

ACTA ORDINARIA DE CONSTITUCION
SUBCOMUNIDAD 4 DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1
(EDIFICIO 7, EDIFICIO 8, GARAJE Y TRASTEROS)

En la población de Retamar (Almería) siendo las 19:00 H. del día 11 de Junio de 2010, se reúnen los miembros de la SubComunidad 4 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 7, 8, Aparcamientos y Trasteros) en Junta General Ordinaria convocada por el Sr. Presidente de la Comunidad con fecha 1 de Junio de 2010, y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 18:30 horas en primera convocatoria y a las 19:00 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en el Garaje de la Subcomunidad, bajo la presidencia de D^a. María Jesús Isidoro Varea, asistida por el Secretario-Administrador D. Juan Fco. González Cánovas . Llegada la citada hora se da comienzo a la Reunión pasándose a debatir los distintos Puntos del Orden del Día:

1º) 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.

2º) Nombramientos de Cargos en la Comunidad.

3º) Decisión a tomar sobre las humedades en viviendas Bloque 7, portal 2, 2ºB.

4º) Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

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

	Coeficiente de Participación
BLOQUE - VII.	
Portal-1.	
- D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campo. 2ºA.	2,1900
Portal-2.	
- D ^a . Sara Hernández Pérez. 2ºB. Representada.	1,8400
BLOQUE – VIII.	
Portal-1.	
- Imagina Desar. Urban, y Soluc. Inmob. S.L. Bj-A. Bj-B. Representado.	4,4300
- D ^a . Antonia Morales Poyato. Bajo-C. Representada.	1,1800
Portal-2.	
- D ^a . Juliana Chacobo Aldea. 1ºA.	1,8200
Portal-3.	
- D ^a . M ^a . Jesús Isidoro Varea. 2ºA.	2,1700
Plazas de Aparcamiento.	
- D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campo. Plz-1.	0,5700
- D ^a . Sara Hernández Pérez. Plz-11.. Representada.	0,5700
- D ^a . M ^a . Jesús Isidoro Varea. Plz-21.	0,5700
- D ^a . Juliana Chacobo Aldea. Plz-25.	0,5700
- D ^a . Antonia Morales Poyato. Plz-28. Representada.	0,5700
- Imagina Desar. Urban, y Soluc. Inmob. S.L. Plz-31, 32. Representado.	4,4300
Trasteros.	
- D ^a . Antonia Morales Poyato. Tt-1.Representada.	0,3200
- Imagina Desar. Urban, y Soluc. Inmob. S.L. Tt-5, 6. Representado.	0,6400
- D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campo. Tt-15.	0,2600
- D ^a . Juliana Chacobo Aldea. Tt-20.	0,2000
- D ^a . Sara Hernández Pérez. Tt-24.. Representada.	0,2000
- D ^a . M ^a . Jesús Isidoro Varea. Tt-30.	0,2600

1º) 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 16 de Junio de 2009 al 31 de Mayo de 2010.

Mantenimiento y Conservación.	11.414,14
Gastos Varios.	11.148,66
SUMA TOTAL DE GASTOS	22.562,80
Resumen Económico al 31/05/2010.	
- Saldo a la fecha de inicio 16/06/09	1.386,43
- Ingresos de propietarios del 16/06/09 al 31/05/10	24.951,66
- Ingresos por otros conceptos del 16/06/09 al 31/05/10	0,13
Saldo a favor de la Comunidad al 31/05/10.	3.775,42
Saldo de Propietarios al 31/05/10.	2.360,42 D
Deudas Contraídas y Pendientes de Pago al 30-06-10.	5.438,86
Ingresos totales previstos al 30-06-10.	6.133,84

Saldo previsto al 30-06-10.

996,98

Incremento de Gastos previsto para el próximo ejercicio económico.

15 %

Una vez presentado el Estado Económico del pasado Ejercicio Contable, se acuerda por todos los presentes su aprobación. Igualmente y debido a la Situación Económica de la Comunidad y a las previsiones para el próximo Ejercicio Económico, se acuerda por todos los propietarios presentes, el incremento en un 15%, del Actual Presupuesto de Gastos, dicho incremento, se aplicará desde el 3º Trimestre de 2010.

