

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

En la población de Almería siendo las 18:30 H. del día 19 de Noviembre de 2010, 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 9 de Noviembre de 2010, y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 18:00 horas en primera convocatoria y a las 18:30 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. **Presentación del Estado General de Cuentas.**
- 2º. **Nombramientos de nuevos cargos.**
- 3º. **Información por el sr. Presidente sobre la sentencia por el Tribunal Contencioso Administrativo sobre reclamación realizada contra la Entidad Conservadora. Decisiones a tomar al respecto.**
- 4º. **Información por el sr. Presidente sobre la toma de propiedad de la Entidad Cajamar, de varias de las viviendas pertenecientes a ECOVI.**
- 5º. **Información por el sr. Presidente sobre la reunión celebrada con responsables de FCC para la reparación de desperfectos en la Comunidad.**
- 6º.- **Decisión a tomar sobre propuesta de reparación, adecuación y mantenimiento de zonas comunes del Residencial.**
- 7º.- **Decisión a tomar sobre mejora de jardinería en zona sur del Residencial.**
- 8º.- **Decisión a tomar sobre cambiar sistema de empresa de limpieza por personal autónomo.**
- 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..
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..
Vocal de la Subcomunidad 4: Dª. Juliana Chacobo Aldea. Blq-8. Pt-2. 1ºA..
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 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. Ignacio Fernández Chacarteguí. Blq-XVI, Pt-3, 2ºB.
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.
Vocal de la Subcomunidad 10: Dª. Ángeles Ayuso Vélez. Blq-XIX, Pt-2, 1ºB. Representada.
Secretario-Administrador: D. Juan Fco. González Cánovas.

1º. Presentación del Estado General de Cuentas.

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 2009 al 19 de Noviembre de 2010.

Mantenimiento y Conservación.	51.880,52
Gastos de Conserje.	20.951,64
Mantenimiento Gastos Varios.	14.193,99
SUMA TOTAL DE GASTOS	87.026,15
Resumen Económico al 19/11/2010.	
- Saldo a la fecha de inicio 01/10/09.	-1.327,68
- Ingresos de propietarios del 01/10/09 al 19/11/10.	100.240,60
- Ingresos por otros conceptos del 01/10/09 al 19/11/10.	930,40
Saldo en contra de la Comunidad al 19/11/10.	12.818,17
Saldo de Propietarios al 19/11/10.	47.088,97 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.

2º. 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. Teodoro González Tejedor y D. Pedro Domingo Casas. 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. Teodoro González Tejedor. Blq-XIV, Pt-5, 2º2.
Vicepresidente de la Comunidad: D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA.
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.
Vocal de la Subcomunidad 2: Dª. 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: Dª. Raquel Pilar Sánchez Barranco. Blq-V, Pt-2, 1ºA.
Vocal de la Subcomunidad 4: Dª. Juliana Chacobo Aldea. Blq-8. Pt-2. 1ºA..
Vocal de la Subcomunidad 4: D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campo. Blq-7. Pt-1. 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. 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 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.
Vocal de la Subcomunidad 8: D. Ignacio Fernández Chacarteguí. Blq-XVI, Pt-3, 2ºB.
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.
Vocal de la Subcomunidad 10: D. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bajo-A..
Vocal de la Subcomunidad 10: Dª. 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.

3º. Información por el sr. Presidente sobre la sentencia por el Tribunal Contencioso Administrativo sobre reclamación realizada contra la Entidad Conservadora. Decisiones a tomar al respecto.

En este punto el Sr. Presidente de la Comunidad General informa a los Sres. Vocales presentes que con respecto al contencioso administrativo que la comunidad está llevando contra la Entidad Conservadora, hay noticias alentadoras, puesto que la Comunidad de FADESA Fase A, inicio este procedimiento contencioso contra la Entidad Conservadora antes que nosotros y ya se ha fallado a favor de la Comunidad, por lo que es de prever que todos los demás contencioso sigan con el mismo criterio.

La sentencia referida viene a decir que la Comunidad no es responsable del pago de las cuotas a la Entidad Conservadora de sus comuneros, puesto que este pago es de carácter individual.

Ante lo más que probable de las sentencias favorables a las comunidades, la Entidad Conservadora, seguramente negociara con éstas para proceder al cobro de estas cuotas a cada uno de los propietarios.

La cuestión que aún está pendiente de aclararse, es quién va a realizar estos cobros y como piensa realizar la reclamación de las cuotas que haya pendientes de cobro.

La idea que hay generalizada entre las Comunidades que componen el Toyo, es que el Ayuntamiento de Almería se haga cargo de parte de los gastos, para rebajar la cuota de pago a una cantidad más asequible. Se tratara en el futuro de llevar esta propuesta a la Junta de la Entidad Conservadora para su estudio.

