

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 **MINERIA 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 mas 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 2016	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 2016	Derramas 2016	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 unos 1.000 €, el contrato de desratización ahorrando unos 200 €, de la limpieza se amplió el periodo del 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, 3º9ª representado, 4º1ª, 4º2ª, 4º4ª, 4º5ª, 4º7ª representado, 4º9ª, 5º1ª representado, 5º2ª, 5º3ª, 5º5ª, 5º8ª, 5º9ª representado, 6º4ª, 6º7ª, 6º8ª y 6º9ª.

