

Barcelona, a les 10:00 hores del dia 06/02/2025, es reuneixen en junta Ordinaria, els propietaris de l'immoble situat al carrer CL CANUDA, 17-21, de BARCELONA, prèviament convocats per P.LIBANO S.L., amb la finalitat de tractar i decidir els temes que integren l'ORDRE DEL DIA detallats a continuació. La reunió se celebra a DESPATX ADMINISTRADOR amb l'assistència de 3 propietaris que sumen un coeficient de 76,37000, segons el detall posterior.

Assisteixen a la reunió els següents propietaris personalment o per representació legal o voluntària segons el que disposa l'article 553-27 del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya.

ENTITAT	PROPIETARI	DELEGAT	COEF.
LOCAL - 1	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		13,36000
LOCAL - 2	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		4,23000
ENTLO INTERIOR	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		1,06000
PPAL - 1	ASUNCION JORDI FERRAN		7,36000
PPAL - 2	P.LIBANO S.L.		8,91000
PRIMER - 1	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		7,36000
PRIMER - 2	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		8,91000
SEGON - 2-A	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		4,41000
SEGON - 2-B	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		4,50000
CUART - 1	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		7,36000
CUART - 2-A	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		4,41000
CUART - 2-B	EDIFICIOS ROCAS-ALBAS, SL		4,50000

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

TERCER - 1 - 604,00€.

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

1.-APROVACIÓ DE LA LIQUIDACIÓ DE L'EXERCICI 01/10/2023 A 30/09/2024

Es procedeix a revisar els comptes, els quals s'han enviat juntament amb la convocatòria, amb el següent resultat final:

TOTAL INGRESSOS	17.350,91.-€
TOTAL DESPESES	25.020,74.-€
SALDO ANTERIOR S/FAVOR	4.061,10.-€
SALDO FINAL	-3.608,73.-€

Un cop revisades totes i cadascuna de les partides que componen la liquidació, s'aprova per

unanimitat l'estat de comptes presentat i s'acorda arrossegar els saldos a l'exercici següent, facultant l'Administrador perquè cobri els saldos negatius als propietaris corresponents.

L'administrador informa de les derrames obertes i els seus saldos:

DERRAMA COL·LECTOR LOCALS-RESTA VESTÍBUL: -5.647,91.-euros a favor de l'administrador

DERRAMA ARRANJAMENT BALCÓ 4t-1a I DANYS 3r-1a: 4.733,32.-euros a favor de la comunitat

DERRAMA PELUT I PORTA TERRAT: 1.430,91.-euros a favor de la comunitat

Els propietaris accepten per unanimitat els saldos de les derrames i s'acorda tancar contra l'exercici ordinari 2024-2025, compensant els saldos amb el saldo de la liquidació ordinària i cobrant el saldo negatiu resultant. Adjuntem llistat del saldo negatiu que els passarem al cobrament per a regularitzar els saldos en dos rebuts els dies 15/02/2025 i 15/03/2025, adjuntem llistat de imports.

2.-APROVACIÓ DEL PRESSUPOST ORDINARI PER L'EXERCICI 01/10/2024 A 30/09/2025

L'Administrador presenta el pressupost de despeses pel pròxim exercici que ascendeix a un total de 17.127,23.-€.

Un cop revisat, s'aprova per unanimitat, donant com a resultat les noves quotes adjuntes a l'acte.

3.-RENOVACIÓ DE CÀRRECS

PRESIDENT / A : P.LIBANO, S.L

VICEPRESIDENT /A: EDIFICIOS RODAS ALBAS

SECRETARI-ADMINISTRADOR: GERMÁN ALMENDROS PALLARÉS, en representació d'ALMENDROS BROS SL, societat inscrita al Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona amb el número S0000454

4.-OBERTURA COMPTE BANCARI TITULARITAT DE LA COMUNITAT

L'Administrador exposa a la Junta la proposta d'obertura d'un compte bancari a nom de la Comunitat de Propietaris al banc UNIBO, entitat bancària especialment dissenyada per a la gestió d'administradors de finques. L'Administrador detalla que el banc ofereix una plataforma de gestió completament en línia, la qual permetrà una operativa més àgil i eficient, sense necessitat de desplaçar-se a les oficines físiques per realitzar gestions.

