

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 desafeción. Se recuerdan los extremos acordados en su día, a fin de informar a los propietarios que, desde entonces, se han incorporado a la finca. Así:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

