

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

MINERIA núm. 17

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

ORDRE DEL DIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. RENOVACIÓ CÀRRECS DE LA JUNTA.

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

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

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

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

Saldo exercici 2023 per import de 5.073,21€

1er trimestre 2024 per import de 200€

2on trimestre 2024 per import de 200€

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

Saldo exercici 2023 per import de 3.262,82€

1er trimestre 2024 per import de 200€

2on trimestre 2024 per import de 200€

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

S'acorda per la unanimitat dels assistents es requereixi als deutors en la mesura que se'ls pugui localitzar per burofax o, en cas contrari, col·locant notificació de l'acord al tauler d'anuncis o lloc visible a l'efecte existent a la finca i introduint còpia de l'acta de la present per sota de la porta de la seva propietat, perquè procedeixin 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 efectuï l'esmentada reclamació, actuant utilitzant Procurador dels Tribunals i Advocat, procedint, encara que no fos preceptiva la intervenció d'un i altre, al nomenament dels mateixos, atorgant els poders necessaris o fent servir els atorgats per Presidents anteriors.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El llistat previamment enviat es el següent:

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

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

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