Els propietaris estan d'acord en obrir un compte a nom de la comunitat però proposen que sigui a Caixa Guisona que té 0 comissions, l'administrador sol·licitarà informació que traslladarà a la comunitat.

5.-COMENTARIS ITE. PRESENTACIÓ PRESSUPOST. APROVACIÓ SI PROCEDEIX

L'administrador informa que l'ITE està caducat des de l'any 2022 i presenta el pressupost de l'arquitecte Xavier Brufau per un import de 1.250.-euros més IVA per fer el nou ITE redactar l'informe i tramitar el certificat d'Aptitud, els propietaris ho aproven.

6.-PRESENTACIÓ I APROVACIÓ SI ESCAU PRESSUPOST REPARACIÓ CLARABOIA

L'administrador ha presentat 3 pressupostos per reparar la zona de la terrassa del pis pral 1ª on estava la clara boia i que provoca filtracions a la botiga de roba. Els pressupostos són els següents:

ISEMAR: 809,19.-euros IVA inclòs

ATAC PM: 5.934,93.-euros IVA inclòs

ROIG CARSA: 2.680,81.-euros IVA inclòs

Els propietaris valoren els pressupostos presentats i després de debatre aproven el pressupost de ROIG CARSA, perquè és l'únic que va fer proves d'aigua per localitzar la filtració. Per fer front al pressupost presentat s'aprova una derrama que es passarà al cobrament l'1 de març, adjuntem llistat d'importos detallats per propietaris

7.-PRECS I PREGUNTES

En aquest apartat es comenta el següent:

La Sra Libano informa que a la finca hi ha un trànsit constant de turistes amb maletes i sospita que algun pis s'està llogant com a lloguer turístic sense tenir llicència. Es recorda que els veïns estiguin al corrent i quan vegin gent amb maletes a la finca preguntin a quin pis van amb la finalitat de requerir al propietari del mateix. Davant la sospita que l'inquilí del pis 2n-2a B estigui rellogant el pis com a turístic, la propietat parlarà amb ell.

Els veïns comenten que s'hauria de canviar la porta i la finestra del quart de la comunitat on està ubicada la bateria d'aigua, s'acorda sol·licitar pressupost per adequar-ho pintant les parets i canviant la porta i la finestra, també se sol·licitarà als industrials que ho buidin dels materials que van quedar després de les obres.

La Sra Mriam ha presentat un parell de pressupostos de l'empresa Olga Moreno per pintar la porta d'entrada. Els propietaris debaten els pressupostos presentats i aproven el pressupost per decapar, escatar i envernissar la porta d'entrada per un import de 605,00.-euros IVA inclòs.

S'acorda sol·licitar pressupost per polir el primer tram d'escales del vestíbul que es presentarà en una propera junta.

L'administrador informa dels riscos detectats pel CAE:

- Vidres trencats a portes i finestres
- Quadre elèctric no senyalitzat
- Sortides de la finca no il·luminades segons el CTE
- No senyalització d'emergència segons el CTE

Es recomana senyalitzar la sortida d'emergència i les caixes elèctriques, la Sra Libano s'encarregarà de fer els cartells indicatius, quan els tinguin s'enviarà un industrial a col·locar-los juntament amb els dels extintors

I no havent-hi més assumptes que tractar, s'aixeca la sessió sent les 11:15 hores.



Amb la fi de donar compliment a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de dades Personals y garantia dels drets digitals, així com les recomanacions i instruccions emeses per l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (en endavant, la AEPD), la comunitat de propietaris descrita en aquest acta, informa sobre el tractament de dades personals.

Responsable: Comunitat de propietaris descrita en el acta. Finalitat: Assegurar el correcte desenvolupament de la comunitat. Legitimació : Compliment d'una obligació legal. Destinataris: Les seves dades no seran comunicades a tercers, tret als administradors de finques i/o proveïdors de serveis amb accés a dades necessàries per el correcte desenvolupament de la comunitat. Drets: Pot exercir, rectificar, oposar-se, limitar, portar i suprimir les dades davant el responsable del tractament; pot acudir a les autoritats de control competent. Informació adicional: Poden sol·licitar informació adicional sobre el tractament de dades a través de la direcció de correu info@fincasalmendros.com