

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

ORDEN DEL DIA

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

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

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

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

- 4º3ª 5º3ª 6º7ª

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

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

Aprobación si procede, liquidación ejercicio 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[illegible]

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

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

Renovación cargos junta.

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

Información sobre propietarios con cantidades pendientes de pago.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se aprueba que el administrador contrate dicho servicio.

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

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

- a) Se llamará a una empresa para realizar presupuesto y retirar el panel de abejas existente en la comunidad.
- b) Se mirará de actualizar el seguro de la comunidad, incluyendo la cuba y la reparación de la alcantarilla.
- c) Se avisará a la casa de ascensores, hay un muelle (derecho) que golpea muy fuerte.
- d) Está pendiente de arreglar por el seguro, el tejadillo del hueco del parking.
- e) Los interfonos de los pisos 2º3ª y 5º5ª no funciona correctamente. Se recuerda que si el problema reside en el telefonillo de cada propietario, es un tema privativo.
- f) Tema limpieza, sigue sin cumplir con lo prometido, por lo que se les dará un nuevo aviso (horario de limpieza, cristales etc.) y si es el caso se solicitarán presupuestos a otras empresas.
- g) Se solicitará a la empresa de limpieza que limpie las fachadas pintadas con tiza.
- h) En cuanto a la instalación del gas, según información de algunos propietarios, para después de verano estará totalmente finalizada. Se le exigirá la reparación de las cornisas que han roto y se les facilitará datos de todos los propietarios para que puedan tramitar el cambio con la compañía. Con relación al gas se recuerda que no se retiran las tuberías viejas, excepto en el cuarto de contadores. Si se quieren retirar es una actuación que se deberá presupuestar.
- i) El relación al tema del piso de la comunidad, sigue su camino tanto para intentar finalizar la venta , como desocupar el mismo.
- j) En cuanto al tema de los patinejos, se acuerda solicitar otro presupuesto y aprobar el mas conveniente.
- k) Se empezará a estudiar el aislamiento térmico de las fachadas delanteras.
- l) Igualmente se debe presupuestar las cornisas, con el fin de evitar daños a terceros.

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

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

