

.En la Ciudad de Almería siendo las **18:00** horas del día **23** de **Marzo** de **2.010**, se reúnen los miembros de la Junta General del Residencial EL TOYO GENERAL, sito en la Av. De Los Juegos Mediterráneos de Retamar (Almería), en Junta General Extraordinaria convocada por el Sr. Presidente de la Comunidad; con fecha **12** de **Marzo** de **2.010**, y comunicada por escrito a todos los Propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las **17:30** horas en 1ª convocatoria y a las **18:00** horas en 2ª convocatoria. La misma se lleva a cabo en la Cafetería Torreluz (C/ Torres), bajo la Presidencia de D. Pedro Domingo Casas y asistido por el Secretario-Administrador con arreglo al siguiente orden del día.

- 1.- Decisión a tomar sobre la problemática existente con los alquileres de las viviendas.**
- 2.- Decisión a tomar sobre la integración de la Comunidad de Propietarios en la asociación de vecinos.**
- 3.- Decisión a tomar sobre la instalación de cámaras de video en el Residencial.**

Previamente se toma nota de los Señores Propietarios asistentes a la reunión los cuales a continuación se relacionan:
Comunidad del Residencial ELTOYO GENERAL:

Presidente de la Comunidad: D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB. Representado.
Vicepresidente de la Comunidad: D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA.
Vicepresidente de la Comunidad: Dª. Antonia Morales Poyato. Blq-VIII, Pt-1, Bajo-C.Representada.
Vocal de la Subcomunidad 1: Dª. Mª. Carmen Mouchet Aira. Bj- A. Pt-1 Blq-I.
Vocal de la Subcomunidad 1: D. Antonio Amador Puebla. Bj- B. Pt-2 Blq-I. Representado.
Vocal de la Subcomunidad 2: Dª. Francisca Rubí Uroz. Blq-III, Pt-3, 1ºB
Vocal de la Subcomunidad 2: Dª. Carmen Gimeno Manzano. Blq-III, Pt-3, Bj-B
Vocal de la Subcomunidad 3: D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB. Representado.
Vocal de la Subcomunidad 3: Dª. Raquel Pilar Sánchez Barranco. Blq-V, Pt-2, 1ºA.
Vocal de la Subcomunidad 4: Dª. Antonia Morales Poyato. Blq-VIII, Pt-1, Bajo-C. 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: D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA. .
Vocal de la Subcomunidad 6: D. Eduardo Alvarado Martínez. Blq-XII, Pt-1, Bajo-A.
Vocal de la Subcomunidad 8: D. Esteban Luís Carmona Núñez. Blq-XV, Pt-3, 2º2.
Vocal de la Subcomunidad 9: Dª. Amaya Alonso Ortíz. Blq-XVIII, Pt-i, Bajo-B.
Vocal de la Subcomunidad 9: Dª. Mª. del Mar Ruth Prieto. Blq-XVIII, Pt-2, 1ºB. Representada.
Vocal de la Subcomunidad 10: Dª. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bj-A.
Secretario-Administrador: D. Juan Fco. González Cánovas.

A continuación se pasó a debatir los diferentes puntos que componían el orden del día:

1.- Decisión a tomar sobre la problemática existente con los alquileres de las viviendas.

En este punto se procede por el Sr. Domingo Casas, a informar a los Sres. Vocales presentes sobre la problemática que esta sucediendo con los inquilinos de viviendas en el Residencial, en especial con los de las viviendas pertenecientes a ECOVI. Por dicho motivo se plantea la opción de estudiar medidas para poder solucionar estos problemas. Igualmente estas viviendas son las que están creando graves perjuicios económicos a la Comunidad puesto que no pagan sus cuotas comunitarias, las cuales están reclamadas por la vía judicial.

Ante esta situación se abre un amplio debate entre los Sres. presentes, en el cual se exponen diversas opiniones sobre las posibles medidas que se puedan adoptar para evitar estos problemas.

Lo primero que se plantea es la condición de legalidad de esos contratos de alquiler que se están realizando en esas viviendas, lo que podría dar lugar en el caso de que no se realizaran conforme a la normativa legal vigente, a que fuesen denunciados por la Comunidad de Propietarios.

