ACTA ORDINARIA DE CONSTITUCION
SUBCOMUNIDAD 5 DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1
(EDIFICIO 9, EDIFICIO 10, GARAJE Y TRASTEROS)

En la población de Retamar (Almería) siendo las 17:30 H. del día 26 de Octubre de 2.005, se reúnen los miembros de la SubComunidad 5 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 9, Edif.- 10, Aparcamientos y Trasteros) y la Empresa Promotora ECOVI, S.A. representada por D. Pedro Segura Peregrina, en Junta General Ordinaria convocada por la Empresa Promotora ECOVI con fecha 7 de Octubre de 2005, y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 17:00 horas en primera convocatoria y a las 17:30 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en el Hotel Cabo Gata Garden, sito en la Av. de los Juegos de Casablanca, s/n El Toyo en Retamar (Almería). Llegada la citada hora se da comienzo a la Reunión pasandose a debatir los distintos Puntos del Orden del Día:

1º) Constitución de la Comunidad.
2º) Elección de Cargos en la Comunidad.
3º) Presentación y Aprobación si procede del Presupuesto Provisional de Gastos para el Ejercicio y establecimiento de la Cuota de Pago.
4º) Aprobación de Apertura de una Cuenta Corriente para las Viviendas y otra Cuenta Corriente para las Plazas de Garaje.
5º) Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

En primer lugar se toma nota de los Sres. Asistentes a la Reunión:
D. Pedro Segura Peregrina, en representación de la Empresa Promotora ECOVI, S.A.

	Coeficiente de Participación
BLOQUE - IX.	
Portal-1.	
- D. Alejandro de Utrilla Palombi. Bajo-A.	1,9400
- Dª. Joseba Martín Galán. Bajo-C. Representada por Pedro Segura Peregrina.	1,0200
- D. Jesús Mª. Collazos González. 1ºB. Representado por Carmen Leante Blasco.	1,8800
- Dª. Josefa Andoni Barbara Altube. 2B. Representado por Iratxe Barbara Barbara.	1,8800
Portal-2.	
- D. Juan Carlos Pérez Navas. Bajo-A.	1,6100
- Dª. María del Carmen Cano Paredes. 1ºA. Representada por Raquel Sánchez Barranco.	1,5800
Portal-3.	
BLOQUE – X.	
Portal-1.	
- D. Francisco Quesada Navarro. Bajo-A.	1,9400
- Dª. Catalina Antón Fernández. Bajo-B.	1,9100
- Dª. Clara Mariana Juanes Vallejo. 1ºA. Representada por Antonio Juanes Azqueta.	1,9100
Portal-2.	
- D. Emilio Hernández Aguado. Bajo-A. Representado por Emilio Hernández Martínez.	1,6300
- D. Javier Rubio Hermida. 1ºB. Representado por Pedro Segura Peregrina.	1,8800
- D. Francisco José Pérez Solana. 2ºB. Representado por María Jesús Isidoro.	1,8800
Portal-3.	
- Dª. Margarita de Luxan García de Diego. Bajo-A. Representada por Pedro Segura Peregrina.	1,9100
Plazas de Aparcamiento.	
- D. Alejandro de Utrilla Palombi. Plz-5.	0,4800
- Dª. Josefa Martín Galán. Plz-9. Representada por Pedro Segura Peregrina.	0,4800
- D. Jesús Mª. Collazos González. Plz-4. Representado por Carmen Leante Blasco.	0,4800
- Dª. Joseba Andoni Barbara Altube. Plz-2. Representado por Iratxe Barbara Barbara.	0,4800
- D. Juan Carlos Pérez Navas. Plz-14.	0,4800
- Dª. María del Carmen Cano Paredes. Plz-12. Representada por Raquel Sánchez Barranco.	0,4800
- D. Francisco Quesada Navarro. Plz-42.	0,4800
- Dª. Catalina Antón Fernández. Plz-37.	0,5300
- Dª. Clara Mariana Juanes Vallejo. Plz-41. Representada por Antonio Juanes Azqueta.	0,4800
- D. Emilio Hernández Aguado. Plz-29. Representado por Emilio Hernández Martínez.	0,4800
- D. Javier Rubio Hermida. Plz-30. Representado por Pedro Segura Peregrina.	0,4800
- D. Francisco José Pérez Solana. Plz-32. Representado por María Jesús Isidoro.	0,4800
- Dª. Margarita de Luxan García de Diego. Plz-27. Representada por Pedro Segura Peregrina.	0,4800
Trasteros.	
- D. Alejandro de Utrilla Palombi. Tt-13.	0,2100
- Dª. Josefa Martín Galán. Tt- 20. Representada por Pedro Segura Peregrina.	0,1800
- D. Jesús Mª. Collazos González. Tt-18. Representado por Carmen Leante Blasco.	0,2000
- Dª. Joseba Andoni Barbara Altube. Tt-19. Representado por Iratxe Barbara Barbara.	0,1800
- D. Juan Carlos Pérez Navas. Tt-16.	0,2000
- Dª. María del Carmen Cano Paredes. Tt-35. Representada por Raquel Sánchez Barranco.	0,2000
- D. Francisco Quesada Navarro. Tt-4.	0,2600