4º. Información por el sr. Presidente sobre la toma de propiedad de la Entidad Cajamar, de varias de las viviendas pertenecientes a ECOVI.

En este punto el Sr. Presidente informa a los Sres. Vocales presentes, que la Entidad Financiera CAJAMAR, ha pasado a ser propietaria de diversas viviendas en los bloques 13, 14, 15, 17 y 18.

Debido a esta circunstancia, el Sr Administrador de la Comunidad ya le ha hecho llegar la correspondiente liquidación de la cuotas pendientes de pago, que por ley les corresponde pagar de las cuotas vencidas y pendientes de pago que tengan las viviendas de las que han pasado a ser propietarios.

Por tanto se espera que en fechas próximas se pueda cobrar parte de las deudas pendientes de estas viviendas, así como, se regularice el pago de las cuotas ordinarias.

5º. Información por el sr. Presidente sobre la reunión celebrada con responsables de FCC para la reparación de desperfectos en la Comunidad.

En este punto el Sr. Presidente informa a los Sres. Vocales presentes, que en fechas pasadas y a petición de los arquitectos que realizaron el proyecto del residencial, se reunió junto con los vicepresidentes, en el despacho del abogado de la Comunidad, con los arquitectos y el representante de la empresa constructora FCC, para intentar llegar a un acuerdo para solucionar todas aquellas deficiencias que se exponen en la demanda judicial, y que consideren que pueda ser responsabilidad suya su solución.

Después de debatir entre los presentes las cuestiones que se reclaman, así como, las posibles responsabilidades de las mismas, se acordó finalmente que se le remitiera por nuestro abogado un listado con las deficiencias reclamadas de forma genérica, para que la empresa de construcción FCC las comprobase y nos dijera de cuales se harían cargo.

Evidentemente, estas reparaciones se harían con la conformidad y en la forma que nuestro abogado y equipo de técnicos consideren para que en el caso de que se lleven a cabo de forma correcta, se quiten estas deficiencias de la demanda.

6º.- Decisión a tomar sobre propuesta de reparación, adecuación y mantenimiento de zonas comunes del Residencial.

En este punto se procede a exponer por los Sres. Vocales presentes una serie de propuestas a realizar en función de la disponibilidad económica de la Comunidad, estas propuestas son las siguientes:

- 1.- Terminar de poner en funcionamiento el sistema de riego de los jardines del Residencial.
- 2.- Repoblar la parte sur del Residencial con el mismo criterio utilizado en la parte norte.
- 3.- Pintar las puertas de acceso al Residencial, tanto las peatonales como las vehiculares, así como, el suelo de entrada al los garajes.
- 4.- Pintar las puertas de los cuartos de contadores de agua y luz.
- 5.- Colocar una línea de boyas en la piscina, para separar la calle de natación.
- 6.- Instalar cámaras de seguridad en la piscina sur igual que las instaladas en la piscina norte.

Una vez expuestas las mencionadas propuestas, estas se irán llevando a cabo en función de la disponibilidad económica y con el criterio de preferencia establecido en el orden puesto anteriormente.

7º.- Decisión a tomar sobre mejora de jardinería en zona sur del Residencial.

Este punto se considera ya tratado en el punto anterior.

8º.- Decisión a tomar sobre cambiar sistema de empresa de limpieza por personal autónomo.

En este punto se considera que no se cuenta con todos los datos necesarios para llevar a cabo un estudio y decisión posterior sobre el mismo. Igualmente se comenta por los Sres. Vocales presentes, que no es momento para debatirlo, por lo que se acuerda posponerlo para próximas reuniones.

9º. Ruegos y preguntas.

En este punto se informa a todos los propietarios de la Comunidad, que a partir del día 01 de Febrero de 2011 y por motivos de seguridad, se procederá a la inutilización del sistema de apertura de las puertas de acceso a los garajes mediante las llaves magnéticas. Por tanto es necesario que todos los propietarios dispongan de su mando a distancia correspondiente.

Para poder conseguir uno de estos mandos, deben de solicitárselo al Sr. Administrador o al Portero de la Comunidad.

En este mismo punto se hace un llamamiento a los propietarios de los áticos que tengan losas sueltas en sus terrazas, para que las aseguren.

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

EMAIL: resvime@gmail.com

En este punto se informa sobre el horario de uso de la pista de Paddel:

- 1.- Horario de cierre nocturno para el uso de la Pista de Paddel el siguiente:
 - Verano: 23,00 horas
 - Invierno: 22,00 horas.

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.