunión explica su situación y comenta que intentará ponerse al corriente de pago a la mayor brevedad posible, la comunidad agradece su gesto de presentarse en la reunión.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,30 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.1ª, tda.2ª, 1º6ª, 1º7ª, 2º1ª, 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º8ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º6ª, 3º8ª, 3º9ª, 4º2ª, 4º5ª, 4º7ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º3ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª, 6º2ª, 6º4ª y 6º7ª.



25 de abril de 2012

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 20 de Diciembre de 2012.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (28 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle MINERIA 17, en el propio vestíbulo de la finca.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 46,4352 % se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Aprobación si procede presupuesto para el cambio de la puerta de la entrada, por seguridad.

Se explica que el presupuesto ha sido estudio por todos los miembros de la junta y se ha presentando en estas fechas debido a que el precio solo se mantenía si se firmaba el presupuesto antes de final de año.

Puestos en este punto se explica que la puerta asciende a la cantidad de 10.115,60 € IVA incluido.

Se abre turno de palabra entre los propietarios, recogándose dos versiones:

La primera que el dinero que se pueda utilizar para la puerta, sería mejor que se usara para la fachada, actualmente el tema más urgente y que a pesar de cambiar la puerta debido al poco civismo la puerta seguirá abierta.

La segunda que aunque la puerta por culpa del poco civismo seguirá abierta, la verdad es que con la puerta nueva se ganará en seguridad y además la comunidad no debe pasar derrama extra alguna, ya que se compensará de los gastos ordinarios.

Llegado a esta polémica, algunos propietarios comentan que el cambio de puerta debería ir acompañada del cerramiento del vestíbulo exterior, incorporando el mismo a la portería e instalando la puerta nueva en el exterior, cambiando el interfono.

En este punto se pone a votación las dos opciones.

- a) No usar ninguna aportación económica para el tema de la puerta y cerramiento del exterior.
1º8ª voto representado, 2º4ª, 2º9ª, 3º2ª voto representado, 3º6ª, 3º8ª, 3º9ª, 4º2ª, 4º9ª, 5º2ª, 5º3ª, 5º5ª y 6º3ª.
- b) Si al cambio de la puerta con traslado al exterior y cerramiento exterior por un importe total de (Puerta 10.115,60€ y obra cerramiento con interfonos 7.800 €)
2º3ª, 2º5ª, 2º7ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º7ª, 4º1ª, 4º5ª, 4º7ª, 5º1ª, 5º7ª, 5º8ª voto representado, 5º9ª, 6º2ª y 6º4ª.

Votos en contra 13, votos a favor 15, quedando aprobada la propuesta de cambio y cerramiento exterior.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,30 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: 1º8ª rep., 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º9ª, 3º1ª, 3º2ª rep., 3º3ª, 3º6ª, 3º7ª, 3º8ª, 3º9ª, 4º1ª, 4º2ª, 4º5ª, 4º7ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º3ª, 5º5ª, 5º7ª, 5º8ª rep., 5º9ª, 6º2ª, 6º3ª y 6º4ª.



[Handwritten signature]



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 25 de Febrero de 2013.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (32 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17**, en el Centro Cívico "La cadena".

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 48, 1188 % se constituyen en **Junta General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Se explicaran los dos presupuestos seleccionados para la rehabilitación de la fachada, su financiación sin intereses, inicio de obra para Marzo de este año.

2º Aprobación si procede presupuesto.

Se inicia la reunión explicando que, tal y como se autorizo en su momento a la junta de obras, a preseleccionado dos presupuestos, ambos contrastados por el arquitecto Sr. Antonio Villarejo.

Los presupuestos son de las empresas que se detallan a continuación:

VIRTUAL SL por un importe de 219.156€ (incluida partida de imprevistos y el IVA incluido)
TRAC S L por un importe de 235.545€ (incluida partida de imprevistos y el IVA incluido)

Se hace constar que se elija el presupuesto que se elija deberán incluir ambos adecentar el vestíbulo y los buzones con un incremento máximo de 1000 €.

En este punto, algunos propietarios y en especial el propietario de la entidad 6ºª solicita copia de los presupuestos exponiendo que es imposible votar sin tener estos datos. Se explica que se autorizó a la junta para hacer este trabajo y que no tiene mucho sentido volver a estudiar los presupuestos.

El secretario administrador informa que se han solicitado de ambas empresas los informes comerciales estando en mejor posición el de la empresa TRAC (Scoring de 6 sobre 10) ya que el de VIRTUAL (Scoring de 4 sobre 10). En este punto se comenta que TRAC es una empresa más grande y con más posibilidades de acabar la obra antes y que VIRTUAL es más pequeña y se duda un poco de su capacidad para poder acabar la obra en condiciones.

El arquitecto de la comunidad expone sus puntos y dando su opinión sobre la empresa que más garantías le ofrece como profesional y que siendo el responsable de la obra recomienda que se elija a TRAC.

Se plantea el tema del tiempo de duración de la obra, y cómo es posible que dure hasta agosto la empresa elegida deberá colocar una alarma de andamio. Se intentará que los andamios se desmonten antes del mes de Agosto.

A petición de los propietarios se hace constar que las obras de la fachada no son el fin de las mismas ya que la finca necesita varias reparaciones urgentes y se tendrá que seguir estudiando las mismas, fase por fase y ejecutándolas de acuerdo a la necesidades y posibilidades de la comunidad.

Llegado a este punto se pone a votación los dos presupuestos:

A favor VIRTUAL 2ºª, 4ºª, 3º 8ª, 3º 9ª, 4º 5ª, 4º 7ª.

A favor TRAC T.1ª, T.2ª, T.3ª, T.4ª, 1º 5ª, 1º 6ª, 2º 1ª, 2º 3ª, 2º 5ª, 2º 7ª, 3º 1ª, 3º 3ª, 3º 6ª, 3º 7ª, 4º 9ª, 5º 1ª 5º 3ª 5º 5ª 5º 7ª 5º 8ª 5º 9ª 6º 2ª 6º 3ª 6º 4ª

Se abstienen 5º 2ª, 6º 9ª.

Queda aprobado el presupuesto de la empresa TRAC en las condiciones de precio aprobado y que se detallaran en el contrato de obra que se deberá firmar.

Las condiciones a parte del precio será una entrada de 60.000 € y 32 mensualidades, entre otras de ejecución, finalización etc.

En este punto se hace constar que la junta de obras dimite, esperando que salgan voluntarios para este tema.

En la misma reunión se aprueba colocar letreros de "NO CORREO COMERCIAL".

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 20,50 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: T.1ª, T.2ª, T.3ª representado, T.4ª representado, 1º5ª, 1º6ª, 2º1ª, 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª, 2º7ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º6ª, 3º7ª, 3º8ª, 3º9ª representado, 4º1ª, 4º5ª, 4º7ª representado, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º3ª, 5º5ª, 5º7ª representado, 5º8ª, 5º9ª, 6º2ª, 6º3ª, 6º4ª, 6º9ª.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or 'D' followed by a flourish.

En la ciudad de Barcelona, siendo las 20:00 horas del día 29 de Abril de 2013.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (24 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17**, en el Centro Cívico La Cadena.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 34,0092 %, se constituyen en Junta **General Ordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Aprobación si procede, cuentas ejercicio 2012.
- 2º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.
- 3º Renovación cargos junta.
- 4º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 5º Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 6º Aprobación si procede temas pendientes en la comunidad de propietarios.
- 7º Ruegos y preguntas.

En cuanto al primer punto del orden del día, una vez cotejadas las cuentas presentadas por el secretario Administrador con los pagos efectuados, son aprobadas por unanimidad de los asistentes existiendo un saldo a favor de **145,64 €** a favor de la comunidad, a los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

En este punto se comenta que a lo mejor lo más razonable podía a ver sido cerrar la liquidación a 30/03/2013, explicando el administrador que era preferible cerrar un año natural.

También se comenta que la imputación de 60.000€ a obras fachada, teniendo en cuenta que la factura tendrá fecha del 2013 no debería estar imputada como tal, explicando el administrador que realmente se ha realizado la imputación como fondo de obras y el importe se ha colocado el de la imputación del 2013.

Con relación al segundo punto del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario - Administrador para el ejercicio 2013 del siguiente tenor el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes:

01 GASTOS POR COEFICIENTE	
SEGURO DE LA FINCA	2.268,06 €
RECIBO COMUNIDAD	7.500,00 €
CUBA DESATASCADORA	571,71 €
FONDO RESERVA	1.200,00 €
MANTENIMIENTO EXTINTORES	954,45 €
HONORARIOS ADM.	3.248,47 €
IVA HONORA. ADM.	682,18 €
TOTAL DEL GRUPO	16.424,87 €
02 PARTES IGUALES PISOS	
FACTURA ELECTRICISTA	600,00 €
FACTURA LAMPISTA	150,00 €
MATERIAL ELECTRICO	158,56 €
LIMPIEZA ESCALERA	7.920,00 €
MANTENIMIENTO INTERFONO	345,35 €
ALQUILER SALA	15,30 €
REPARACION ASCENSORES	1.759,08 €
MUSA	17,13 €
TELEFONO ASCENSOR	300,00 €
DESINFENCIONES	1.965,04 €
CONSERVACION ASCENSOR	4.519,48 €
CONSUMO AGUA	927,54 €
CONSUMO ELECTRICO	4.196,55 €
TOTAL DEL GRUPO	22.874,03 €
04 PARTES IGUALES (TDA)	
-MANTENIMEINTO ANTENA TV.	471,48 €
TOTAL GRUPO	471,48 €
TOTAL IMPORTE PAGOS	39.770,38 €

Para hacer frente a dicho presupuesto, se acuerda por unanimidad de los asistentes mantener la misma cuota **TRIMESTRAL**.

