

**ACTA ORDINARIA DE CONSTITUCION**  
**SUBCOMUNIDAD 2 DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1**  
**(EDIFICIO 3, EDIFICIO 4, GARAJE Y TRASTEROS)**

En la población de Retamar (Almería) siendo las 18:00 H. del día 15 de Junio de 2.010 se reúnen los miembros de la SubComunidad 2 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 3, 4, Aparcamientos y Trasteros) en Junta General Ordinaria convocada por el Sr. Presidente de la Comunidad con fecha 01 de Junio de 2010, y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 17:30 horas en primera convocatoria y a las 18:00 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en la Puerta del Garaje de la Subcomunidad, bajo la presidencia de D<sup>a</sup>. Francisca Rubí Uroz y asistido 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) Ratificación del Acta Anterior.**

**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.**

**3º) Nombramientos de Cargos en la Comunidad.**

**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 - III.	
Portal-1.	
Portal-2.	
Portal-3.	
- D <sup>a</sup> . Francisca José Luque Mañas. Bajo-A.	2,0200
- D. Alfonso Muñoz Navarro. Bajo-B	1,7200
- D <sup>a</sup> . Francisca Rubí Uroz. 1ºB.	1,6900
- D. Ángel Luís Egea Martínez. 2ºB.	1,6900
BLOQUE – IV.	
Portal-1.	
Portal-2.	
Portal-3.	
- D. Diego José Fernández Rodríguez. 1ºA.	1,9700
- D <sup>a</sup> . Matilde González Rubio. 2ºA.	1,9700
GARAJE.	
Plazas de Aparcamiento.	
- D. Ángel Luís Egea Martínez. Plz-14..	0,5200
- D <sup>a</sup> . Francisca Rubí Uroz. Plz-16.	0,5200
- D <sup>a</sup> . Francisca José Luque Mañas. Plz-17.	0,5200
- D. Alfonso Muñoz Navarro. Plz-18.	0,5200
- D <sup>a</sup> . Matilde González Rubio. Plz-22.	0,5200
- D. Diego José Fernández Rodríguez. Plz-23.	0,5200
Trasteros.	
- D. Alfonso Muñoz Navarro. Tt-28.	0,1900
- D <sup>a</sup> . Francisca Rubí Uroz. Tt-29.	0,1900
- D. Ángel Luís Egea Martínez. Tt-30..	0,1900
- D. Diego José Fernández Rodríguez. Tt-32.	0,2900
- D <sup>a</sup> . Matilde González Rubio. Tt-35.	0,2400
- D <sup>a</sup> . Francisca José Luque Mañas. Tt- 33.	0,2400

**1º) Ratificación del Acta Anterior.**

En este punto, se procede a dar lectura del Acta anterior por parte del Sr. Administrador, una vez leída es ratificada por todos los propietarios presentes.

**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 16 de Junio de 2009 al 31 de Mayo de 2010.**

Mantenimiento y Conservación.	8.135,06
Gastos Varios.	11.850,00
SUMA TOTAL DE GASTOS	19.985,06

Resumen Económico al 31/05/2010.	
- Saldo a la fecha de inicio 16/06/09	- 94,53
- Ingresos de propietarios del 16/06/09 al 31/05/10	20.005,92
- Ingresos por otros conceptos del 16/06/09 al 31/05/10	0,06
Saldo a favor de la Comunidad al 31/05/10.	- 73,61
Saldo de Propietarios al 31/05/10.	19,848,48 D
Deudas Contraídas y Pendientes de Pago al 30-06-10.	11.413,28
Ingresos totales previstos al 30-06-10.	17.855,71
Saldo previsto al 30-06-10.	6.442,43
Incremento de Gastos previsto para el próximo ejercicio económico.	15 %

En la cantidad correspondiente a los ingresos totales previstos al 30-06-10, están incluidas las cuotas de las viviendas pertenecientes a ECOVI (12.814,97 €). Lo que significa que no se va a poder recaudar por el momento la cantidad correspondiente a estas viviendas. Esto provoca que en vez de tener un saldo positivo de 6.442,43 , se produzca un saldo negativo de 6.372,54.

En previsión de que esta cantidad va a seguir aumentando porque no se prevé el cobro a corto plazo, y puesto que el impago de estas cuotas ha provocado un déficit en la Comunidad, se acuerda por los propietarios presentes, realizar una Derrama Extraordinaria por el importe de 7.000,00 € para hacer frente al déficit comunitario provocado por el impago de las cuotas de las viviendas de ECOVI. Se acuerda igualmente que esta Derrama Extraordinaria se realice su abono en 4 pagos (Julio, Agosto, Septiembre y Octubre).

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**

##### **- RESTAURANTE LA CUCHARA, S.L. 1ºB. PT-1. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 491,44 €.**

##### **- DANIEL YAGÜE MIGUEL. 1ºA. PT-3. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 390,45 €.**

##### **- ALERTA 24 HORAS, S.L. BAJO-B. PT-4. BLQ-4.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 523,19 €.**

##### **- ECOVI, SA. BAJO-B. PT-1. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 500,20 €.**

##### **- ECOVI, SA. 2ºB. PT-1. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 491,44 €.**

##### **- ECOVI, SA. BAJO-A. PT-2. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 594,52 €.**

##### **- ECOVI, SA. BAJO-B. PT-2. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 500,20 €.**

##### **- ECOVI, SA. 2ºA. PT-2. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 585,72 €.**

##### **- ECOVI, SA. 2ºB. PT-2. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 491,44 €.**

##### **- ECOVI, SA. 2ºA. PT-3. BLQ-3.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 585,72 €.**

#### **GARAJE**

##### **- RESTAURANTE CUCHARA, SL. PLZ-4.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 135,32 €.**

##### **- DANIEL YAGÜE MIGUEL. PLZ-15**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 101,49 €.**  
- ALERTA 24 HORAS, S.L.. PLZ-34.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 148,32 €.**  
- ECOVI, SA. PLZ-2.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 135,32 €.**  
- ECOVI, SA. PLZ-6.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 135,32 €.**  
- ECOVI, SA. PLZ-7.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 135,32 €.**  
- ECOVI, SA. PLZ-8.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 135,32 €.**  
- ECOVI, SA. PLZ-11.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 135,32 €.**  
- ECOVI, SA. PLZ-12.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 135,32 €.**  
- ECOVI, SA. PLZ-13.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 135,32 €.**  
- ECOVI, SA. TT-1.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 49,44 €.**  
- ECOVI, SA. TT-12.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 54,64 €.**  
- ECOVI, SA. TT-21.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 65,04 €.**  
- ECOVI, SA. TT-24.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 65,04 €.**  
- ECOVI, SA. TT-25.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 49,44 €.**  
- ECOVI, SA. TT-27.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 49,44 €.**  
- ECOVI, SA. TT-37.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 57,24 €.**  
- RESTAURANTE CUCHARA, SL. TT-2.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 49,44 €.**  
- ALERTA 24 HORAS, S.L.. TT-9.  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 75,44 €.**  
- DANIEL YAGÜE MIGUEL. TT-34  
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010  
**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 32,52 €.**

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.

### **3º) 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:** D<sup>a</sup>. Francisca Rubí Uroz. Blq-III, Pt-3, 1ºB.

**Vicepresidente de la Comunidad:** D<sup>a</sup>. Carmen Gimeno Manzano. Blq-III, Pt-3, Bajo-B.

**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.

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

En este punto no se expone ninguna cuestión

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 19:30 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

#### DATOS DE LA ADMINISTRACION:

- 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.