

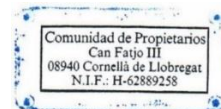
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA

Comunidad de propietarios CAN FATJO III: Can Corts 39-45 / M^a Aurèlia Capmany 22-24

Fecha de la reunión: 09/02/2026

Hora: 18:15

Lugar de reunión: CITILAB



ORDEN DEL DÍA

- Cierre de ejercicio 2025 y presupuesto 2026
- Renovación y ratificación de cargos
- Tareas de mantenimiento para 2026
- Recordatorio de normas y control de accesos a piscinas
- Ruegos y preguntas

ASISTENCIA (25,96%)

® Representados

Can Corts 39, B-1	Can Corts 41, 1-1 ®	Can Corts 45, B-1	M.A.Capmany 22, 4-4	M.A.Capmany 24, 4-1
Can Corts 39, B-2 ®	Can Corts 41, 2-1	Can Corts 45, 1-2	M.A.Capmany 22, 4-4	M.A.Capmany 24, 4-3 ®
Can Corts 39, 1-2	Can Corts 41, 2-2 ®	Can Corts 45, 3-2 ®	M.A.Capmany 22, 5-4	M.A.Capmany 24, 4-4 ®
Can Corts 39, 2-1	Can Corts 43, 1-1	M.A.Capmany 22, 1-1	M.A.Capmany 22, 5-6	
Can Corts 39, 2-2	Can Corts 43, 2-2	M.A.Capmany 22, 1-4	M.A.Capmany 24, 2-4	
Can Corts 39, 3-1	Can Corts 43, 3-1	M.A.Capmany 22, 4-2	M.A.Capmany 24, 2-6	

1. CIERRE EJERCICIO 2025 Y PRESUPUESTO 2026

Se informa a los asistentes del cierre económico del ejercicio 2025

DETALLE DE GASTOS

2025	2025												
	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICEMBRE	
GASTOS FIJOS													21.240,47
Mantenimiento jardines	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	544,50	6.534,00
Mantenimiento piscinas	465,85	320,65	320,65	320,65	320,65	320,65	320,65	320,65	320,65	320,65	320,65	320,65	3.993,00
Mantenimiento equipo medición agua						32,03							32,03
Mantenimiento puertas parkings (recuperable)	232,82			232,82			232,82			232,82			931,28
Vados accesos a parkings (recuperable)						166,95	166,95	167,05	167,05	167,05	167,05		1.002,10
Consumo de agua	393,35	203,43	175,19	149,90	145,22	149,02	376,70	447,65	402,51	437,71	353,86	418,36	3.652,90
Consumo eléctrico	140,77	190,12	172,03	190,36	187,80	251,79	709,16	856,33	753,91	392,09	394,25	286,54	4.525,15
Comisiones bancarias por domiciliación de recibos	31,77			34,49			31,77			31,77			130,71
Comisiones bancarias por mantenimiento de cuenta			104,95			108,85			113,40			112,10	439,30
GASTOS EXTRAS													7.187,99
Reparaciones puertas perimetrales (recuperable)			111,32					111,32				111,32	333,96
Envío burofax a Pavigrup	31,15												31,15
Alquiler sala Citilab para reunión		169,40											169,40
Extras mantenimiento piscinas		3.333,55	3.297,25	36,30	229,60	169,40	141,99	350,72	274,67				7.833,48
Extras mantenimiento jardines	70,18		18,15	12,10		583,28	50,82	67,76	121,00	44,68			967,97
Compra válvula elevador						125,84							125,84
Compra manetas puerta peatonal MAC 22-24				9,79									9,79
Compra 25 focos solares								998,62					998,62
Instalación foco zona cuarto depuradoras												78,65	78,65
Recuperación gastos accesos parkings	-1.053,53			-344,15			-439,77			-845,18		-678,24	-3.360,87
Total gastos	856,86	4.761,65	4.744,04	1.128,57	1.256,36	1.803,39	2.821,30	2.589,49	3.702,18	1.623,84	2.012,63	1.128,15	28.428,46

INGRESOS A 31/12/2025

Recibos puestos a cobro	33.280,00	80€ x 104 vecinos
Total cobrado	33.280,00	

GASTOS A 31/12/2025

Total gastado	28.428,46
----------------------	------------------

SALDOS A 31/12/2025

Saldo en cuenta a 31/12/2025	91.368,75
Saldo pendiente de cobro a 31/12/2025	0,00
Saldo a favor de la comunidad a 31/12/2025	91.368,75

Presupuesto para 2026

Ingresos previstos: **33.280 €** (80,00€ x 104 viviendas)
Gastos fijos previstos (según ejercicio anterior +5%): **23.000 €** (aprox.)

Se acuerda mantener la cuota actual de **80,00€** trimestrales.

Datos económicos disponibles en el apartado **Cuentas** de la página web: <http://canfatjo3.webnode.es/cuentas/>

Se propone también cambiar los meses de cobro para evitar que coincidan con los recibos trimestrales de cada comunidad. Actualmente se giran los recibos los días 10 de enero, abril, julio y octubre, se podrían girar en febrero, mayo, agosto y noviembre. **Se acuerda**, por unanimidad, hacer el cambio propuesto.

En este punto, se solicita por parte de los vecinos de Can Corts 39, que se vuelva a valorar la posibilidad de repartir entre las comunidades la mayor parte del saldo actual en cuenta, sobrante de la indemnización que recibimos de PROCORNELLA. **Se acuerda**, por unanimidad, solicitar asesoramiento fiscal antes de tomar una decisión, y exponer las conclusiones en una próxima reunión.