- Dª. Catalina Antón Fernández. Tt-7.	0,2600
- Dª. Clara Mariana Juanes Vallejo. Tt-5. Representada por Antonio Juanes Azqueta.	0,2600
- D. Emilio Hernández Aguado. Tt-23. Representado por Emilio Hernández Martínez.	0,1800
- D. Javier Rubio Hermida. Tt-11. Representado por Pedro Segura Peregrina.	0,2200
- D. Francisco José Pérez Solana. Tt-12. Representado por María Jesús Isidoro.	0,1900
- Dª. Margarita de Luxan García de Diego. Tt-40. Representada por Pedro Segura Peregrina.	0,1900
Total Coeficiente de Participación.	31,9900

Antes de comenzar con el orden del día, se preguntan por un propietario el motivo por el cual se ha convocado la presente reunión para este día, alegando la dificultad para poder asistir a la reunión de la mayoría de los propietarios por ser estos de ciudades y municipios diferente al de Almería. El Sr. Segura Peregrina como representante de la Empresa Promotora ECOVI, convocante de la reunión, responde que los motivos eran en primer lugar, la necesidad de Constituir la Comunidad General de Propietarios, así como las diferentes Subcomunidades existentes, antes del inicio del mes de Noviembre, para que a partir de esta fecha se hiciesen cargo los propietarios de la gestión y dirección de la Comunidad General y de las Subcomunidades; ya que hasta el momento lo lleva a cabo la Empresa Promotora ECOVI, asumiendo todos los gastos comunitarios que en el Residencial se están produciendo.

Y en segundo lugar se presentaba el problema de donde convocar la reunión, puesto que los lugares posibles de reunión como el presente Hotel en el que estamos, cierran sus puertas a finales del mes de Octubre, dificultando la elección de un lugar adecuado para la misma.

Una vez expuestas los motivos por los cuales se ha convocado la reunión para este día, se procede a debatir los diferentes puntos que componen el Orden del Día:

1º) Constitución de la Comunidad.

En este punto, se expone la obligatoriedad de Constituirse en SubComunidad de Propietarios para de esta forma obtener personalidad jurídica y la capacidad de desarrollar actuaciones legales o de otro ámbito. Por dicho motivo se acuerda por parte de todos los Sres. Propietarios presentes, constituir Legalmente la SubComunidad 5 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 9, Edif.- 10, Aparcamientos y Trasteros), según las disposiciones de la Vigente Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 del 21 de Julio, en virtud de la Ley 2/1988 del 23 de Febrero, reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (B.O.E 27-02-1988) y última Reforma de la Ley 8/99 del 06-04-1999. La SubComunidad así constituida se denominara desde hoy **"SubComunidad 5 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 9, Edif.- 10, Aparcamientos y Trasteros)"** sita en el Paraje de El Alquian (Almería) según consta en el Libro de Actas legalizado con fecha 8 de Septiembre de 2005 en el Registro de la Propiedad nº4 de Almería, por el Sr. Registrador de la Propiedad D. Javier Brea Serra.

2º) Elección de Cargos en la Comunidad.

En este punto se procede a decidir el nombramiento de los cargos de la Comunidad para el siguiente ejercicio, se acuerda que en primer lugar decidir entre los propietarios que se ofrezcan voluntarios, en el caso de no haber voluntarios, se ha decidido mediante sorteo que el orden a establecer será ascendente, entre las viviendas de un Portal (Bajo-A, Bajo-B, etc.) y entre los Portales del Edificio (Portal 1, Portal 2, etc.). Iniciando el cargo de Presidente el Edificio impar y el de Vicepresidente el Edificio Par, rotando el orden entre los Edificios en los ejercicios siguientes.

Una vez aprobado el orden de los nombramientos, se procede a la elección de los Cargos de la Comunidad para el próximo ejercicio, resultando elegidos por los propietarios presentes los siguientes Señores:

Presidente de la Comunidad: Dª. Clara Mariana Juanes Vallejo. Representada por Antonio Juanes Azqueta.. Blq-X, Pt-1, 1ºA.
Vicepresidente de la Comunidad: D. Alejandro de Utrilla Palombi. Blq-IX, Pt-1, Bajo-A.
Secretario-Administrador: ALMERIA GESTORES, S.L., representada por D. Juan Fco. González Cánovas.

