

**ACTA ORDINARIA DEL CONJUNTO DE EDIFICACIÓN DE LA  
COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1**

En la población de Almería siendo las 17:30 H. del día 9 de Octubre de 2009, se reúnen los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad General de Propietarios del Conjunto de Edificación del Residencial El Toyo 1 (Zonas Comunes, Pistas Deportivas y Piscinas), en Junta General Ordinaria convocada por el Sr. Presidente con fecha 21 de Septiembre de 2009, y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 19:00 horas en primera convocatoria y a las 19:30 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en la Cafetería Torreluz, sita en la C/ Torres. Llegada la citada hora se da comienzo a la Reunión bajo la Presidencia de D. Manuel Montoya Jurado y asistido por el Secretario-Administrador de la Comunidad, pasándose a debatir los distintos Puntos del Orden del Día:

- 1º. Ratificación del Acta anterior.
- 2º. Presentación del Estado General de Cuentas.
- 3º. Nombramientos de nuevos cargos.
- 4º. Se procederá a discutir y, en su caso acordar, sobre la conveniencia y necesidad de ejercitar las acciones legales oportunas para la reclamación conjunta por los daños afectantes y aparecidos, tanto en las zonas comunes del Edificio, como en los elementos privativos que integran dicha comunidad, y autorizar al Sr. Presidente, para su reclamación judicial, y que pueda otorgar poderes a Procuradores y Abogados, y postular conjuntamente en nombre de la comunidad y de los propietarios afectados, las correspondientes reclamaciones.
- 5º.- Decisión a tomar sobre la elevación de la valla perimetral de la piscina.
- 6º.- Decisión a tomar sobre la problemática existente con los inquilinos del Residencial.
- 7º.- Decisión a tomar sobre la retirada de las llaves magnéticas para la apertura de las puertas del Garaje.
- 8º.- Decisión a tomar sobre la contratación del Portero de la Comunidad de manera indefinida por finalización de su contrato temporal.
- 9º. Ruegos y preguntas.

En primer lugar se toma nota de los Sres. Asistentes a la Reunión:

**Presidente de la Comunidad:** D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.  
**Vicepresidente de la Comunidad:** Dª. Antonia Morales Poyato. Blq-VIII, Pt-1, Bajo-C.Representada.  
**Vicepresidente de la Comunidad:** D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA.  
**Vocal de la Subcomunidad 2:** Dª. Carmen Gimeno Manzano. Blq-III, Pt-3, Bj-B. Representada.  
**Vocal de la Subcomunidad 2:** D. Francisca Rubí Uroz. Blq-III, Pt-3, 1ºB  
**Vocal de la Subcomunidad 3:** D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.  
**Vocal de la Subcomunidad 3:** Dª. Raquel Pilar Sánchez Barranco. Blq-V, Pt-2, 1ºA. Representada.  
**Vocal de la Subcomunidad 4:** Dª. Antonia Morales Poyato. Blq-VIII, Pt-1, Bajo-C. Representada.  
**Vocal de la Subcomunidad 4:** Dª. Mª. Jesús Isidoro Varea. Blq-VIII, Pt-3, 2ºA. Representada  
**Vocal de la Subcomunidad 5:** D. Francisco Quesada Navarro. Blq-X, Pt-1, Bajo-A.  
**Vocal de la Subcomunidad 5:** D. Francisco Javier Rosales Sandiño. Blq-X, Pt-3, 2ºA.  
**Vocal de la Subcomunidad 6:** Dª. Concepción Leal Magaña. Blq-XI, Pt-1, 2ºA. Representada.  
**Vocal de la Subcomunidad 6:** D. Eduardo Alvarado Martínez. Blq-XII, Pt-1, Bajo-A.  
**Vocal de la Subcomunidad 7:** D. Teodoro González Tejedor. Blq-XIV, Pt-5, 2º2..  
**Vocal de la Subcomunidad 8:** D. Esteban Luís Carmona Núñez. Blq-XV, Pt-3, 2º2. Representado.  
**Vocal de la Subcomunidad 8:** D. Juan José Rodríguez García. Blq-XV, Pt-3, Bajo-B.  
**Vocal de la Subcomunidad 9:** Dª. Amaya Alonso Ortiz. Blq-XVIII, Pt-1, Bajo-B.  
**Vocal de la Subcomunidad 9:** Dª. Mª. del Mar Ruth Prieto. Blq-XVIII, Pt-2, 1ºB. Representada.  
**Vocal de la Subcomunidad 10:** D. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bajo-A. Representada.  
**Secretario-Administrador:** D. Juan Fco. González Cánovas.

