

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

En la población de Retamar siendo las 11:00 H. del día 10 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 Extraordinaria 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 10:30 horas en primera convocatoria y a las 11:00 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en la Piscina Norte de la Comunidad. 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.- Información por la Junta Directiva a la Comunidad General de Propietarios, sobre las reclamaciones realizadas a la Empresa Promotora por las Deficiencias existentes en el Residencial, que están provocando un rápido deterioro en el mismo.**

**2º.- Información por la Junta Directiva a la Comunidad General de Propietarios, sobre la problemática existente con la entidad Conservadora.**

**3º.- Información por la Junta Directiva a la Comunidad General de Propietarios, sobre la problemática existente con los alquileres de viviendas.**

Antes de comenzar con el Orden del Día, se toma nota de los Sres. Propietarios Asistentes y Representados en la Reunión:

**SUBCOMUNIDAD 1.**

**BLOQUE - I.**

**Portal-1.**

- D<sup>a</sup>. Victoria A. Pérez Sánchez. Bj-B.

Coeficiente de Participación

2,8700

**Portal-2.**

**BLOQUE – II.**

**Portal-1.**

- D<sup>a</sup>. Claudia Renewalb. 2ºB.

2,8200

**Portal-2.**

- D. Diego A. Salinas González. Bj-B.

2,8800

**SUBCOMUNIDAD 2.**

**BLOQUE - III.**

**Portal-1.**

**Portal-2.**

**Portal-3.**

- D<sup>a</sup>. Francisca J. Luque Mañas. Bj-A.

2,0200

- D<sup>a</sup>. Francisca Rubí Uroz. 1ºB.

1,6900

**BLOQUE – IV.**

**Portal-1.**

- D. Javier Salinas Lorenzo. 2ºB.

1,9700

**Portal-2.**

- D. Miguel Crespo Izquierdo. 1ºA.

1,6700

- D. Laurentino Ramón Mencia. 2ºB. Representado.

1,9700

**Portal-3.**

**SUBCOMUNIDAD 3.**

**BLOQUE – V.**

**Portal-1.**

- D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Luisa Muño Gutiérrez. Bajo-A. Representada.

1,8900

- D<sup>a</sup>. Raquel P. Sánchez Barranco. 1ºA. Representada.

1,8600

**Portal-2.**

**Portal-3.**

**BLOQUE – VI.**

**Portal-1.**

- D. Manuel Montoya Jurado. 1ºB.

2,2000

**Portal-2.**

**SUBCOMUNIDAD 4.**

**BLOQUE - VII.**

**Portal-1.**

- D. Antonio Morilla Alcalde. Bj-B.

2,2000

**Portal-2.**

**BLOQUE – VIII.**

**Portal-1.**

- D<sup>a</sup>. Antonia Morales Poyato. Bj-B. Representada.