En este punto se comenta que se actualizará la cuota extraordinaria del parking ya que debido a su coeficiente los recibos no se emiten correctamente.

Con relación al tercer punto del orden del día, se nombra en el cargo de presidente a **DON ALBERTO CIVIT CALVO**, propietario del piso 3º8ª. Como Vicepresidenta se nombra a **DON SEBASTIÁ HERREROS AGUI** de la entidad 3º9ª. El de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEREZ S.C.P. D. PEDRO PÉREZ**. Dichos cargos son por el periodo de un año.

En cuanto al cuarto punto del orden del día, el Sr. Secretario Administrador informa a los asistentes que existen los siguientes deudores con la comunidad.

Propiedad del 5º4ª	4.180,26 €
Propiedad del 6º7ª	4.280,26 €
Propiedad del Parking	13.299,06 €

Se explica que se está intentando llegar a acuerdos con todos los propietarios con cantidades pendientes y que dichos acuerdos se harán todos en el juzgado.

En este punto estando presente el propietario de la entidad 6º7ª da su versión sobre su situación y actuaciones con el abogado de la que no está de acuerdo, el administrador comenta que lo mejor es firmar un acuerdo y cumplirlo en el juzgado.

Se acuerda por unanimidad de los asistentes que, como medida de persuasión para los futuros propietarios deudores, 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 aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 15% anual desde que se devengaron, 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 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.

En cuanto al quinto punto del orden del día, sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes **APROBAR LA LIQUIDACION** de la deuda que hasta este momento tienen los propietarios mencionados y que alcanzan la suma siguiente:

SALDO PENDIENTE A FECHA 31/12/2012

Propiedad del 5º4º	4.180,26 €
Propiedad del 6º7º	4.280,26 €
Propiedad del Parking	13.299,06 €

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 acuerda 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 u 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.

En el sexto punto del orden del día:

- a) Que está pendiente de arreglar la vivienda de la comunidad, pero que actualmente la comunidad tiene varios frentes económicos abiertos y hasta que no se regularicen será difícil acometer la obra de rehabilitación necesaria.
- b) En cuanto a la garita del conserje se intentará arreglar después de la obra, al igual que el vestíbulo.
- c) En cuanto a las banderolas del local sito en los bajos, se le solicitará su retirada ya que según se informa, actualmente están fuera de normativa.
- d) Que en el contrato de obra existe un final de obra y que la empresa intentará que sea antes del mes de Agosto.
- e) En este punto se hace constar los siguientes puntos para que los mire el arquitecto ya que tienen problemas relacionados con la obra (1ºa, 3ºa, 5ºa tema grietas, 5ºa tema baranda, 3ºa; 6ºa vierteaguas, 5ºa agujeros).

En ruegos y preguntas, se ruega a todos los propietarios que no abran la puerta sin preguntar quién es y en caso de tenerlo alquilado lo comuniquen a sus arrendatarios.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 20:00 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tienda 1ª, Tienda 2ª, 1º5ª, 1º6ª, 1º9ª, 2º3ª 2º5ª, 2º7ª, 2º8ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º6ª, 3º7ª, 3º8ª, 3º9ª, 4º1ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º3ª, 5º5ª, 5º8ª, 5º9ª y 6º7ª.

2011
UNIVERSITY OF
...
...

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Handwritten signature: *Handwritten signature*

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 13 de Junio de 2013.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (28 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17**, en el Centro Cívico La Cadena.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 41,4852 %, se constituyen en Junta General Extraordinaria, bajo el siguiente Orden del día:

1º Información y decisiones a tomar sobre la demanda interpuesta por la mancomunidad (G. Vía Corts Catalanes 144-146-148-1 52-156-156, Minería 9-17-25 y Química 7-11) en relación a las obras realizadas por esta comunidad.

Toma la palabra el abogado de la comunidad explicando la demanda interpuesta por la mancomunidad y dando una breve explicación sobre el proceso judicial a seguir.

Expone que hay tres formas de defender la misma:

- a) No hacemos nada nos declaran en rebeldía y nos condenan en costas.
- b) Aceptar la demanda con lo cual tenemos que deshacer las obras y a lo mejor no nos condenan en costas
- c) Defender la demanda, esto puede suponer unos 1.000 € de procurador, la pericial 155 € y de abogado 3.000 €, mas el IVA correspondiente. En el caso de ganar las costas es posible que se impongan a la parte que pierda.

Puesto a votación queda de la siguiente manera:

En contra de defender la demanda: Tda.1ª, Tda.2ª, Tda.3ª, Tda.4ª, 5º2ª, 6º3ª, 4º9ª, 5º3ª.

A favor de defender la demanda: 4º5ª, 2º5ª, 5º1ª, 3º8ª, 3º9ª, 1º8ª, 5º7ª, 5º9ª, 2º7ª, 2º9ª, 6º4ª, 5º8ª, 4º1ª, 1º9ª, 3º7ª, 3º1ª, 1º6ª.

Abstenciones: 3º3ª

El propietario del piso 4º7ª no vota por no estar al corriente de pago y el propietario del piso 5º3ª asistió a la reunión cuando ya se hizo la votación.

Queda aprobado por mayoría defender la demanda judicial, el abogado por su parte hablará con la parte contraria.

En ruegos y preguntas:

Por parte del actual presidente comenta que hará tres juegos de llaves comunitarias para que queden en poder del presidente, vicepresidente y administrador, pudiendo entregar el administrador otro juego a su lampista de confianza para que en caso necesario pueda acceder fácilmente.

Se solicitará presupuesto para una puerta de cuarto de luces entre el piso tercero y cuarto.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21:00 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553 .27.1 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.

Asistentes: Tda.1ª, Tda.2ª, Tda.3ª rep., Tda.4ª, 1º6ª, 1º8ª, 1º9ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º9ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º6ª, 3º7ª, 3º8ª, 3º9ª, 4º1ª, 4º5ª rep., 4º7ª, 4º9ª, 5º1ª 5º2ª, 5º3ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª, 6º3ª, 6º4ª

Asistentes: Tda.1ª, Tda.2ª, Tda.3ª rep., Tda.4ª rep., 1º6ª, 1º8ª, 1º9ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º9ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º6ª, 3º7ª, 3º8ª, 3º9ª, 4º1ª, 4º5ª rep., 4º7ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º3ª, 6º3ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª, 6º3ª y 6º4ª.



[Handwritten signature]



Asistentes: Tda.1^a, Tda.2^a, Tda.3^a rep., Tda.4^a rep., Tda.5^a, 1^o4^a, 1^o5^a, 1^o6^a, 2^o1^a, 2^o3^a, 2^o4^a, 2^o5^a, 2^o7^a, 2^o8^a, 3^o1^a, 3^o3^a, 3^o6^a, 3^o7^a, 3^o8^a, 3^o9^a, 4^o2^a, 4^o5^a rep., 4^o9^a, 5^o1^a, 5^o2^a, 5^o3^a, 5^o5^a, 5^o7^a, 5^o8^a, 6^o3^a, 6^o4^a rep., 6^o7^a y 6^o9^a.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 21 de Enero de 2014.

De acuerdo con la actual legislación de vivienda, en régimen de la propiedad horizontal, se reúnen por mandato expreso del presidente en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (22 entre asistentes representados) todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17** en el vestíbulo de la propia finca.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 35,2476%, se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Explicaciones del arquitecto sobre las obras que se deben de ejecutar en el patio de la comunidad.
2º Acuerdos a tomar.

En el primer punto del orden del día, el arquitecto Sr. Balaguer, de la mancomunidad encargado del proyecto de la rehabilitación del patio, se presenta ante la comunidad para explicar las patologías del patio y su reparación.

Dadas las explicaciones oportunas a todos los presentes, presenta también una valoración económica basada en dos partes;

Una primera (siempre hablando de una valoración que no significa que sean presupuestos aprobados, ya que está pendiente el proyecto con el proyecto se podrán solicitar los presupuestos exactos) comentan que la partida ascienden a la cantidad de 243.000 € para hacer una reparación de quitar toda o así todas las filtraciones, esta valoración no resuelve el problema del patio, una cantidad de la partida se perdería en el caso de que un día se decida hacer el patio y que el arquitecto comunica a los presentes que en un futuro no lejano no quedará más remedio que acometer el patio entero.

La segunda de una solución completa al patio la partida asciende a la cantidad de 1.953.000 €.

Llegado a este punto el arquitecto abandona la reunión, dejando a la comunidad para que tome sus decisiones.

La comunidad en este punto acuerda que la reparación del patio no queda más remedio que acometerla, y como tal aceptará la propuesta que se tome del resto de las comunidades, aunque presentando por su parte presupuestos alternativos.

Este tema queda condicionado al estudio de los coeficientes, ya que según documentación aportada el coeficiente que se aplican de la escalera, ante la mancomunidad, son incorrectos correspondiendo a la escalera de Minería 17 un coeficiente del 6,589%. El administrador intentará comprobar este dato comunicando el resultado a la junta.