En este mismo punto se procede a presentar por el Sr. Administrador el Estado de las Deudas consideradas Morosas para su reconocimiento y aprobación por la Comunidad. Los Propietarios con Deudas Morosas son los siguientes:

VIVIENDAS

- JUAN ARMANDO CAMMARATA VILCHEZ. 1ºB. PT-1. BLQ-8.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 400,16 €.

GARAJE

- JUAN ARMANDO CAMMARATA VILCHEZ. PLZ-33.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 114,12 €.

- JUAN ARMANDO CAMMARATA VILCHEZ. TT-8.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 66,10 €.

Una vez presentados los Propietarios con Deudas Morosas Vencidas y Pendientes de Pago a la Comunidad por el Sr. Administrador, se reconocen dichas Deudas por todos los presentes y se aprueba el inicio de las acciones judiciales necesarias para el cobro de dicha Deuda, facultándose y habilitándose al Sr. Presidente y al Sr. Administrador para que en nombre de la Comunidad emprendan las acciones legales para el cobro de la Deuda Morosa.

Sin más cuestiones referentes al Estado General de Cuentas, se procede a su aprobación. En vista de la actual situación económica de la Comunidad, se acuerda prorrogar el actual Presupuestos de Gastos para el próximo ejercicio económico.

2º) Nombramientos de Cargos en la Comunidad.

En este punto se procede a realizar el nombramiento de los cargos de la Comunidad para el siguiente ejercicio, para ello se procede a elegir entre los propietarios que se ofrecen voluntarios, los cargos de Presidente y Vicepresidente. Acordándose por los propietarios con derecho a voto, elegir como nuevos cargos de la Comunidad, a los siguientes señores:

Presidente de la Comunidad: Dª. Juliana Chacobo Aldea. Blq-8. Pt-2. 1ºA.

VicePresidente de la Comunidad: D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campo. Blq-7. Pt-1. 2ºA.

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

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.

3º) Decisión a tomar sobre las humedades en viviendas Bloque 7, portal 2, 2ºB.

En este punto se expone por el Sr. Administrador el problema existente en la vivienda 2º B del Pt-2 del Blq-VII, en la cual se han producido filtraciones de agua provenientes de la cubierta del Edificio, por tanto, se hace necesario por parte de la Comunidad, llevar a acabo las acciones necesarias para reparar la cubierta en la parte que esté provocando estas filtraciones. Se han solicitado presupuestos para conocer el coste de la reparación.

Ante lo mencionado anteriormente, se expone por la propietaria de la vivienda del 2ºC del Pt-3 del Blq-VIII, que ella en su vivienda también tiene filtraciones de agua, por tanto se debería de tener en cuenta para llevar a cabo la reparación de la cubierta de su vivienda.

Como consecuencia de todo lo anterior, se acuerda que se solicite igualmente presupuesto de la reparación de la cubierta de la vivienda del 2ºC del Pt-3 del Blq-VIII, y cuando se sepa el importe de la reparación de ambas filtraciones, se emita una Derrama Extraordinaria por el importe total para llevar a acabo las reparaciones de las cubiertas.

4º) Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

En este punto se expone lo siguiente:

- Remitir escrito al propietario de la vivienda Bj-C del Pt-1, del Blq-7, para comunicarle que el toldo que ha puesto en su vivienda no es del color aprobado por la Comunidad, para que proceda a su retirada.
- Remitir escrito al propietario de la vivienda 1ºA del Pt-3, del Blq-8, para que cuando haya terminado de usar el extintor, lo devuelva a su emplazamiento en el pasillo de la Comunidad.

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 20:00 horas del día 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.

Vº. Bº.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

- SECRETARIO-ADMINISTRADOR: ALMERIA GESTORES, S.L., Representada por D. Juan Fco. González Cánovas.
Dirección.- C/ Juan Lirola, 25 Ent-D 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.

Vº Bº.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR

- SECRETARIO-ADMINISTRADOR: ALMERIA GESTORES, S.L., Representada por D. Juan Fco. González Cánovas.
Dirección.- C/ Juan Lirola, 25 Ent-D 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.