1,1800

Coeficiente de Participación

<b>Portal-2.</b>	
- D <sup>a</sup> . María Hernández Aguado. Bj-A.	1,8600
- D <sup>a</sup> . Juliana Chacobo Aldea. 1 <sup>o</sup> A.	1,8200
<b>Portal-3.</b>	
- D <sup>a</sup> . María Teresa Leiva Nicolás. Bj-B.	2,2000
- D. Gregorio Yagüe Martín. 1 <sup>o</sup> B. Representado.	1,8500
<b>SUBCOMUNIDAD 5.</b>	
<b>BLOQUE - IX.</b>	Coeficiente de Participación
<b>Portal-1.</b>	
- D <sup>a</sup> . Josefa Martín Galán. Bajo-C. Representada.	1,0200
- D. Joseba Andoni Barbara Altube. 2 <sup>o</sup> B.	1,8800
<b>Portal-2.</b>	
<b>Portal-3.</b>	
- Gamosport 1977, SL. Bj-A.	1,9100
- D <sup>a</sup> . Carmen Jurado Melguizo. 2 <sup>o</sup> A.	1,8800
- D <sup>a</sup> . Lourdes Amenabar Arzuaga. 2 <sup>o</sup> B. Representada.	1,6000
<b>BLOQUE - X.</b>	
<b>Portal-1.</b>	
- D. Francisco Quesada Navarro. Bajo-A.	1,9400
- D. Manuel Adolfo Ulloa Arques. 2 <sup>o</sup> C.	1,0400
<b>Portal-2.</b>	
- D. Emilio Hernández Aguado. Bajo-A.	1,6300
- D. Alejandro Rodríguez Martín. 1 <sup>o</sup> B.	1,8800
<b>Portal-3.</b>	
- D. Francisco J. Rosales Sandiño. 2 <sup>o</sup> A. Representado.	1,8800
<b>SUBCOMUNIDAD 6.</b>	
<b>BLOQUE - XI.</b>	Coeficiente de Participación
<b>Portal-1.</b>	
- D <sup>a</sup> . Concepción Leal Magaña. 2 <sup>o</sup> A.	2,2400
<b>Portal-2.</b>	
- D. Jesús J. Talavera García. Bj-A. Representado.	1,8900
- D. Fernando Crespo Pérez. 1 <sup>o</sup> A.	1,8600
<b>Portal-3.</b>	
<b>BLOQUE - XII.</b>	
<b>Portal-1.</b>	
- D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> . Teresa de Pablos Pérez. Bajo-C.	1,2100
<b>Portal-2.</b>	
- D. Juan R. De la Cuadra Blanco. Bj-B. Representado.	1,9100
<b>SUBCOMUNIDAD 7.</b>	
<b>BLOQUE - XIII.</b>	Coeficiente de Participación
<b>Portal-1.</b>	
<b>Portal-2.</b>	
<b>BLOQUE - XIV.</b>	
<b>Portal-1.</b>	
<b>Portal-2.</b>	
<b>Portal-3.</b>	
- D. Teodoro González Tejedor. 2 <sup>o</sup> B.	1,8500
<b>SUBCOMUNIDAD 8.</b>	
<b>BLOQUE - XV</b>	Coeficiente de Participación
<b>Portal-1.</b>	
- D. Pedro Martínez Camacho. 2 <sup>o</sup> A.	1,9100
- D. Miguel Iparraguirre Irigoyen. 2 <sup>o</sup> C. Representado.	1,0200
<b>Portal-2.</b>	
<b>Portal-3.</b>	
<b>BLOQUE - XVI.</b>	
<b>Portal-1.</b>	
<b>Portal-2.</b>	
<b>Portal-3.</b>	
- D. Ignacio Fernández Chacartegui. 2 <sup>o</sup> B	1,6000
<b>SUBCOMUNIDAD 9.</b>	
<b>BLOQUE - XVII.</b>	Coeficiente de Participación
<b>Portal-1.</b>	
<b>Portal-2.</b>	
<b>Portal-3.</b>	
<b>BLOQUE - XVIII.</b>	
<b>Portal-1.</b>	

- D <sup>a</sup> . Amaya Alonso Ortiz. Bj-B.	1,9100
- D <sup>a</sup> . Irina Svechina. Bj-C.	1,0400
<b>Portal-2.</b>	
- D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> . del Mar Rull Prieto. 1 <sup>o</sup> B.	1,8800
<b>Portal-3.</b>	
- D <sup>a</sup> . Ana A. Zamora López. Bj-B.	1,6300
- D. Nicanor Pérez Jiménez. 1 <sup>o</sup> A.	1,8800
- D <sup>a</sup> . Ana Burguillo Silvan. 2 <sup>o</sup> B.	1,6000
<b>BLOQUE - XIX.</b>	Coefficiente de Participación
<b>Portal-1.</b>	
<b>Portal-2.</b>	
<b>Portal-3.</b>	

**1º.- Información por la Junta Directiva a la Comunidad General de Propietarios, sobre las reclamaciones realizadas a la Empresa Promotora por las Deficiencias existentes en el Residencial, que están provocando un rápido deterioro en el mismo.**

En este punto se pasa inicialmente por el Sr. Presidente de la Comunidad, a presentar a los miembros de la Junta Directiva que se encuentran presentes en la reunión.

Una vez realizada la presentación, se procede a informar a los propietarios presentes que, la Junta Directiva procedió en su primer momento a ponerse en contacto con diversos bufetes de Abogados de Almería, para solicitar información y presupuestos aproximativos sobre las gestiones necesarias para llevar a cabo un estudio de las deficiencias del Residencial, para que en base al mismo se pudiera estudiar la posible reclamación judicial a la Empresa Promotora y a todos los posibles responsables.