**1º. Ratificación del Acta anterior.**

En este punto se procede a ratificar el Acta anterior por todos lo componentes de la Junta Directiva de la Comunidad General de Propietarios del Conjunto de Edificación del Residencial El Toyo 1 (Zonas Comunes, Pistas Deportivas y Piscinas).

**2º. Presentación del Estado General de Cuentas y Adopción de Acuerdo liquidatorio para las Deudas que se consideran morosas y Habilitación al Sr. Presidente/ Administrador de la Comunidad para que inicien del Procedimiento Judicial para el cobro de las mismas.**

En este punto, se pasa a presentar el Estado General de Cuentas del Ejercicio Económico por parte del Sr. Administrador a los Sres. Propietarios presentes, entregándosele a cada uno copia de la misma:

**Desde el 1 de Octubre de 2008 al 30 de Septiembre de 2009.**

Mantenimiento y Conservación.	38.534,02
Gastos de Conserje.	18.171,32
Mantenimiento Gastos Varios.	11.122,54

Resumen Económico al 30/09/2009.

- Saldo a la fecha de inicio 01/10/08.	7.832,32
- Ingresos de propietarios del 01/10/08 al 30/09/09.	58.667,55
- Ingresos por otros conceptos del 01/10/08 al 30/09/09.	0,33
Saldo en contra de la Comunidad al 01/10/08.	-1.327,68
Saldo de Propietarios al 01/10/09.	28.875,25 D

Sin más cuestiones referentes al Estado General de Cuentas, , se acuerda Aprobar los Gastos e Ingresos del Ejercicio y Prorrogar el Actual Presupuesto de Gastos para el siguiente Ejercicio Económico.

En este mismo punto se acuerda que se cierre el Ejercicio Económico al 30 de Septiembre, enviándose copia del cierre junto con la convocatoria.

### 3º. Nombramientos de nuevos cargos.

En este punto se procede a decidir el nombramiento de los cargos de Presidente y Vicepresidentes 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 decidirá mediante el orden establecido en reunión anterior.

Se ofrecen como voluntarios para el cargo de Presidente D. Manuel Montoya Jurado. Para el cargo de Vicepresidente se presentan voluntarios D<sup>a</sup>. Concepción Leal Magaña y D<sup>a</sup>. Antonia Morales Poyato. Una vez realizados los ofrecimientos voluntarios para los diferentes cargos, se acuerda aceptar los ofrecimientos para el desempeño de dichos cargos comunitarios, quedando nombrados de la siguiente forma:

Quedando nombrados como vocales de la Junta Directiva de la Comunidad General de Propietarios del Conjunto de Edificación del Residencial El Toyo 1 (Zonas Comunes, Pistas Deportivas y Piscinas), todos los Sres. Presidentes y vicepresidentes de la Subcomunidades. Quedando constituida la Junta Directiva de la Comunidad General con los siguientes nombramientos:

**Presidente de la Comunidad:** D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.  
**Vicepresidente de la Comunidad:** D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA.  
**Vicepresidente de la Comunidad:** D<sup>a</sup>. Amaya Alonso Ortiz. Blq-XVIII, Pt-1, Bajo-B.  
**Vocal de la Subcomunidad 1:** D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Carmen Mouchet Aira. Bj- A. Pt-1 Blq-I.  
**Vocal de la Subcomunidad 1:** D. Antonio Amador Puebla. Bj- B. Pt-2 Blq-I.  
**Vocal de la Subcomunidad 2:** D<sup>a</sup>. Carmen Gimeno Manzano. Blq-III, Pt-3, Bj-B.  
**Vocal de la Subcomunidad 2:** D. Francisca Rubí Uroz. Blq-III, Pt-3, 1ºB  
**Vocal de la Subcomunidad 3:** D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.  
**Vocal de la Subcomunidad 3:** D<sup>a</sup>. Raquel Pilar Sánchez Barranco. Blq-V, Pt-2, 1ºA.  
**Vocal de la Subcomunidad 4:** D<sup>a</sup>. Antonia Morales Poyato. Blq-VIII, Pt-1, Bajo-C.  
**Vocal de la Subcomunidad 4:** D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Jesús Isidoro Varea. Blq-VIII, Pt-3, 2ºA.  
**Vocal de la Subcomunidad 5:** D. Francisco Quesada Navarro. Blq-X, Pt-1, Bajo-A.  
**Vocal de la Subcomunidad 5:** D. Francisco Javier Rosales Sandiño. Blq-X, Pt-3, 2ºA.  
**Vocal de la Subcomunidad 6:** D<sup>a</sup>. Concepción Leal Magaña. Blq-XI, Pt-1, 2ºA.  
**Vocal de la Subcomunidad 6:** D. Eduardo Alvarado Martínez. Blq-XII, Pt-1, Bajo-A.  
**Vocal de la Subcomunidad 7:** D. Teodoro González Tejedor. Blq-XIV, Pt-5, 2º.  
**Vocal de la Subcomunidad 8:** D. Esteban Luís Carmona Núñez. Blq-XV, Pt-3, 2º.  
**Vocal de la Subcomunidad 8:** D. Juan José Rodríguez García . Blq-XV, Pt-3, Bj-B.  
**Vocal de la Subcomunidad 9:** D<sup>a</sup>. Amaya Alonso Ortiz. Blq-XVIII, Pt-1, Bajo-B.  
**Vocal de la Subcomunidad 9:** D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. del Mar Ruth Prieto. Blq-XVIII, Pt-2, 1ºB.  
**Vocal de la Subcomunidad 10:** D. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bajo-A..  
**Vocal de la Subcomunidad 10:** D<sup>a</sup>. Ángeles Ayuso Vélez. Blq-XIX, Pt-2, 1ºB.  
**Secretario-Administrador:** D. Juan Fco. González Cánovas. Administrador de Fincas Colegiado.

La Junta Directiva de la Comunidad General está facultada para decir sobre aquellas cuestiones de interés General que hayan sido elevadas a través de los Presidentes de cada Subcomunidad o a petición de los propietarios. Si la Junta estimase que por la importancia de la decisión a tomar, fuese necesario la previa consulta de los demás propietarios, los vocales trasladaran a sus respectivas Subcomunidades la consulta mencionada, dando traslado posteriormente a la Junta Directiva de lo acordado en su Subcomunidad.

La Junta Directiva de la Comunidad General, se reunirá con carácter Ordinario una vez al año, y con carácter Extraordinario tantas veces como se estime oportuno. Del Acta y acuerdos resultantes de las reuniones realizadas, se dará traslado a todos los propietarios del Residencial.

Los Cargos de Presidente, Vicepresidentes y Secretario- Administrador, quedan facultados para operar en las Cuentas Corrientes de la Comunidad, siendo la duración de los mismos de un año.

**4º. Se procederá a discutir y, en su caso acordar, sobre la conveniencia y necesidad de ejercitar las acciones legales oportunas para la reclamación conjunta por los daños afectantes y aparecidos, tanto en las zonas comunes del Edificio, como en los elementos privativos que integran dicha comunidad, y autorizar al Sr. Presidente, para su reclamación judicial, y que pueda otorgar poderes a Procuradores y Abogados, y postular conjuntamente en nombre de la comunidad y de los propietarios afectados, las correspondientes reclamaciones.**

En este punto se expone por el Sr. Presidente que es necesario que se ratifique y autorice al Presidente de la Comunidad para que pueda nombrar Procuradores y Abogados para postular conjuntamente en nombre de la Comunidad y de los propietarios afectados las correspondientes reclamaciones judiciales.

Una vez expuesto lo anterior por el Sr. Presidente, se acuerda por unanimidad de todos los presentes, autorizar al Sr. Presidente de la Comunidad para que ejercite las acciones legales oportunas para la reclamación conjunta por los daños afectantes y aparecidos, tanto en las zonas comunes del Edificio, como en los elementos privativos que integran dicha Comunidad, así como para la reclamación judicial y para otorgarles los poderes necesarios para el nombramiento de Procuradores y Abogados, y postular conjuntamente en nombre de la Comunidad y de los propietarios afectados, las correspondientes reclamaciones.