Si por el contrario estos contratos de alquiler de las viviendas de ECOVI fuesen legalmente correctos, se podría solicitar de la persona que esta gestionando estos contratos, que pagase la cuota de la Comunidad de las viviendas que estuviesen alquiladas. Para de esta forma paliar el perjuicio a la Comunidad de propietarios por el impago de estas cantidades. Puesto que dichas viviendas están generando un rendimiento económico mensual. Del cual se podría detraer la cantidad correspondiente a la cuota comunitaria.

Una vez expresado todo lo anterior, y tras expresarse diversas opiniones sobre esta opción, se acuerda por unanimidad de todos los presentes, que se le exponga dicha petición a la persona que este gestionando estos contratos, para que lleve a cabo el pago de las cuotas comunitarias de las viviendas que tengan alquiladas. En el caso de que no acepte esta proposición, se acuerda estudiar las posibles acciones judiciales para poder reclamar este pago por la vía legal.

Se establece como plazo el día 15 de Abril, para que se muestra la aceptación a nuestra propuesta o en caso contrario, se inicien las acciones procedentes.

2.- Decisión a tomar sobre la integración de la Comunidad de Propietarios en la asociación de vecinos.

En este punto se procede por el Sr. Domingo Casas, a informar a los Sres. Vocales presentes sobre la necesidad de unirse a la Comunidad la Asociación de Vecinos Plurifamiliares del Toyo.

Se ha constituido una Asociación de Vecinos en la Zona del Toyo de Retamar, con el fin de que mediante la unión de todos los propietarios de la zona del Toyo de Retamar, se pueda hacer más fuerza ante el Excmo. Ayuntamiento de Almería, cuando se realicen peticiones o reclamaciones en beneficio de todos residentes en este lugar.

Entre las solicitudes que se están planteando en este momento, están principalmente las relacionadas con la Entidad Conservadora. Estas solicitudes consisten en primer lugar en que los recibos de cobros de las cuotas a la Entidad Conservadora se hagan de manera individual, por vivienda y no por Comunidades, encargándose de dicho cobro a la propia Entidad Conservadora.

En segundo lugar también se solicita que a las cuotas que estén pendientes de pago, se le quiten los gastos por intereses o recargos que se le hayan aplicado, facilitándoseles a los propietarios el pago de estas cuotas mediante fraccionamiento del mismo.

En tercer lugar que la reclamación por el impago de estas cuotas las realice la Entidad Conservadora de manera individual a los propietarios que no hayan realizado estos pagos.

La muestra de que la constitución de esta Asociación de Vecinos puede ser muy beneficiosa para todos los residentes en el Toyo, es que gracias a la fuerza que hace la unión de todas las Comunidades, propietarios de viviendas unifamiliares y de los comercios establecidos en esta zona que se han ido y se están uniendo a la Asociación de Vecinos, se ha conseguido una entrevista con el Sr. Concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Almería, para trasladarles y exponerles las peticiones de la Asociación.

Es evidente que el unirse a esta Asociación de Vecinos supondrá un beneficio para la Comunidad, tanto a nivel de intereses particulares como genéricos. Aunque la unión a esta asociación se puede hacer de forma individual o colectiva (la Comunidad), es aconsejable realizarla de manera colectiva (la Comunidad), porque de esta forma evitamos a los propietarios las molestias de tener que hacer las gestiones de manera individual, puesto que sería la Comunidad la llevaría las gestiones en representación de todos los propietarios. La afiliación a esta asociación es gratuita y está exenta del pago de cuota, pero se ha acordado en la Junta de Constitución de la Asociación de Vecinos, que se realice un pago inicial de 0,50 € por vivienda para el mantenimiento de los gastos iniciales de legalización de la Asociación y compra de material de Oficina, a la espera de que se puedan solicitar alguna subvención reglamentaria.

Por tanto, se plantea ante esta Junta General la aprobación de que la Comunidad de Propietarios de nuestro Residencial, se una a la Asociación de Vecinos Plurifamiliares EL TOYO, con el fin de defender nuestros derechos tanto a nivel particular como general.