La comunidad no toma decisión alguna sobre la posibilidad de poner cuotas extraordinarias para cubrir dicha obra futura, esperando a las soluciones del coeficiente y teniendo en cuenta la gran problemática creada con respecto a que se está pagando de forma financiada la fachada hasta el año 2016.

La comunidad deberá reunirse para terminar de acordar la solución a este problema.

También se comenta la posibilidad de abaratar costes, volviendo el patio a su estado inicial, ya que existían unos patios abiertos donde ahora están cerrados y donde hay la mayor parte de los problemas. Este tema se tiene que consensuar con el propietario del parking.

Se comenta también la posibilidad de subvenciones y negociaciones con el Ayuntamiento para

que asuman alguna partida de las obras.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21:00 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.2ª, 1º6ª, 1º8ª, 2º3ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º9ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º9ª, 4º1ª, 4º5ª rep., 4º7ª, 5º1ª, 5º3ª, 5º6ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª, 6º3ª, 6º4ª y 6º7ª.

21 de enero de 2014

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 8 de Abril de 2014.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (36 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona. Calle **MINERIA** 17, en el vestíbulo de la propia finca.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 54,7524 %, se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Información sobre la sentencia judicial dictada sobre el cerramiento de la comunidad. Aprobación si procede, recurso sobre la misma.

Sobre el tema de la sentencia, estando presente el abogado, da las explicaciones a la misma, especificando que en estos momentos sólo quedan dos soluciones al problema.

a) Aceptar la sentencia y pagar los gastos ocasionados, así como deshacer todo lo hecho y señalado en la sentencia.

b) Impugnar la sentencia y que según el abogado existen posibilidades de que nos den la razón, ya que entiende que la sentencia tiene ciertos criterios de contradicción.

En primer término se vota la posibilidad de negociar con la mancomunidad:

No negociar: 2º1ª, 2º3ª, 5º6ª y 6º4ª.

Si negociar: el resto de propietarios.

Una Vez aprobada la negociación, la junta para negociar queda compuesta por los propietarios de los pisos 2º5ª, 2º8ª, 3º8ª, 3º9ª, y 5º1ª.

Igualmente se pone a votación si se impugna o no, a parte de la negociación, y teniendo en cuenta que si no se llega a tiempo de negociar, se impugnará.

No impugnar 15 votos: Tda.1ª, Tda.2ª, Tda.3ª, Tda.4ª, 1º4ª, 2º4ª, 3º2ª, 3º3ª, 3º9ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º3ª, 5º9ª y 6º3ª.

Si impugnar 20 votos: 1º5ª, 1º6ª, 1º7ª, 1º8ª, 2º1ª, 2º3ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º8ª, 3º1ª, 3º6ª, 3º8ª, 4º1ª, 4º5ª, 5º6ª, 5º7ª, 5º8ª, 6º2ª, 6º4ª y 6º5ª.

No vota: 6º7ª

La impugnación de la sentencia provocará más gastos, ya que los honorarios del abogado se tendrán que pagar, aunque si se gana la comunidad no tendrá que pagar las costas judiciales que le corresponden.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21:00 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.1ª, Tda.2ª, Tda.3ª, Tda.4ª, 1º4ª, 1º5ª, 1º6ª, 1º7ª, 1º8ª rep., 2º1ª, 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º8ª, 3º1ª, 3º2ª, 3º3ª, 3º6ª, 3º8ª, 3º9ª, 4º1ª, 4º5ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º2ª, 5º3ª, 5º6ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª, 6º2ª, 6º3ª, 6º4ª, 6º5ª rep. y 6º7ª.

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 16 de Mayo de 2014.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los superiores abajo reseñados (25 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17**, en el Centro Cívico La Cadena.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 36,51 %, se constituyen en Junta General Ordinaria, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Aprobación si procede, cuentas ejercicio 2013.
- 2º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.
- 3º Renovación cargos junta. Gestión del Administrador.
- 4º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 5º Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 6º Aprobación si procede temas pendientes en la comunidad de propietarios.
Servicios contratados en la comunidad (limpieza, mantenimientos etc.).
Vivienda de la comunidad, soluciones a tomar.
Coeficientes de la mancomunidad.
- 7º Ruegos y preguntas.

En cuanto al primer punto del orden del día, una vez cotejadas las cuentas presentadas por el secretario Administrador con los pagos efectuados, son aprobadas por mayoría de los asistentes, existiendo un saldo en contra de la comunidad de **6.869,57 €**, a los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

Se abstienen los pisos 1ª, 1ª y 1ª.

Se adjunto al acta la relación de pagos pendientes a la empresa TRAC S L.

Con relación al segundo punto del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario - Administrador para el ejercicio 2014 del siguiente tenor el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes:

01 GASTOS POR	
SEGURO DE LA FINCA	2.351,49 €
ALQUILER SALA	30,60 €
RECIBO COMUNIDAD	7.100,00 €
IMPRESOS Y MATERIAL	63,65 €
FONDO RESERVA	13.180,00 €
MANTENIMIENTO	223,51 €
HONORARIOS ADM.	2.655,96 €
IVA HONOR. ADM.	557,74 €
TOTAL DEL GRUPO	26.262,95 €
02 PARTES IGUALES PISOS	
LIMPIEZA ESCALERA	7.925,64 €
MATERIAL ELECTRICO	76,33 €
MANTENIMIENTO	362,98 €
REPARACION ASCENSORES	258,08 €
MUSA	18,20 €
TELEFONO ASCENSOR	271,75 €
DESINFENCIONES	847,65 €
CONSERVACION ASCENSOR	4.636,23 €
CONSUMO AGUA	539,84 €
CONSUMO ELECTRICO	2.103,12 €
MANTENIMIENTO ANTENA	495,72 €
TOTAL DEL GRUPO	17.537,54 €
TOTAL IMPORTE PAGOS	43.800,49 €

Para hacer frente a dicho presupuesto, se acuerda por unanimidad de los asistentes mantener la misma cuota **TRIMESTRAL**.

Con relación al tercer punto del orden del día, se nombra en el cargo de presidente a **DON SEBASTIA HERREROS AGUI**, propietario del piso 3º 9ª. Como Vicepresidenta se nombra a **DON LOPE GARCIA VERDUGO** de la entidad 4º 1ª. El de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEREZ S.C.P. D. PEDRO PÉREZ**. Dichos cargos son por el periodo de un año.

El cargo del Secretario Administrador se pone a votación ya que algunos de los vecinos consideran que no se ha informado de forma correcta en cuanto al tema de las obras del cerramiento y se solicita que se hagan las cosas con coherencia y razón. En cuanto a la queja de la gestión del administrador, él mismo acepta la crítica, aunque se mantiene en su posición que al final la comunidad tendrá la razón.

También se cuestiona la función y hacer del arquitecto. En este punto la base está en no pedir permiso en su momento a la mancomunidad.

Puesto a votación el cargo del administrador queda aprobado por mayoría con las siguientes abstenciones: Tda.1ª, Tda.2ª, Tda.3ª, Tda.4ª, 1º4ª, 2º8ª y 6º7ª.

En cuanto al cuarto punto del orden del día, el Sr. Secretario Administrador informa a los asistentes que existen los siguientes deudores con la comunidad.

Propiedad del 1º3ª	856,78 €
Propiedad del 5º4ª	4.979,09 €
Propiedad del 6º7ª	3.479,09 €
Parking	22.769,71 €

Se explica que se está intentando llegar a acuerdos con todos los propietarios con cantidades pendientes y que dichos acuerdos se harán todos en el juzgado.

En este punto toma la palabra el propietario de la entidad 6º7ª dando su versión sobre su situación y actuaciones con el abogado de la que no está de acuerdo.

Explica que se puede usar a la Generalitat en su departamento de conciliación, ahorrando de esta manera abogados y procurador.

También explica que de acuerdo a los importes por los que se demande se necesita o no abogado y procurador. El administrador comunica que es mas fácil que todo esto, solo hay que cumplir y en caso de necesidad no dejar que se llegue a juicio, la comunidad siempre negociara y acordará de forma amistosa.

El administrador informa que el propietario del 6º7ª está realizando pagos parciales de la deuda.

Se acuerda por unanimidad de los asistentes que, como medida de persuasión para los futuros propietarios deudores, 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 aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratoria del 15% anual desde que se devengaron, 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 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.

En cuanto al quinto punto del orden del día, sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes **APROBAR LA LIQUIDACIÓN** de la deuda que hasta este momento tienen los propietarios mencionados y que alcanzan la suma siguiente:

SALDO PENDIENTE A FECHA 31/12/2013

Propiedad del 5ª	4.979,09 €
Parking	22.769,71 €

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 acuerda 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.

En el sexto punto del orden del día:

- Se aprueba autorizar a la Junta entrante para que pueda estudiar y modificar los mantenimientos de la comunidad.
- En cuanto la vivienda de la comunidad, el arquitecto Antonio Villarejo está ya mirando y tramitando la documentación necesarios para conseguir la cédula de habitabilidad. Se comenta la posibilidad de vender dicha vivienda, quedando aplazado este tema para un futuro y teniendo en cuenta que se deberá aprobar por unanimidad de los propietarios.

- c) Se enviará al administrador de la mancomunidad, por burofax, los coeficientes de la mancomunidad en la que queda demostrado que no corresponde a lo que se nos está aplicando. Se pedirán las explicaciones oportunas al administrador de la mancomunidad.

