

COMUNICADO A SR@S PROPIETARI@S RIBES 40. TEMA OBRA REPARACION BALCONES  
Sr./Sra. \_\_\_\_\_ Piso \_\_\_\_\_

Apreciad@ vecin@

Te damos aquí información importante. Alguna muy evidente, otra no tanto. Pero conviene recordarlo. Tienes más **información** en **comunicados** y en mensajes enviados por whatsapp

1.- La Comisión de obras (C.O.) con presidente, **representan a la Comunidad**.

En Junta de P. (18/06/19) se creó C.O. para decidir obras y aprobar presupuesto definitivo. Al acabar la obra de barandillas nuevas, presidente con C.O. **intentaron reparación de fallos de balcones: poner perfiles en 4 puntos conflictivos**, (según Dictamen y reunión 25/02/21).

Se **ejecutó decisión comunidad** de 15/04/21: **pago 20.000€ de deuda, retención de 5393€** como garantía, para **hacer reparación de fallos en barandillas**. Hubo intentos de pactar documento con 2G. Pero no les gustó. Por abandono de **2G** (mayo 2021) se **buscaron** empresas metalistas.

### **ACTUACIONES DESPUES DE 02/07/21: BUSCAR EMPRESA METALISTA**

En **octubre 2021** se encontró **empresa Inoxpompèia**, que aceptó **acabar reparación**.

Apareció otra empresa pero más cara (15000€). **C.O. lo desestimó**.

### **2.- C.O. VALORA Y RECOMIENDA INOXPOMPÈIA**

La **C.O.** analizó **presupuesto** y **soluciones técnicas** de **Inoxpompèia** y dieron **visto bueno**. Nuestros técnicos afirmaron que el **presupuesto** es **barato, competitivo y con buenas soluciones técnicas** y que **la empresa es muy profesional**. Acordamos **aconsejar** a comunidad hacer la obra con **Inoxpompèia**. **SÓLO TENEMOS ESA EMPRESA PARA EJECUTAR LA OBRA. ES MUY DIFÍCIL ENCONTRAR OTRA EMPRESA QUE QUIERA HACER LA OBRA**

### **3.- LA OBRA DE REPARACION DE BALCONES SE PUEDE PAGAR SIN DERRAMAS**

3.1 Los **trabajos** a hacer cuestan **13876€**. Para pagarlos disponemos de estos importes:

A] **5393€** obtenidos de 2G en liquidación. B] **1128€** retenidos de **honorarios Alicia Pujantell**:

A] + B] **suman 6.521€**, (los cuales **están en la cuenta de la comunidad**).

C] **Alicia**, a petición de **Comunidad**, dio **parte** a su **seguro** de aparejadores. Hay que **adelantar al seguro 4385€**, a **devolver en fin de obra de P1** (hueco de 17 cm en balcones calle).

3.2 Por tanto, **recuperaremos el coste de reparación de P1 = 4385€**.

3.3 Según administrador **disponemos de 15.000€** y se **puede hacer la obra sin pasar ninguna derrama**. Podremos **pagar a empresa el 50 %** al firmar presupuesto, **esperar 20 días** o menos, para comprar **materiales** y el resto al final, con **visto bueno de Comunidad y C.O.**

### **4.- ANTE TODO, LA SEGURIDAD.**

Varios vecin@s se han preocupado por **inseguridad de los huecos**. En **fachada interior** hay **hueco lateral P3** (desde el piso 5º al 1º) **con peligro de que caigan objetos**. También pueden caer por **hueco de barandilla P4** (balcones interiores, bajo vidrio). En las **2 fachadas** hay **peligro para los niños**. **Dictamen pide cerrar huecos para mejorar seguridad**. **C.O.** propuso y **aprobó cerrar 4 huecos con perfiles Inox**. (Comunicado 9/02/21 por WhatsApp 8/02) y **acuerdo** reunión 25/02/21: Alicia y 2G se comprometieron a pagar (Alicia por seguro, 2g pagaría puntos P2 y P3).