2. RENOVACIÓN DE CARGOS

PRESIDENCIA

- Antonio Piquer M^a Aurèlia Capmany 24, 2^o 6^a (Saliente)
- Miguel Solís M^a Aurèlia Capmany 22, 1^o 4^a (Entrante)

COMISIÓN PERMANENTE

- Miguel Cobos Av. Can Corts 41, 2^o 1^a
- Antonio Avellaneda Av. Can Corts 43, 1^o 1^a
- Juan Marmolejo Av. Can Corts 45, Bj 1^a
- Juan Aparicio M^a Aurèlia Capmany 22, 2^o 6^a
- Pedro Núñez M^a Aurèlia Capmany 24, 4^o 1^a
- Joaquín Prieto M^a Aurèlia Capmany 24, 4^o 4^a
- José Villalba M^a Aurèlia Capmany 24, 5^o 4^a

Ejerce las funciones de secretario Pedro Núñez Alcázar, miembro de la comisión permanente.

3. TAREAS DE MANTENIMIENTO PARA 2026

- Limpieza muro zona piscinas
 - Se presenta una opción viable, que sería limpiar el muro con un producto especial y después darle un barniz o protector, se propone hacer primero la cara que da a la piscina con un coste aproximado de 1.900€. **Se acuerda**, por unanimidad, valorar opciones más duraderas como la instalación de paneles.
- Camino de bajada del bloque lineal a la zona de piscinas
 - Se explica a los asistentes que se han solicitado tres presupuestos a diferentes empresas para hacer un camino nuevo, pero ninguna de las tres lo ha enviado. De las tres solo ha respondido una, nos dicen que, al tratarse de un paso peatonal, existe una normativa que hay que cumplir, sería necesario un proyecto elaborado por un arquitecto y la obra no bajaría de los 20.000€. Se mirará algún producto que haga menos resbaladizas las baldosas actuales.
- Delimitar acceso césped artificial recinto
 - Debido al continuo paso de personas y mascotas por encima del césped artificial existente en la entrada por Maria Aurèlia Capmany, vemos que se está comenzando a deteriorar, y para evitar que siga ese deterioro se propone delimitar el acceso a esas zonas mediante algún tipo de barrera. Se presentan dos opciones, una barrera natural y otra mediante barandillas. **Se acuerda**, por unanimidad, aceptar la propuesta de barrera natural, según la siguiente simulación fotográfica:



4. RECORDATORIO DE NORMAS Y CONTROL DE ACCESOS A PISCINAS

Como cada verano, los problemas de convivencia se ven alterados debido a conductas incívicas con respecto al uso de la zona de baño. El pasado verano se han dado situaciones muy incívicas y ha habido incluso algún intercambio de denuncias. Las conductas que más problemas generan, según las quejas que recibimos son:

- **Invitaciones masivas:** grupos de adolescentes y fiestas de cumpleaños, en ocasiones de hasta 20 personas.
- **Invitados con llave:** es cada vez más habitual ver como vienen invitados que entran con llave directamente a la piscina, el colmo es que estos invitados a su vez traen más invitados.
- **Jugar a pelota:** es habitual ver grupitos de 4-5 adolescentes jugando a pelota.

Debido al creciente número de quejas que recibimos, cada vez se hace más necesario implantar alguna forma de control de acceso, como ya se hace en otras comunidades de la zona con el mismo problema.

Queremos recordar que La Comisión no se creó para hacer de vigilantes, y que no podemos hacer frente a todas las quejas que recibimos.

Algunos vecinos y vecinas nos hacen llegar sus propuestas para evitar que el problema vaya a mayores:

- Instalar vallas en los accesos con algún sistema de control de apertura
- Contratar un vigilante profesional para las horas con más afluencia
- Crear un grupo de "vecinos vigilantes" voluntarios, con plena autoridad para expulsar a quien no cumpla las normas
- Poner carteles repartidos por toda la zona de piscinas, recordando la prohibición de comer, beber, fumar o jugar a pelota.
- Buzonear las normas varias veces durante el verano para que dichas normas lleguen a todo el mundo

Se acuerda, por 14 votos a favor, 3 en contra y 10 abstenciones, valorar la opción de poner puertas en los accesos desde las dos torres, sería una valla con puerta en las escaleras de subida a la zona de baño y otra en el camino también de subida, con algún sistema de apertura personalizada que evite el dejado de llaves a amigos y familiares, como por ejemplo la huella digital. El mismo sistema de apertura se instalaría en las puertas de acceso desde el bloque lineal. **Se acuerda también**, mejorar la información de las normas tanto a vecinos como a visitantes, poniendo más cartelería y buzoneando periódicamente folletos informativos para asegurar que llega a todo el mundo.

Se recuerda que la piscina es un bien comunitario y no público, para uso y disfrute principalmente de los propietarios que somos los que pagamos su mantenimiento, no se concibe que haya vecinos que en algún momento no hayan podido bajar a la piscina porque estaba abarrotada de gente, mayoritariamente invitados.

5. RUEGOS Y PREGUNTAS

Se informa a los asistentes que se ha solicitado reunión a la regidora responsable de barrio, para comentar algunos problemas que tenemos, como son los que genera el campo de fútbol, tanto de ruidos acústicos como lumínicos, así como de aparcamiento en la calle Maria Aurèlia Capmany. Se irá informando puntualmente.



Te recordamos que toda la información referente a la mancomunidad la tienes disponible en nuestra página web: <http://canfatjo3.webnode.es/>

Para poder enviarnos las convocatorias, las actas y otras comunicaciones relacionadas con la mancomunidad de forma más ágil y ecológica, facilítanos por favor tu correo electrónico, puedes enviárnoslo a canfatjo3@gmail.com o bien a través de la página web.