En ruegos y preguntas, se comenta que se debe inspeccionar el sótano para evitar inundaciones por las lluvias.

La reunión de la comunidad se convocará durante el mes de Febrero, como máximo, de ahora en adelante.

También se concretará un día mensual de reunión con los miembros de la junta, y hacer el seguimiento de los temas pendientes.

Con relación a la Tienda 4ª, los actuales inquilinos informan que quieren colocar el aire acondicionado en el patio donde están todos los demás y el propietario del parking no se lo ha permitido. Se comunicará al administrador de la mancomunidad que hable con el propietario del parking y les deje instalar dichos aparatos teniendo en cuenta que es un tema de mancomunidad.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 20:00 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.1ª, Tda.2ª, Tda.3ª rep., Tda 4ª rep., 1ª4ª, 1ª6ª, 1ª8ª, 2ª3ª rep., 2ª5ª, 2ª7ª, 2ª8ª, 3ª1ª, 3ª3ª, 3ª8ª, 3ª9ª, 4ª1ª rep., 4ª5ª rep., 4ª7ª, 4ª9ª, 5ª5ª, 5ª8ª, 5ª9ª, 6ª3ª, 6ª4 y 6ª7ª.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 20: 15 horas del día 30 de Abril de 2015.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **segunda** convocatoria, los señores abajo reseñados (23 entre asistentes y representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17**, en el Centro Cívico La Cadena.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 35,6676 %, se constituyen en Junta **General Ordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Aprobación si procede, cuentas ejercicio 2014.
- 2º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.
- 3º Renovación cargos junta.
- 4º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 5º Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 6º Aprobar el cambio en la escritura de división horizontal para incluir el piso 1º 1ª (portería).
- 7º Ruegos y preguntas.

En cuanto al primer punto del orden del día, una vez cotejadas las cuentas presentadas por el secretario Administrador con los pagos efectuados, son aprobadas por mayoría de los asistentes, existiendo un saldo en contra de la comunidad de **17.475,56 €**, a los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

Con relación al segundo punto del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario - Administrador para el ejercicio 2015 el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes. Para hacer frente a dicho presupuesto, se acuerda por unanimidad de los asistentes mantener la misma cuota **TRIMESTRAL**.

Con relación al tercer punto del orden del día, se nombra en el cargo de presidente a **DON LOPE GARCIA VERDUGO**, propietario del piso 4º 1ª. Como Vicepresidenta se nombra a **DON ANGEL PULIDO ALBERO** de la entidad 4º 2ª. El de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEREZ S.C.P. D. PEDRO PÉREZ**. Dichos cargos son por el periodo de un año.

En cuanto al cuarto punto del orden del día, el Sr. Secretario Administrador informa a los asistentes que existen los siguientes deudores con la comunidad.

Propiedad del 1º 3ª	2.787,74 €
Propiedad del 3º 2ª	1.066,30 €
Propiedad del 5º 1ª	966,30 €
Propiedad del 5º 3ª	1.166,08 €
Propiedad del 5º 4ª	4.484,85 €
Propiedad del 6º 7ª	4.252,72 €
Parking	31.409,61 €

Se explica que se está intentando llegar a acuerdos con todos los propietarios con cantidades pendientes y que dichos acuerdos se harán todos en el juzgado.

Igualmente el propietario del 6º 7ª estando presente en la reunión comenta que está haciendo los pagos de acuerdo a sus posibilidades.

30

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Se acuerda por unanimidad de los asistentes que como medida de persuasión para lo futuros propietarios deudores siempre que exista reclamación judicial por cuotas o saldos pendientes la misma se efectuará mediante Procurador de lo Tribuna les y Abogado siendo el importe de sus honorarios abonado por el propietario deudor.

Igualmente se aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 15% anual desde que se devengaron, 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 liquidada al final del ejercicio.

Por último 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 real ice para el cobro de deudores de forma independiente a sus honorarios por su función como secretario administrador.

En cuanto al quinto punto del orden del día sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda por unanimidad de los asistentes **APROBAR LA LIQUIDACION** de la deuda que hasta este momento tienen los propietarios mencionados y que alcanzan la suma siguiente:

SALDO PENDIENTE A FECHA 31/12/2014

Propiedad del 1º 3ª	2.787,74 €
Propiedad del 3º 2ª	1.066,30 €
Propiedad del 5º 1ª	966,30 €
Propiedad del 5º 3ª	1.166,08 €
Propiedad del 5º 4ª	4.484,85 €
Propiedad del 6º 7ª	4.252,72 €
Parking	31.409,61 €

A los propietarios deudores que estén haciendo ingresos por acuerdos tomados, no se procederá judicialmente siempre y cuando se respeten los acuerdos y se cumplan con los mismos.

A estas cantidades deberán sumarse los gastos extrajudiciales que por motivo de esta reclamación, se devenguen o se hayan devengado a l no tener que cargar la Comunidad de Propietarios con los gastos derivados de las reclamaciones a propietarios morosos. A tal fin el Sr. Secretario Adminis-trador efectuará los cálculos necesarios para concretar la cantidad tota l a pagar por cada uno de los propietarios morosos, cantidad total cuya liquidación se aprueba por la unanimidad de los asistentes.

También se acuerda por unanimidad autorizar en concepto de Honorarios del secretario Adminis-trador 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 reclamación. Dichos gastos serán abonado 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 buro fax 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.

En el sexto punto del orden del día, se comenta que la intención es conseguir la segregación del piso portería y que es propiedad de la comunidad.

Con éste trámite se obtendría la documentación necesaria para poder alquilar o vender el mismo.

En este punto y una vez los propietarios asistentes a la reunión han expuesto sus puntos de vista, se pone a votación hacer dicho trámite, quedando aprobado por unanimidad de los asistentes.

Puesto a votación la segregación de dicha entidad, realizando un cambio en la escritura de división horizontal de toda la finca, para adicionar el piso 1º 1ª (portería), queda aprobado por unanimidad de los asistentes, quedando dicho acuerdo en la presente acta y pudiendo los propietarios no asistentes a la reunión impugnar dicho acuerdo en los tribunales.

Queda igualmente aprobado un presupuesto para hacer dicho trámite por parte del arquitecto D. Antonio Villarejo por un importe de 749,84 € más el IVA correspondiente, a esta partida se deberá añadir el coste de notaría correspondiente.

En ruegos y preguntas, se comenta que actualmente el presidente saliente está en la comisión de obras de la mancomunidad.

En el momento que se sepa del código pintura de la fachada se informará a todos los propietarios.

En cuanto a las obras que están realizando en la vivienda del 6º 8ª se ruega que cuando acaben limpien el patio, ya que lo han dejado bastante sucio.

Se autoriza al presidente para que estudie y cambie si lo considera necesario el servicio de limpieza. Se exigirá un seguimiento del servicio, ya que actualmente no existe.

Se comenta que existen tres juegos de llaves de las zonas comunitarias y que están en poder del presidente, vicepresidente y administrador.

Igualmente se recuerda que las rejas deben quedar siempre cerradas por la seguridad de todos los vecinos.

En cuanto que ORONA, empresa mantenimiento ascensores no tenga llaves de las zonas necesarias para acceder al ascensor, se estudiara la solución.

Se llamará la atención a los inquilinos del local Bar, para que limpien su zona.

Se comunica que faltan plafones en varias plantas, se mandará a una empresa para que revise e instale los mismos, bajo la supervisión del presidente.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21:15 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda. 1ª representada, Tda.2ª, 1ª4ª, 1ª6ª, 2ª1ª, 2ª3ª, 2ª5ª, 2ª7ª, 2ª9ª, 3ª1ª, 3ª3ª, 3ª8ª, 3ª9ª, 4ª1ª, 4ª5ª, 4ª7ª, 4ª9ª, 5ª5ª, 5ª6ª, 5ª7ª, 5ª8ª, 6ª4 y 6ª7ª.



30 de abril de 2015

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 17 de Junio de 2015.

De acuerdo con la actual legislación de vivienda en régimen de propiedad horizontal se reúnen por mandato expreso del presidente en única convocatoria, los señores abajo reseñados (21 entre asistentes y representados) todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona Calle **MINERIA 17**, en el Centro Cívico La Cadena.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 33,5892 %, se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Explicaciones y aprobación si procede acuerdo de J a mancomunidad con relación a las obras del patio. (adjuntamos acta de la reunión de mancomunidad).
- 2º Presentación y aprobación si procede instalación cámaras de seguridad.

En cuanto al primer punto del orden del día, se informa que todos los propietarios han recibido copia del acta de la mancomunidad, por lo que realmente solo queda poner a votación si la comunidad está dispuesta a realizar la reforma del patio de forma íntegra por un importe total de 2.100.000 €. de los cuales corresponde a la finca de Minería 17 en función del coeficiente con respecto a la Mancomunidad, la cantidad de 200.390 €.

En este punto y puesto a votación queda aprobado no aprobar dicha obra en estas condiciones, aunque puede quedar condicionada a que se haga a más largo plazo, disponiendo de tiempo suficiente para recaudar los importes indicados. A favor de realizar la obra íntegra vota el propietario de la entidad 3º3ª, después de la reunión.