De esta forma se intentaría conseguir que se subsanara o indemnizara a la comunidad por todas las deficiencias que hubiese.

Una vez sondeados varios bufetes, se acordó elegir el correspondiente a Moya y Marín, por ser un bufete con experiencia en estos tipos de pleitos, que al mismo tiempo se encargan de la gestión del Informe de la deficiencias del Residencial, en los términos que la ley exige para la presentación de la correspondiente reclamación judicial.

Igualmente se informa que también existe el problema con la Empresa Promotora referente a la falta de pago de sus cuotas por las viviendas que aún tiene en el Residencial. Esta falta de pago está ocasionando graves problemas a las Sucomunidades en las cuales tienen viviendas.

Esta situación provoca que estas Subcomunidades no puedan hacer frente al pago de sus cuotas a las zonas comunes, lo que supone menores ingresos para el mantenimiento y gastos del Residencial.

La consecuencias reales de esta situación es la falta de ingresos en las zonas comunes, para hacer frente a los gastos de las mismas. Ante la imposibilidad de tener el total de los ingresos, la Junta Directiva se plantea y está llevando a cabo el disminuir los gastos en todo lo posible. Entre las partidas en las que se ha podido abaratar los costes, está el consumo de agua, de luz, limpieza y mantenimiento de jardín.

Igualmente el mantenimiento de las placas solares se está llevando a cabo por el Portero de la Comunidad, puesto que los presupuestos obtenidos para ello, resultaban inalcanzables por su elevado importe.

Todas estas medidas han conseguido que con los ingresos que se obtienen, se pueda mantener la mayoría de los servicios.

Por algunos propietarios se expresan en este momento la posibilidad de seguir disminuyendo los gastos suprimiendo los servicios de piscina o de placas solares, pero al no ir este punto en el orden del día no se trata en la presente reunión.

Los servicios que se prestan en la Comunidad, van en función de los ingresos que se vayan obteniendo, conforme mayores sean estos, más servicios de podrán prestar. Se ha intentado mantener y dar la mayor cantidad de servicios sin tener que aumentar las cuotas de pago.

Finalmente y como resumen, se reitera que se ha puesto en manos del abogado de la Comunidad, los poderes notariales necesarios para que lleven a cabo todas las reclamaciones y demandas judiciales contra la Empresa Promotora ECOVI, tanto por las deficiencias de las Subcomunidades y de la Comunidad General, como para la reclamación de las cuotas pendientes de pago a las Subcomunidades.

En este punto un propietario expone que considera que los costes de tramitar el informe en el que se ha basado el abogado para la reclamación judicial, es muy elevado, puesto que en Madrid se podría conseguir más barato.

El Presidente contesta que se ha preguntado a diversos bufetes de Almería y todos ofertaban unas minutas muy similares, se ha escogido teniendo en cuenta los criterios de experiencia en este tipo de reclamaciones y la economía de la minuta. Y todo ello en base a todos los presupuestos que se han presentado, los cuales se han completado con entrevistas personales para intentar escoger el más beneficioso para la Comunidad.

**2º.- Información por la Junta Directiva a la Comunidad General de Propietarios, sobre la problemática existente con la entidad Conservadora.**

En este punto el Sr. Presidente informa a todos los propietarios presentes, que la Comunidad se estaba encargando de recaudar las cuotas de pago a la entidad conservadora. Pagándosele a esta la cantidad que se le recaudaba de las viviendas que pagaban. Se le dijo a la Entidad Conservadora, que la Comunidad no tenía obligación de recaudarle su dinero, y puesto que se le estaba haciendo solo se le entregaría el que se recaudara. Y por supuesto la Comunidad no iba a reclamar a ningún propietario el pago de esta cuota.

La Entidad Conservadora ha denunciado a la Comunidad porque no se le ha recaudado el total de las cuotas. Por tanto la Comunidad ha dejado de seguir recaudando. El Propietario que quiera seguir pagando la Cuota a la Entidad Conservadora, deberá de ponerse en contacto con esta para que le informe de la forma en que debe hacerlo.

La Comunidad tiene abierto un contencioso contra la Entidad Conservadora para llevar a cabo las reclamaciones oportunas. Todas estas acciones legales se están llevando a cabo por los abogados de la Comunidad.