### **5.- NORMATIVA:**

#### **5.1 DE URBANISMO: NO SE PERMITE BARANDILLAS DE FACHADA DESIGUALES**

Consultados **Ayuntamiento de Barcelona**, un arquitecto, empresario constructor y aparejador, dicen que al hacer una **reforma de las barandillas** de las fachadas, **al ser elementos comunes, se tiene que hacer lo mismo en todos los pisos**.

**5.2 LEGAL CCC** (Codi Civil Català), Art. 553-30.1: Los **acuerdos** adoptados por la **Junta de propietarios** son **obligatorios y vinculan a todos los propietarios**.

Art.553-29: Los **acuerdos** de la **Junta de P.** que sean válidos, son **ejecutivos desde el momento en que se adopten**.

-Consultado el Sr. **Andrés Álvarez**, arquitecto del **Dictamen**, dijo que: (CCC Art.553-45) “**Siendo las fachadas y barandillas elementos comunes**, se obligan todos los **vecinos** a **pagar** por su **conservación y mantenimiento. Facilitando acceso** a su **reparación** cuando fuera necesario”.

Atte.

Presidente y Comisión de Obras. Barcelona a 2 de febrero 2022

## 6.-FORMA DE VOTACIÓN

1. Se pondrá en cada **buzón** el **comunicado**. **Se avisará** por WhatsApp, o interfono o llamada tfn.
2. **La votación comenzará el viernes 4 febrero a primera hora y terminará sábado 5 las 12 h.**  
**No se aceptarán papeletas después de las 12 h porque hay que hacer recuento de votos.**  
Cada vecin@ **rellena papeleta** con todos sus **datos, DNI y firma**.
3. A las **13 h** se reúnen los miembros de la Junta Directiva y Comisión de Obras para supervisar resultados y firmar acta.
4. **El martes 8 de febrero** se publicarán **resultados por whatsApp**. Se enviará **acta a Administrador** para su publicación por **los medios ordinarios** (email, correo ordinario).

### PAPELETA DE VOTACIÓN (se ruego escribir nombre y primer apellido en mayúsculas)

El Sr./Sra. \_\_\_\_\_ Propietari@ del piso \_\_\_\_\_ DNI \_\_\_\_\_

(Contestar A LA PREGUNTA): **¿Aprueba el presupuesto de la empresa Inoxpompèia?**

**VOTO** (Para votar poner 1 X en sólo 1 de los recuadros:)

**FIRMADO**

SI

NO

ABSTENCIÓN

**Nota:** Según el CCC (Art. 553 Apart. 24.3), los votos de las personas que se **abstengan** se **suman** a los votos que tengan **mayoría simple**.

**Rellenar este espacio para delegación/ representación, para votación 4-5/02/2022**  
(CCC art. 553-24) (**Escoger una de las dos posibilidades. Ir al final: firma y DNI** ).

A) Por no vivir en Finca Ribes 40, el/la abajo firmante Sr./Sra. \_\_\_\_\_  
Propietari@ del piso \_\_\_\_\_, envió mi papeleta y **copia** de **DNI** al presidente, Sr. Luis Álvarez, del piso 5º 3ª. Para ser añadida a las demás papeletas para recuento de votos.

B) El abajo firmante Sr./Sra. \_\_\_\_\_ Propietari@ del piso \_\_\_\_\_ Vivo en la finca, pero por imposibilidad de asistir a la votación de 4-5 febrero 2022 delego mi voto en esta papeleta a Sr./Sra. \_\_\_\_\_ del piso \_\_\_\_\_ para ser introducida en buzón 5º3ª Para ser añadida a las demás papeletas para recuento de votos.

**FIRMADO**

DNI \_\_\_\_\_

*Finques Josa revisó el redactado y legalidad de este comunicado. Dio el visto bueno a redactado y cumple todos los requisitos legales de tiempo y forma.*