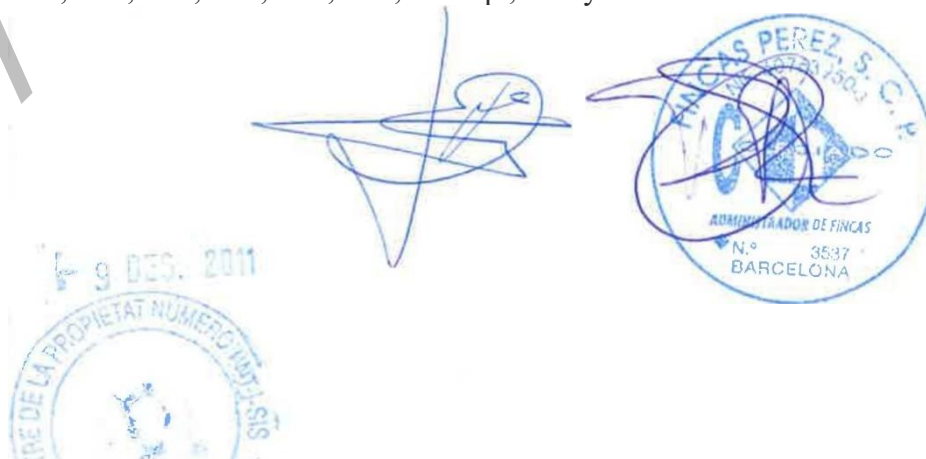
La propuesta es mantenerse con la aprobación anterior de arreglar o tomar las medidas estrictamente necesarias, donde colaboramos con un importe aproximado de 24.000 €.

En el segundo punto del orden del día, respecto a las cámaras de seguridad, dadas las explicaciones oportunas y escuchadas las opiniones de los vecinos (instalar cámaras ficticias disuasorias etc.) queda aprobado el presupuesto de la empresa ITC SYSTEM, por un importe IVA incluido de 1.176,12€.

Se aprueba por mayoría de los asistentes con la abstención de los vecinos 4º 9ª y Tda. 1ª.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21: 15 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.2ª, 1º5ª, 1º6ª, 2º1ª, 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª rep., 3º1ª, 3º3ª, 3º9ª rep., 4º1ª, 4º2ª, 4º7ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º6ª, 5º7ª, 5º8ª, 6º4 rep., 6º7ª y 6º8ª



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 3 de Noviembre de 2015.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente en única convocatoria, los señores abajo reseñados (22 asistentes y 1 representado) todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle **MINERIA 17**, en el vestíbulo de la propia finca.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 36,906 %, se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Explicaciones y acuerdos a tomar con relación a las obras estructurales de la mancomunidad. Forma de financiación. (adjuntamos acta de la última junta).

Con respecto al único punto del orden del día, el presidente de la comunidad, informa que en la última reunión de la mancomunidad quedó explicado que las obras eran urgentes y necesarias, ya que el estado del patio es peor de lo que creían los arquitectos en un principio.

Se explica también que se ha tenido una reunión con el Ajuntament de Barcelona, con el fin de ver todas las gestiones realizadas y las que están pendientes, con el fin de poder aprovechar las subvenciones (que aproximadamente rondan 50%), que a pesar de estas subvenciones en la reunión se expuso una reparación económica, que no tendría subvenciones y la completa que si va con subvenciones, recomendándose realizar la completa, ya que la diferencia es muy pequeña entre todas las escaleras.

Que en dicha reunión, se comenta que uno de los requisitos obligatorios para las subvenciones es tener tramitado el ITE de la finca, a lo cual la comunidad lo sume, comentándose que se realice por el mismo arquitecto y en conjunto con el resto de las escaleras, ya que se supone será más efectivo y económico.

Puesto a votación queda aprobado por la totalidad de los asistentes, empezando a pagar las derramas a partir del febrero 2016, teniendo en cuenta el cálculo del administrador para el tema de impagos posibles, ya que la obra una vez se pueda iniciar se tendrán que cumplir los pagos acordados, ya que la mancomunidad firmará pagarés y serán ejecutivos.

Que el importe que se calcula para recoger es de 111.998 € y que calculando las incidencias posibles de la escalera se recogerá el importe de 141.997 €.

La forma de pago queda de la siguiente manera.

Las tiendas pagarán el importe de 30 € los meses que no se paga cuota ordinaria.

Los pisos pagarán el importe de 105 € los meses que no se paga cuota ordinaria.

El Local Parking pagará el importe de 600 € los meses que no se paga cuota ordinaria.

Estos importes se pagarán hasta cumplir el plazo de 36 meses, que en un principio se pactará con las empresas constructoras.

En cuanto a las obras se acuerda que al menos los presidentes tengan reconocimiento de firma en la cuenta que se abrirá expresamente para este tema, bajo la supervisión del administrador de cada escalera.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 20.30 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.2ª, 1ª4ª, 1ª5ª, 1ª6ª, 1ª8ª, 2ª3ª, 2ª5ª, 2ª7ª, 3ª1ª, 3ª3ª, 3ª5ª, 3ª6ª, 4ª1ª, 4ª5ª, 4ª7ª, 4ª9ª, 5ª7ª, 5ª8ª (representado por 5ª9ª), 5ª9ª, 6ª2ª, 6ª3ª, 6ª4ª y 6ª8ª

En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 02 de Febrero de 2016.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **única** convocatoria, los señores abajo reseñados (24 asistentes, siendo el 5º 9ª representado por el 5º 8º), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, calle **MINERIA 17**, en el vestíbulo de la propia finca.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a D. LOPE GARCIA-VERDUGO GALEOTE, realizando las funciones de Secretario, D. VERONICA SOBREPERA, en nombre y representación de FINCAS PEREZ SCP.

Comparece también, D. DAVID PEREZ GOMEZ (DESPACHO DE ABOGADOS GRUPO DPG SLP), como Abogado de la comunidad.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 39,8016% se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Aprobación de los requisitos necesarios para convertir la portería en elemento privativo. Posible decisión sobre su destino y condiciones.

En cuanto al primer y único punto del orden del día, se informa por el Sr. Pérez Gómez que con objeto de poder cumplir con el mandato aprobado en su día por la unanimidad de los propietarios (privatizar el elemento común portería con objeto de proceder a su venta), necesita que se cumplan algunos requisitos que, a continuación, pasa a exponer:

- a) Otorgarle a la nueva entidad un nuevo coeficiente, en realidad dos, con objeto de que la misma pueda contribuir en la propia finca y en la mancomunidad. A tal efecto deberán redistribuirse los coeficientes de propiedad del resto de entidades, de tal forma que con la nueva entidad, entre todos sumen 100% en el edificio de Minería nº 17 y 19,55 % en el total de la mancomunidad.
- b) También deberá, si se quiere inscribir la nueva entidad libre de cargas, obtenerse el permiso o autorización de las entidades bancarias acreedoras hipotecarias del resto de las entidades. Ello es un problema puesto que, para ello, previamente, deberán identificarse las mismas y proceder a requerir su aprobación, lo que eleva considerablemente el coste.
- c) Lo aprobado requiere convertir el elemento común en elemento privativo de beneficio común, ello significará que será un anexo de todos los propietarios actuales, es decir todos los propietarios dispondrán de una participación (en proporción a su nuevo coeficiente en Minería 17) de dicha entidad.

Teniendo en cuenta que el objetivo es proceder a la venta del inmueble, se recomiendan las siguientes acciones, destinadas a ahorrar costes:

- 1) Autorizar al administrador de la finca, FINCAS PEREZ SCP para que contacte con un mínimo de 3 agencias inmobiliarias de la zona para que procedan a la tasación del inmueble.
- 2) Una vez obtenidas esas tres tasaciones, se convoque nueva asamblea extraordinaria con objeto de dejar determinado el precio de venta y la empresa o empresas que deberán proceder a su venta, teniendo en cuenta que cualquier posible comprador deberá asumir el tiempo y trámites necesarios para poder convertir la entidad de común a elemento privativo de beneficio común, llevando a cabo en unidad de acto, en la medida de lo posible, tanto dicha desafección como la compraventa.
- 3) En el momento en el que se obtenga un comprador, proceder a otorgar las escrituras necesarias para obtener el fin perseguido, a cuyo fin ya desde este momento se autoriza al presidente de la Comunidad para firmar, ante Notario, cuantas escrituras sean

precisas, así como para cualquier otro trámite necesario para obtener el fin perseguido (desafección y venta)

- 4) En la misma reunión en la que se vaya a proceder a determinar el precio y empresa o empresas encargadas de la venta, se acuerde sobre el destino del dinero obtenido. En este acto no puede tomarse dicha decisión puesto que no consta en el orden del día, pero el objetivo es vincular el dinero obtenido en la venta al pago de las obras correspondientes al patio de manzana o cualesquiera otras que hubiera pendientes, repartiéndose el resto, de sobrar alguna cantidad. Evidentemente si no existiere cantidad alguna que repartir, por ser el precio obtenido insuficiente, lo que quedare pendiente deberá ser sumido por los propietarios.

Se informa por el Sr. Pérez Gómez que desafectar la vivienda de la portería y llevar a cabo todos los trámites tendrá un coste que rondará los 10.000 €, entre Abogado, Notario, Arquitecto, Registro de la propiedad e impuestos. Dicha cantidad se concretará con más detalle en su momento, una vez se sepa el precio por el que se venda la entidad.