Una vez realizada la propuesta se acuerda aprobar por Unanimidad de todos los presentes, la integración de la Comunidad de Propietarios del Residencial EL TOYO I, a la Asociación de Vecinos Plurifamiliares EL TOYO en Retamar (Almería). Nombrándose como representante de la Comunidad ante la Asociación de Vecinos, al Sr. Presidente de la Comunidad General. Para los cargos de esta Asociación de Vecinos, podrá presentarse cualquier propietario que así lo solicite, según lo establecido en los Estatutos de Constitución de la Asociación de Vecinos.

3.- Decisión a tomar sobre la instalación de cámaras de video en el Residencial.

En este punto se procede por el Sr. Domingo Casas a exponer que debido a los problemas que están sucediendo en el Residencial como consecuencia del comportamiento de algunas personas que residen en el mismo (dejar la basura en el suelo junto a las bocas de evacuación, dejar perros sueltos, vandalismo de mobiliario y zonas comunes, etc), se hace necesario el establecimiento de algún sistema que permita la identificación de las personas que causan estos perjuicios a la Comunidad para poder llevar a cabo las reclamaciones por los daños causados o por las actitudes referidas, cabiendo la posibilidad de llevar estas reclamaciones si fuera necesario, a la vía legal.

Para ello se plantea la posibilidad de instalar cámaras de vídeo vigilancia en el Residencial, para poder en primer lugar impedir que se lleve a cabo estas acciones, y en el caso de que se realizaran poder identificar a la persona o personas que lo lleven a cabo para poder reclamarles por la vía que fuese necesario.

Ante la mencionada propuesta se abre un amplio debate en el que se exponen diferentes opiniones a favor como en contra de esta medida. Igualmente se expone la posibilidad de contratar los servicios de un vigilante de seguridad que pudiese controlar estos problemas.

Esta última medida del vigilante se desecha por el elevado coste que supondría su mantenimiento, así como tampoco garantiza que estos hechos no se vayan a producir, puesto que no iba a ser un servicio de 24 horas ni tampoco puede estar controlando todo el Residencial a la vez.

Una vez que queda solamente la medida de las cámaras de seguridad como la de mayor posibilidad de solucionar los problemas expuestos anteriormente, se reanudan las opiniones sobre su conveniencia o no. Finalmente se acuerda someter a votación la decisión de instalar dichas cámaras en todo el Residencial, estableciéndose como coste máximo de la instalación la cantidad de 3.000,00 €.

Se somete a votación la siguiente cuestión:

- ¿ Esta usted de acuerdo en que se instalen cámaras de seguridad en el Residencial, cumpliendo con la normativa vigente de protección datos que regule dicha instalación ?
 - Votos Totales Posibles: 19 votos.
 - Votos Ausentes: 4 votos.
 - Votos Contabilizados: 15 votos.
 - Votos a Favor de la instalación de las Cámaras de Seguridad: 11 votos.
 - Votos en Contra de la instalación de las Cámaras de Seguridad: 4 votos.

Una vez realizada la votación y como consecuencia del resultado de la misma, se acuerda autorizar la instalación de cámaras de seguridad en el Residencial, cumpliendo con la normativa vigente de protección de datos que regula dicha instalación.

Para ello se acuerda facultar al Sr. Presidente y a la Junta General, para que solicite y elija el presupuesto que consideren más beneficioso para la Comunidad, teniendo en cuenta el límite anteriormente establecido.

FUERA DEL ORDEN DEL DIA:

- La solicitud y queja realizada por D^a. M^a. Jesús Isidoro Varea. Blq-VIII, Pt-3, 2^oA, vocal por la Subcomunidad 4, para que las reuniones se convoquen en Viernes o Sábado, para que pueda asistir a la misma, puesto que tiene que desplazarse expresamente para poder asistir a la reunión, y esos días son de los que podría disponer con mayor facilidad.
- Solicitar a la Empresa de Limpieza que limpie al menos 2 o 3 veces al año los soportes neumáticos de recogida de basura del Residencial.
- Se solicita que se facilite por parte del Bufete de Abogados de la Comunidad, un informe sobre la situación en al que se encuentre los diversos procedimientos judiciales que hay abiertos.

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 22:00 h. Del día citado anteriormente.

Así mismo, se le informa que el plazo para comunicar su oposición a los acuerdos establecidos en este acta, 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

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.