#### **5º.- Decisión a tomar sobre la elevación de la valla perimetral de la piscina.**

En este punto se expone por el Sr. Presidente la necesidad de elevar la valla perimetral del recinto de la piscina, hasta una altura mínima de 2 metros, para evitar el acceso a la misma fuera del horario legalmente establecido.

Una vez realizada la propuesta, esta es aprobada por todos los presentes. Así mismo, se acuerda que en el caso de ser posible, se abra una nueva puerta al vallado perimetral del vaso de la piscina en su zona sur.

#### **6º.- Decisión a tomar sobre la problemática existente con los inquilinos del Residencial.**

En este punto se expone por el Sr. Presidente la problemática existente con el comportamiento de algunos inquilinos del Residencial. Debido a la importancia del tema, se abre un amplio debate entre los presentes, de dicho debate se llega a las siguientes conclusiones y acuerdos:

- Realizar unas Normas de Convivencia lo más concretas posibles.
- Poner carteles informativos en el Residencial sobre las mencionadas normas.
- Los Presidentes y Vicepresidentes de cada Subcomunidad, informaran a los nuevos propietarios e inquilinos sobre las normas existentes, para que las respeten y cumplan.

Si de estas medidas no se obtuvieran los resultados esperados, se estudiarían otras soluciones de carácter más imperativo.

#### **7º.- Decisión a tomar sobre la retirada de las llaves magnéticas para la apertura de las puertas del Garaje.**

En este punto se considera por todos los miembros de la Junta Directiva, que este punto ha de ser tratado de manera individual por cada Subcomunidad, siendo los miembros de esta los que deben decidir al respecto. Por tanto se da finalizado este punto.

#### **8º.- Decisión a tomar sobre la contratación del Portero de la Comunidad de manera indefinida por finalización de su contrato temporal.**

En este punto se expone por el Administrador de la Comunidad, que el contrato actual del Portero de la Comunidad, finaliza en fechas próximas, y puesto que ya se le ha prorrogado todas las veces que la ley lo permite, la Comunidad tiene que decidir si lo contrata de manera indefinida, o por el contrario procede a su despido.

Tras debatirse el tema por los miembros de la Junta Directiva, se acuerda por unanimidad, realizar la contratación indefinida del actual Portero de la Comunidad .

#### **9º. Ruegos y preguntas.**

En este punto se informa a todos los propietarios que la Comunidad, tienen a su disposición una página WEB y un Correo Electrónico, para uso de todos. Dentro de la página Web, encontrarán toda la información e indicaciones necesarias para su uso.

PAGINA WEB: **[www.residencialvillamediterranea.com](http://www.residencialvillamediterranea.com)**

EMAIL: **[resvime@gmail.com](mailto:resvime@gmail.com)**

En este punto se toman los siguientes acuerdos correspondientes al uso de la pista de Padel:

1.- Establecer como horario máximo nocturno para el uso de la Pista de Padel el siguiente:

- Verano: 23,00 horas
- Invierno: 22,00 horas.

2.- Cambiar la llave de la puerta de acceso a la pista por una de tipo incopiable. Se facilitara una copia de dicha llave a todo propietario que la solicite, con una fianza de 20,00 €. Se procederá al cambio de la llave a partir del 1 de Diciembre de 2009.

3.- La colocación de un monedero para el consumo eléctrico de la pista.

En este mismo punto se acuerda remitir escrito al propietario de la vivienda 1°C del Pt-1 del Bloque 16, para que retire las máquinas de Aire Acondicionado que ha instalado en el Balcón.

En este mismo punto se acuerda remitir escrito al propietario de la vivienda 1°B del Pt-1 del Bloque 3, para que se ponga en contacto con sus inquilinos para que modifiquen su conducta, la cual esta causando molestias y perjuicios a los demás usuarios del Residencial.

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 artículo diecisiete (17), en su punto uno (1), párrafo cuarto, de la Ley de Propiedad Horizontal.

V.º B.º

PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

SECRETARIO-ADMINISTRADOR

**DATOS DE LA COMUNIDAD:**

- SECRETARIO-ADMINISTRADOR: D. Juan Fco. González Cánovas. Administrador de Fincas Colegiado.

Dirección.- C/ Juan Lirola, 25 Ent-D 04004 ALMERIA

Tif.- 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 19:30 h.