Mientras se lleva a cabo la venta, se intentará determinar qué entidades bancarias deben conceder su autorización y, conocidos los mismos, se decidirá en su momento obtener su autorización a la desafección y venta de la portería.

Con el fin de dejar establecidos, desde este mismo momento, los coeficientes de propiedad de la nueva entidad y los que resultan para el resto de entidades se establece lo siguiente:

Nuevos coeficientes de propiedad en Minería nº 17:

54 PISOS: 1,76 % cada uno.

1 local (TIENDA 1): 1%

4 locales (TIENDAS 2 a 5): 0,99 % cada uno

Nuevos coeficientes de participación en la mancomunidad:

54 PISOS: 0,345% cada uno.

5 locales: 0,184 €

Se aprueban todas las propuestas por unanimidad de los asistentes.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,20 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose 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.

Asistentes: 1ª, 1ª, 1ª, 2ª, 2ª, 2ª, 2ª, 2ª, 2ª, 3ª, 3ª, 3ª, 4ª, 4ª, 4ª, 4ª, 5ª, 5ª, 5ª, 5ª, 5ª representado por el 5ª, 6ª, 6ª, 6ª.

Asistentes: 1ª, 1ª, 1ª, 2ª, 2ª, 2ª, 2ª, 2ª, 2ª, 3ª, 3ª, 3ª, 4ª, 4ª, 4ª, 4ª, 5ª, 5ª, 5ª, 5ª, 5ª representado por el 5ª, 6ª, 6ª, 6ª.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 22 de Septiembre de 2016.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en única convocatoria, los señores abajo reseñados (25 asistentes y 5 representados) , todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, Calle MINE-RIA 17, en el vestíbulo de la propia finca.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a Don **Angel Pulido**, realizando las funciones de Secretario, Don. Pedro Pérez, en nombre y representación de FINCAS PEREZ SCP.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente 47,2764 %, se constituyen en Junta **General Ordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Venta de la vivienda portería, desafectación y decisiones a tomar respecto al precio obtenido.
- 2º Aprobación si procede, cuentas ejercicio 2015.
- 3º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.
- 4º Renovación cargos junta.
- 5º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 6º Aprobación si procede reclamación judicial a propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 7º Ruegos y preguntas.

En cuanto al primer punto del orden del día, toma la palabra el abogado de la comunidad Sr. David Pérez Gómez para explicar los pasos a seguir para convertir la vivienda de la portería en una entidad más dentro de la comunidad.

Se explica que el trámite no es sencillo, ya que se tendrá que hablar con todas las entidades financieras, de aquellos propietarios que estén afectados por alguna carga y deben renunciar a la afectación.

Se explica que para comprar se debe hacer sabiendo el plazo largo de dicho trámite y que sería con cargas hasta que solucionaran todas las afectaciones con los diferentes bancos.

En caso de venta, la condición es comprar con cargas y se acepta que si no se puede solucionar, se le devolverá el importe entregado a cuenta de la compra venta.

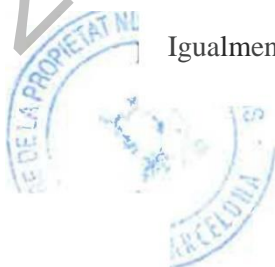
La comunidad aprueba que en caso de que la venta se efectúe, el dinero quede en fondo reserva y se convocará reunión para aprobar su uso.

Durante la reunión sale el tema del cerramiento y la mancomunidad, que al no estar en el orden del día, solo se comenta que se está estudiando su solución.

En cuanto al segundo punto del orden día y una vez cotejadas las cuentas presentadas por el Secretario Administrador con los pagos efectuados, son aprobadas por la mayoría de los asistentes, existiendo un saldo en contra de la comunidad de **23.343,62€**, a los Propietarios con saldo negativo se les pasará al cobro un recibo extraordinario de acuerdo con las cuentas individuales de cada entidad.

En éste punto se comenta por parte de algunos propietarios que la reunión debería celebrarse dentro del primer trimestre de cada ejercicio.

Igualmente se comenta que la cuota del parking se debe equiparar a sus gastos reales.



Con relación al tercer punto del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario Administrador para el ejercicio 2016, el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes. Para hacer frente a dicho presupuesto, se acuerda por unanimidad de los asistentes mantener la misma cuota **TRIMESTRAL**.

30 € las tiendas y 200 € los pisos.

Respecto al fondo de reserva, es aprobado por la unanimidad de los asistentes, que el mismo sea 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.

Con relación al cuarto punto del orden del día, se nombra en el cargo de presidente a **Don ANGEL PULIDO ALBERO**, propietario del piso **4º2ª**. Como Vicepresidenta se nombra a **Don GLENN PINEDA FORDAN** del piso **4º3ª**. El de Secretario Administrador será desempeñado por el legal representante de **FINCAS PEREZ S.C.P. (en transformación a FINCAS PEDRO PEREZ&ASOCIADOS SL) D. PEDRO PÉREZ**. Dichos cargos son por el periodo de un año.

En cuanto al quinto punto del orden del día, el Sr. Secretario Administrador informa a los asistentes que existen los siguientes deudores con la comunidad a fecha de la actual reunión.

Entidad	Saldo 2015	Cuotas 2016	Derramas	Total
1º3ª	4.600,08 €	800,00 €	630,00 €	6.030,08 €
3º2ª	2.178,64 €	600,00 €	630,00 €	3.408,64 €
5º3ª	2.978,42 €	600,00 €	630,00 €	4.208,42 €
5º4ª	4.597,79 €	600,00 €	630,00 €	5.827,79 €
6º7ª	5.655,06 €	600,00 €	630,00 €	6.885,06 €
PARKING	39.549,06 €	600,00 €	3.600,00€	43.749,06 €

Se explica que se está intentando llegar a acuerdos con todos los propietarios con cantidades pendientes y que dichos acuerdos se harán todos en el juzgado.

Igualmente el propietario del 6º7ª, estando presente en la reunión comenta que está haciendo los pagos de acuerdo a sus posibilidades.

Se acuerda por unanimidad de los asistentes que, como medida de persuasión para los futuros propietarios deudores, 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 aprueba por unanimidad de los asistentes que las cantidades pendientes de pago generen un interés moratorio del 15% anual desde que se devengaron, 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 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.

En cuanto al sexto punto del orden del día, sobre la base de lo dicho anteriormente, se acuerda

por unanimidad de los asistentes **APROBAR LA LIQUIDACION** de la deuda que hasta este momento tienen los propietarios mencionados y que alcanzan la suma siguiente:

IMPORTES PENDIENTES A FECHA DE LA ACTUAL REUNION:

Entidad	Saldo 2015	Cuotas	Derramas	Total
1º3ª	4.600,08 €	800,00 €	630,00 €	6.030,08 €
3º2ª	2.178,64 €	600,00 €	630,00 €	3.408,64 €
5º3ª	2.978,42 €	600,00 €	630,00 €	4.208,42 €
5º4ª	4.597,79 €	600,00 €	630,00 €	5.827,79 €
6º7ª	5.655,06 €	600,00 €	630,00 €	6.885,06 €
PARKING	39.549,06 €	600,00 €	3.600,00 €	43.749,06 €

A los propietarios deudores que estén haciendo ingresos por acuerdos tomados, no se procederá judicialmente siempre y cuando se respeten los acuerdos y se cumplan con los mismos.

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 acuerda 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 buro fax 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.

En el séptimo punto del orden del día:

Se comenta que actualmente el Presidente saliente está en la comisión de obras de la mancomunidad.

Se comenta por parte del Presidente que se han realizado las siguientes actuaciones para la comunidad:

Se renovó el contrato del ascensor ahorrando aproximadamente 1.000 €, el contrato de desratización ahorrando 200 €, de la limpieza se amplió el periodo de servicio, se instalaron las cámaras y se consiguió gratuitamente el ITE.

Se solicitará al seguro de la comunidad, que la reclamación de los propietarios morosos quede

incluido en la póliza.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21:15 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1 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.

Asistentes: Tda.1ª, Tda.2ª representada, 1º5ª, 1º6ª, 1º8ª, 1º9ª, 2º3ª, 2º4ª, 2º5ª, 2º7ª, 2º9ª, 3º1ª, 3º3ª, 3º9 representado, 4º1ª, 4º2ª, 4º4ª, 4º5ª, 4º7ª representado, 4º9ª, 5º1ª representado, 5º2ª, 5º3ª, 5º5ª, 5º8ª, 5º9ª representado, 6º4ª, 6º7ª, 6º8ª y 6º9ª.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 12 de Diciembre de 2016.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **única** convocatoria, los señores abajo reseñados (21 asistentes y 2 representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, calle **MINERIA 17**, en el vestíbulo de la propia finca.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a D. Angel Pulido Albero, realizando las funciones de Secretario, D. Pedro Pérez Gómez, en nombre y representación de Fincas Pedro Pérez & Asociados SL.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, 38,1432% se constituyen en Junta **General Extraordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

1º Explicaciones y aceptación si procede oferta para la venta de la vivienda de la comunidad.
2º Comentarios sobre la reunión de la mancomunidad donde se trató el tema del derribo del cerramiento.