Los datos de la Entidad Conservadora son los siguientes:

**E.U.C. EL TOYO (Entidad Urbanística de Conservación)**

**Avda. del Toyo, s/n**

**04131 Retamar-Almería**

**Telf. y Fax.- 950 20 74 46**

### **3º.- Información por la Junta Directiva a la Comunidad General de Propietarios, sobre la problemática existente con los alquileres de viviendas.**

En este punto el Sr. Presidente expone que están surgiendo muchas quejas por el comportamiento de muchos usuarios del Residencial, mayormente por inquilinos.

El Presidente de la Subcomunidad 7 toma la palabra y expone que se debe de cuidar el entorno del Residencial, así como, de todo aquello que lo compone, mobiliario, instalaciones, servicios, etc. Puesto que todo ello pertenece a la Comunidad y su maltrato o uso indebido solo ocasiona gastos para la Comunidad. Igualmente hay que tener en cuenta el comportamiento que tengamos todos los usuarios del Residencial tanto de respeto a los demás personas, como de respeto a las instalaciones, pues de lo contrario estas conductas se volverán contra nosotros mismos.

Si en detalles tan simples como el depositar la basura en sus contenedores correspondientes y no dejarla abandonada en el Residencial, no somos capaces de llevarlo a cabo, esto provocará un estado de suciedad en todo el Residencial que su vez podrá derivar en plagas y situaciones insalubres.

Como es evidente el conserje no está para retirar la basura de ningún propietario o inquilino, por tanto si tiene que dedicar tiempo a estas labores, deberá de dejar de prestar los servicios propios de su cometido.

Según parece los inquilinos son los que más están provocando estas situación, por tanto habrá que mentalizar tanto a los dueños de las viviendas como a sus inquilinos, de que se debe de cuidar todo el entorno del Residencial.

Los residuos que no se puedan depositar en los contenedores, deberán de llevarse al punto limpio que se encuentra al inicio del Residencial, en su zona norte. Todos debemos estar atentos a estos detalles e informar a quien veamos que no lo hace correctamente. Informar también que las bocas de las tomas de la basura no se rompen sino que se atrancan, por tanto revisar primero si hay algún objeto que está obturando el paso.

Como consecuencia de todo lo anterior, se proponen medidas para informar a todos los usuarios del Residencial, para ello se pondrán carteles y se entregaran hojas con las normas a seguir.

Igualmente se vuelve a recordar que los perros no pueden ir sueltos por el Residencial, y que los dueños de los mismos son los responsables de la conducta de sus animales. Si estos hacen sus necesidades en el Residencial, el dueño debe de limpiarlo, puesto que no podemos tolerar que el Residencial se llene de excrementos de animales.

También volver a hacer un llamamiento para que la ropa, no se tienda de manera visible en los terrazas de las viviendas, pues supone una mala imagen para el Residencial.

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 13:30 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<sup>a</sup>.B<sup>o</sup>

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

### **FUERA DEL ORDEN DEL DIA:**

En este punto se informa a todos los propietarios que se está realizando una Asociación de Vecinos en el Toyo, para unificar las reclamaciones comunes. Su afiliación será gratuita, conforme hay más detalles, se irán colocando en la pagina Web de la Comunidad.

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, encontraran 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 mismo punto se informa a los propietarios que se va a proceder a elevar la valla del recinto de la piscina, para evitar la entrada en la misma fuera de los horarios establecidos para ello, puesto que está totalmente prohibido el usos de la piscina sin la presencia del socorrista.

En este mismo punto se informa que se va a cambiar la cerradura de la puerta de la pista de padel, la cual será incopiable, por tanto, los propietarios que quieran obtener una, deberán de ponerse en contacto con el Sr. Administrador de la Comunidad, para que mediante una fianza de 20,00 € se la facilite. Se procederá al cambio de la llave a partir del 1 de Diciembre de 2009

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

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

Igualmente se informa que se colocara un monedero para el pago del consumo eléctrico de la pista.

En este mismo punto se solicita por una propietaria la colocación de una red en la pista deportiva de la zona norte, para evitar que las pelotas vayan a la calle. Ante la mencionada petición se expone que se estudiara su coste y viabilidad, y en caso afirmativo, se procederá a atenderse.

### **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.