Los Cargos quedan facultados para operar en las Cuentas Corrientes de la Comunidad, la cual tendrá un funcionamiento mancomunado, siendo la duración de los mismos de un año.

Se autoriza a D. Juan Fco. González Cánovas para que en representación de la Comunidad solicite el CIF. de la Comunidad y realice las contrataciones de los servicios comunitarios.

3º) Presentación y Aprobación si procede del Presupuesto Provisional de Gastos para el Ejercicio y establecimiento de la Cuota de Pago.

En este punto se presenta el Primer Presupuesto Ordinario de Gastos para el Ejercicio comprendido desde el 26 de Octubre de 2005 hasta el 26 de octubre de 2006, y el establecimiento de la Cuota de Pago de cada uno de los elementos que componen la Subcomunidad.

El Presupuesto presentado se desglosa en las siguientes partidas.

Mantenimiento y Conservación. (Viviendas)		**12.065,36**
- Suministro Eléctrico.	1.500,00	
- Servicio Telefónico.	431,52	

- Mantenimiento de Ascensor.	2.505,60	
- Mantenimiento de Grupos de Presión.	400,00	
- Servicio de Limpieza.	6.678,24	
- Mantenimiento de Extintores.	450,00	
- Suministro de Agua.	100,00	
Gastos Varios. (Viviendas)		**15.431,28**
- Seguro de Comunidad y R.C.	1.406,39	
- Aportación a las Zonas Comunes.	9.671,76	
- Gastos Imprevistos.	500,00	
- Fondo de Reserva 5%.	1.309,37	
- Honorarios de Administración.	2.363,76	
- Gastos de Material de Oficina y Correos.	180,00	
Total Gastos Netos a Repartir entre Propietarios.		**27.496,64**

Una vez presentado el Primer Presupuesto Ordinario de Gastos, este es aprobado por todos los propietarios presentes. Se remitirá como primer Recibo de cobro el correspondiente a las Cuotas de los meses de Noviembre y Diciembre de 2005, emitiéndose el Recibo de cobro correspondiente a los meses de cada trimestre, a partir de Enero de 2006 (coincidiendo con los trimestres naturales del año).

Junto al importe de las Cuotas Comunitarias, se remitirá igualmente, el importe correspondiente a la cuota de cada vivienda a la Entidad Conservadora de la Urbanización, así como, el importe de la lectura del contador de agua caliente de cada vivienda.

Los pagos de las cuotas se realizarán al inicio de cada periodo trimestral, se aconseja que se realicen mediante domiciliación bancaria.

Este sistema resulta más cómodo para los propietarios puesto que es la Administración la que se encarga de gestionar los cobros, aplicando directamente los cambio que surgieran en la cuota.

De igual modo este sistema disminuye la posibilidad de equivocaciones a la hora de realizar los pagos por los propietarios, al realizarse todo a través de soporte magnético y vía informática.

Todo propietario que este interesado solo necesita llamar a la oficina de la Administración y facilitar sus datos bancarios para el cargo de la cuota.

Independientemente de este sistema los propietarios que así lo estimen, podrán realizar el pago de sus cuotas o bien a través de transferencia bancaria o por ingreso en ventanilla.

4º) Aprobación de Apertura de una Cuenta Corriente para las Viviendas y otra Cuenta Corriente para las Plazas de Garaje.

En este punto se acuerda por todos los propietarios presentes, que la apertura de la Cuenta Corriente de la Subcomunidad, se realice en la Entidad Financiera CAJAMAR, en su Sucursal Central del Paseo de Almería . Las condiciones para operar en dicha cuenta, será con dos firmas mancomunadas de las autorizadas.

5º) Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

En este punto no se expone ninguna cuestión particular, subrogándose a las realizadas en la Comunidad General.

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 21:30 horas del citado anteriormente.

Así mismo, se le informa que el plazo para comunicar su oposición a los acuerdos establecidos en este acta que requieran mayoría cualificada para su aprobación, es de treinta (30) días naturales, según lo dispuesto en el articulo diecisiete (17), en su punto uno (1), párrafo cuarto, de la Ley de Propiedad Horizontal.

Vº.Bº.

EL PRESIDENTE EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

DATOS DE LA ADMINSTRACION:
- SECRETARIO-ADMINISTRADOR: ALMERIA GESTORES, S.L., Representada por D. Juan Fco. González Cánovas.
Dirección.- C/ Santos Zarate, 11 4º5 04004 ALMERIA
Tlf.- 950 28 14 94 Fax.- 950 28 14 95
Horario: Por la Mañana de Lunes a Viernes de 9:00 h a 14:00 h.
Por la Tarde los Lunes a Jueves de 16:30 h a 19:45 h.