En cuanto al primer punto del orden del día, respecto a la venta de la vivienda de la comunidad, denominada 1º1ª, y que se aprobó en reunión anterior, se explica las condiciones establecidas para su venta:

- Se han depositado la cantidad de 24.000 €, que no implica aceptación de ningún tipo ya que se debe votar.
- Que las condiciones establecidas son las siguientes:
 - El precio de venta es de 120.000 €.
 - Se estipula un plazo de 24 meses para poder escriturar, ya que se debe legalizar la vivienda. En caso de que no se pueda legalizar, la comunidad solo estará obligada a devolver la cantidad entregada. Si se realizan obras en el piso o se alquila, quedarán en beneficio de la comunidad sin indemnización de ningún tipo por parte de la misma.
 - Que se harán cargo de los gastos de la comunidad a partir de la firma del documento de compromiso.

En este punto varios propietarios entienden que el precio es muy bajo, aunque reúne las condiciones de las tasaciones realizadas, que estaban alrededor de 134.000 €, y que la rebaja se aplica en la condición de que no pueden escriturar de forma inmediata, corriendo con el riesgo de hacer reformas y luego no poder escriturar.

Puesto a votación dichas condiciones, quedan aprobadas por mayoría de los asistentes, con el voto en contra 3º8ª y 3º5ª y abstenciones de 6º4ª y 4º2ª.

Las abstenciones y los no asistentes quedan sumados a la mayoría.

En relación al segundo punto del orden del día, se comentan las irregularidades cometidas por el administrador de la mancomunidad, Sr. Peiró en la reunión de fecha 30 de Noviembre pasado, se comenta expresamente por los vecinos asistentes a la reunión, que siendo el cargo del administrador como empleado de los vecinos, tenga el comportamiento que tuvo en la reunión. En este punto se aprueba impugnar el acta mediante buro fax, ya que no se expone en el acta, todo lo que se habló en la reunión, y existen irregularidades en las votaciones. Se dio por votado a escaleras que aún no se habían reunido, no teniendo los Presidentes la potestad de decidir por el resto de sus vecinos.

Por tal motivo se impugnará dicho acta, notificándolo al resto de Presidentes de la escaleras y parking por si quieren unirse a la impugnación.



Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 21,00 horas del día al comienzo indicado, extendiéndose 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.

Asistentes: 1ª, 1ª, 1ª, 1ª, 2ª, 2ª, 2ª, 2ª, 3ª, 3ª, 3ª, 3ª, 4ª, 5ª, 5ª, 5ª, 5ª, 5ª, 6ª y 6ª

Representados: 5ª por el 4ª y 5ª por el 5ª.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:30 horas del día 19 de junio de 2017.

De acuerdo con la actual legislación de viviendas en régimen de propiedad horizontal, se reúnen, por mandato expreso del presidente, en **única** convocatoria, los señores abajo reseñados (22 asistentes y 2 representados), todos ellos copropietarios de la finca sita en Barcelona, calle **MINERIA 17**, en el vestíbulo de la propia finca.

Se designa como Presidente para la presente asamblea a Don ANGEL PULIDO ALBERO, realizando las funciones de Secretario, Don PEDRO PÉREZ GÓMEZ, en nombre y representación de FINCAS PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL.

Estando reunido el número de personas y coeficiente suficiente, (39,8016 %) se constituyen en **Junta General Ordinaria**, bajo el siguiente Orden del día:

- 1º Aprobación si procede, cuentas ejercicio 2016.
- 2º Aprobación si procede, presupuesto para el ejercicio. Fondo reserva.
- 3º Renovación cargos junta.
- 4º Aprobación si procede demanda judicial contra el anterior administrador de la mancomunidad Jordi Peiro Buel de CGI Comunitats, por falsificación de documento público.
- 5º Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 6º Reclamación si procede, a propietarios con cantidades pendientes de pago.
- 7º Ruegos y preguntas.

En cuanto al primer punto del orden del día, 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 en contra de la comunidad de 1.763,87 €.

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, de tal forma que todos los propietarios dispongan de un saldo equivalente.

Se mirará por los propios vecinos el tema de las luces del vestíbulo, ya que se quedan fijas todo el día.

Para el ejercicio siguiente, se presentará una liquidación en paralelo hasta la fecha de la reunión.

Con relación al segundo punto del orden del día, es presentado un presupuesto de gastos por parte del Sr. Secretario Administrador para el ejercicio 2017, el cual es aprobado por unanimidad de los asistentes. Para hacer frente a dicho presupuesto, se acuerda por unanimidad de los asistentes mantener la misma cuota **TRIMESTRAL: 30 € las tiendas y 200 € los pisos**.

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.

Igualmente se recuerda que las derramas extraordinarias para obras, deben seguir pagándose, acabando las mismas el 15/12/2018.

Con relación al tercer punto del orden del día, acuerdan por unanimidad los asistentes nombrar en el cargo de Presidente a la propietaria del piso 4º4ª: Doña JOSEFA MULET

CINTAS, 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 no serán retribuidos, salvo el de FINCA PEDRO PEREZ & ASOCIADOS SL cuyos honorarios para el presente ejercicio han sido aprobados en el presupuesto.

En relación al cuarto punto del orden del día, se acuerda por unanimidad de los asistentes que la Presidenta de la comunidad tramite la denuncia penal en nombre de la comunidad contra el administrador de CGI, el Sr. JORDI PEIRO BUIL y contra el Sr. GABRIEL BUENDÍA GARCÍA DE LA VEGA, por una presunta falsificación del Acta de la Junta General Extraordinaria de la Mancomunidad de Propietarios de Gran Vía, Física, Química y Minería de Barcelona, celebrada el 30 de Noviembre del 2016 y que se aportó ante el notario de Barcelona D. Jesús Julián Fuentes Martínez el 5 de diciembre del 2016 para la elevación a público de documento privado de reconocimiento de deuda.

En cuanto al quinto punto del orden del día, 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 2016	Cuotas 2017	Derramas 2017	Total
1º8ª	889,72 €	400,00 €	420,00 €	1.709,72 €
3º2ª	2.698,54 €	400,00 €	420,00 €	3.518,54 €
4º3ª	963,06 €	400,00 €	420,00 €	1.783,06 €
5º3ª	3.738,32 €			3.738,32 €
5º4ª	3.925,09 €		420,00 €	4.345,09 €
6º7ª	6.024,96 €	400,00 €	420,00 €	6.844,96 €

En este punto se informa de lo siguiente:

El propietario del piso 1º3ª, estando presente en la reunión, manifiesta que regularizará su situación, ya que los recibos pendientes de obras son del patio de la mancomunidad y no fachada (que dejó pagado el anterior propietario).

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

La entidad 3º2ª, tiene entregado a cuenta de la deuda la cantidad de 300 €.

La entidad 6º7ª, tiene entregado a cuenta de la deuda la cantidad de 450 €, estando presente en la reunión explica su situación particular al respecto, agradeciendo el resto de vecinos sus explicaciones.

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 moratoria 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.

En cuanto al sexto punto del orden del día, 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
1º8ª	1.709,72 €
3º2ª	3.518,54 €
4ª3ª	1.783,06 €
5º3ª	3.738,32 €
5º4ª	4.345,09 €
6º7ª	6.844,96 €

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.

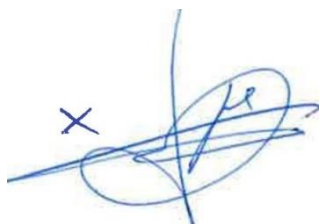
A tal efecto se faculta al Sr. Presidente, al Sr. Vicepresidente y, en última instancia, al Sr. Secretario Administrador, indistintamente, para que efectúen dicha reclamación, actuando utilizando Procurador de los Tribunales y Abogado, procediendo, aunque no fuere preceptiva la intervención de uno y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

En el séptimo punto del orden del día, se comentan los siguientes temas:

- Se reclamará a la empresa constructora TRAC, que revise algunas baldosas sueltas que están en las zonas de las ventanas.
- Se mandará a la empresa de limpieza que también hagan la zona del pasillo (patio) que queda entre la escalera y patio.
- Se cambiarán alguno fluorescente que faltan de la planta segunda.
- Se mandará arreglar la puerta principal.

Y sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo la 21,00 hora del día al comienzo indicado, extendiéndose la presente acta a tenor de lo preceptuado en el artículo 553.27.1y 2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derecho reales, que establece la nueva regulación de la propiedad horizontal, acta que se comunicará a todos los propietarios asistente o no a la reunión.

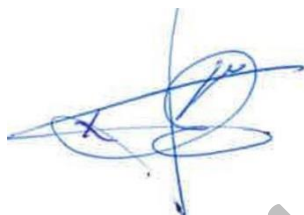
Asistentes: 1º6ª, 1º8ª, 2º1ª, 2º3ª, 2º5ª, 2º7ª, 3º1ª, 3º3ª, 4º1ª, 4º2ª, 4º4ª, 4º5ª, 4º7ª, 4º9ª, 5º1ª, 5º5ª, 5º6ª, 5º7ª, 5º8ª, 5º9ª, 6º4ª y 6º7ª.
representados: 3º7ª y 3º8ª.



