

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 DEL 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 SEBASTIÀ 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 5º4ª | 4.180,26 € |
| Propiedad del 6º7ª | 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 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:

- 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.
- En cuanto a la garita del conserje se intentará arreglar después de la obra, al igual que el vestíbulo.
- 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.
- Que en el contrato de obra existe un final de obra y que la empresa intentará que sea antes del mes de Agosto.
- En este punto se hace constar los siguientes puntos para que los mire el arquitecto ya que tienen problemas relacionados con la obra (1º9ª, 3º6ª, 5º9ª tema grietas, 5º2ª tema baranda, 3º3ª, 6º4ª vierteaguas, 5º3ª 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.



[Handwritten signature]