DILIGENCIA:

Don Pedro Pérez Gómez Secretario Administrador de la C.P. de la calle MINERIA 17 de Barcelona, hago constar que en el punto 3º de la presente acta de 19 de Junio de 2017, se indica como Presidenta a la Sra. Doña JOSEFA MULET CINTAS cuando en realidad tiene que constar como Presidente el Sr. Don LOPE GARCIA VERDUGO, propietario del piso 4º1ª.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo la presente diligencia en Barcelona a 28 de Junio de 2017



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 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 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 ORIOI		1,842667	Sí
MINERIA 17, 6º4ª	PEREZ MADUENO. 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 desafectación. 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 3ª 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 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
1ºa	69059	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 1ºa] ENERO - MARZO/2020	200,00
1ºa	74435	01/04/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 1ºa] ABRIL - JUNIO/2020	200,00
1ºa	79634	01/07/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 1ºa] JULIO - SEPTIEMBRE/2020	200,00
1ºa	84990	01/10/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 1ºa] OCTUBRE - DICIEMBRE/2020	200,00
TOTAL 1ºa ...				800,00
3ºa	23388	05/02/2018	Obras [MINERIA 17 , 3ºa] 2/12	5,00
3ºa	27205	05/03/2018	Obras [MINERIA 17 , 3ºa] 3/12	105,00
3ºa	29433	01/04/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 3ºa] ABRIL - JUNIO/2018	200,00
3ºa	31881	05/05/2018	Obras [MINERIA 17 , 3ºa] 5/12	105,00
3ºa	34873	05/06/2018	Obras [MINERIA 17 , 3ºa] 6/12	105,00
3ºa	36753	01/07/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 3ºa] JULIO - SEPTIEMBRE/2018	200,00
3ºa	39787	05/08/2018	Obras [MINERIA 17 , 3ºa] 8/12	105,00
3ºa	40944	05/09/2018	Obras [MINERIA 17 , 3ºa] 9/12	105,00
3ºa	42795	01/10/2018	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 3ºa] OCTUBRE - DICIEMBRE/2018	200,00
3ºa	44947	05/11/2018	Obras [MINERIA 17 , 3ºa] 11/12	105,00
3ºa	45297	15/11/2018	Saldo ejercicio [MINERIA 17 , 3ºa] 1/1	1.447,25
3ºa	46302	05/12/2018	Obras [MINERIA 17 , 3ºa] 12/12	105,00
3ºa	48339	01/01/2019	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 3ºa] ENERO - MARZO/2019	150,00
3ºa	64927	20/10/2019	Saldo liquidación Ord. (01/01/2018 - 31/12/2018) [MINERIA 17 , 3ºa] 1/1	449,61
TOTAL 3ºa ...				3.386,86
4ºa	69111	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 4ºa] ENERO - MARZO/2020	200,00
4ºa	74487	01/04/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 4ºa] ABRIL - JUNIO/2020	200,00
4ºa	78186	25/06/2020	Saldo liquidación Ord. (01/01/2019 - 31/12/2019) [MINERIA 17 , 4ºa] 1/1	749,36
4ºa	79685	01/07/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 4ºa] JULIO - SEPTIEMBRE/2020	200,00
4ºa	85040	01/10/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 4ºa] OCTUBRE - DICIEMBRE/2020	200,00
TOTAL 4ºa ...				1.549,36
5ºa	69091	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 5ºa] ENERO - MARZO/2020	200,00
5ºa	69091	01/01/2020	Gastos de emisión	0,20
5ºa	69091	01/01/2020	Gastos de devolución	10,00
5ºa	74467	01/04/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 5ºa] ABRIL - JUNIO/2020	200,00
5ºa	74467	01/04/2020	Gastos de emisión	0,20
5ºa	74467	01/04/2020	Gastos de devolución	5,00
5ºa	78187	25/06/2020	Saldo liquidación Ord. (01/01/2019 - 31/12/2019) [MINERIA 17 , 5ºa] 1/1	2.141,45
5ºa	78187	25/06/2020	Gastos de emisión	0,20
5ºa	79665	01/07/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 5ºa] JULIO - SEPTIEMBRE/2020	200,00
5ºa	79665	01/07/2020	Gastos de emisión	0,20
5ºa	79665	01/07/2020	Gastos de devolución	5,00
5ºa	85022	01/10/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 5ºa] OCTUBRE - DICIEMBRE/2020	200,00
TOTAL 5ºa ...				2.962,25
6ºa	69103	01/01/2020	Cuota Ordinaria [MINERIA 17 , 6ºa] 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 4ºa).
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	
Coefficiente 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 Coeficiente 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	
Coefficiente 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 Coeficiente 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.



En la ciudad de Barcelona, siendo las 19:00 horas del día martes, 14 de noviembre de 2023, se reúnen en junta Extraordinaria y en única convocatoria, los señores propietarios del inmueble sito en Barcelona, MINERIA 17, previamente convocados por GEMMA GONZALEZ MARTINEZ, 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 VESTÍBULO DE LA PROPIA FINCA. con una asistencia de 24 propietarios en representación de 26 propiedades que suman un coeficiente de 45,158674, según detalle posterior.

ORDEN DEL DIA

1. Información de los temas pendientes de la comunidad y sus posibles soluciones.
2. 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?	ENTRA	SALE
Tda.1ª	LOPEZ MARQUEZ. REMEI		0,466666	Sí		
Tda.2ª	OGALLA RODRIGUEZ . JOSE MANUEL		0,468000	Sí		
1º2ª	ROCA ROMERO. ESPERANZA		1,842667	Sí		
1º6ª	MARIA VILLENA SEGURA		1,842667	Sí		
1º8ª	BRIONES FERNANDEZ. ROBERTO		1,842667	Sí		
2º3ª	LACASA NAVARRO. ALFONSO		1,842667	Sí		
2º5ª	LAZAUSA JULVE. SILVIA	GUILLEM MARTINEZ BOSCH	1,842667	Sí		
2º6ª	ENCARNACIÓN PONT BORRÁS		1,842667	Sí		
3º1ª	MARIA TERESA MARTINEZ MARTIN		1,842667	Sí		
3º2ª	JIMENO SILVA. JAIME		1,842667	Sí		
3º6ª	GUTIERREZ ALONSO. JOSEFINA		1,842667	Sí		
4º1ª	GARCIA-VERDUGO GALEOTE. LOPE		1,842667	Sí		
4º6ª	BORDONS I CLOSA. REMEI		1,842667	Sí		
4º7ª	CASAS MIGUEL. JORGE	SIMON CLOSAS. FRANCISCO JAVIER	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. Mº MAGDALENA		1,842667	Sí		
6º1ª	SANCHEZ CONTADOR ESCUDERO. JOSE		1,842667	Sí		
6º2ª	MARTA CHAVEZ VIÑAS		1,842667	Sí		
6º4ª	PEREZ MADUEÑO. VICENTE		1,842667	Sí		
6º7ª	CASANOVA SOTO. PEDRO		1,842667	Si		
6º9ª	SABINO RUBIO, FCO. JAVIER		1,842667	Sí		

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

Información de los temas pendientes de la comunidad y sus posibles soluciones.

La reunión se comenta en principio que se mandarán cambiar las luces del vestíbulo, ascensor y que repasen los ascensores ya que tienen mucha vibración.

Toma la palabra el propietario Lope Garcia Verdugo, que confirma el archivo total de la causa en relación al cuarto que la comunidad cerro en su momento, y que por tal pueden aprobar su uso.

Se presenta la acta de la mancomunidad que se acompañara al presente acta, junto a un borrador de la normativa de las zonas comunes.

En relación a la instalación del gas, el administrador informa que aún está pendiente que los propietarios que se señalan a continuación hagan la entrega de su recibo del gas, para poder dar de alta los boletines y poner los contadores en los nuevos armarios instalados en el terrado de la comunidad.

Los pisos que quedan son 1º6ª, 2º1ª, 2º7ª, 3º4ª, 3º7ª, 3º9ª, 4º3ª, 4º8ª y 6º6º.

Si no entregan o renuncian explícitamente al gas, se les dará de baja , con el fin de que el resto de propietarios no queden perjudicados.

En este punto y relacionado con el gas , se tiene pendiente los posibles daños ocasionados durante la instalación y durante la reunión se comenta que hay un defecto importante que consiste en los capuchones para tapar las llaves del gas de cada vivienda, y así evitar que se puedan dañar. Se reclamará y se fuera necesario se comprarían los mismos y se facilitará a cada propietarios.

En relación a los puntos pendientes en la comunidad, se comenta que aún no han entregado los presupuestos aislamiento térmico de las fachadas , al igual que el tema de los porticones y ventanas de los rellanos que filtran mucha agua cuando llueve.

También se deberá estudiar la limpieza de los patinejos, ya que incluso alguno esta totalmente taponado.

Falta por solucionar el tema del tejadillo que hay encima del parking , que se supone en principio el seguro debía cubrirlo, se reclamará.

En relación al tema de la plaga de ratas , se enviará a la misma empresa que tiene el mantenimiento del sótano, para que haga la desinfección de los rellanos de los pisos.

En relación al tema del piso de la comunidad se comenta que está en el juzgado el tema de los ocupas, esperando se resuelva de una vez por todas.

En relación a terminar la gestión quedan algunos pisos que deben solicitar certificado de cancelación hipotecaria y los mas complicados que son las entidades bancarias, que deben dar su permiso para poder firmar la escritura.

Ruegos y preguntas.

a) En algún momento la comunidad deberá acometer el tema de la instalación eléctrica, en especial la toma de tierra.

b) Se mirarán las filtraciones que tienen los locales Tda.1ª y Tda.2ª

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 20:00 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. Mº 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 con 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 bústia 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, serà signada pel Secretari amb el vist-i-plau del Sr. President.

