

**ACTA EXTRAORDINARIA 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 17 de Marzo de 2011, 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 1 de Marzo de 2011, 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:

- 1.- Aprobación del Informe de reclamación a Fomento y Construcciones por las deficiencias en el Residencial.**
- 2.- Información y decisión a tomar sobre el estado de la deuda pendiente de pago por las viviendas adquiridas por Cajamar.**
- 3.- Decisión a tomar sobre la posible apertura de la piscina sur, en el caso de que la piscina norte no estuviera terminada para la fecha de apertura de esta temporada.**
- 4.- Decisión a tomar sobre los procedimientos en curso por la Comunidad contra la Entidad de Conservación.**
- 5.- Decisión a tomar sobre la contratación de personal eventual, para mantenimiento de las Zonas Comunes.**
- 6.- Ruegos y Preguntas y demás asuntos de interés general.**

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:** D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA.  
**Vicepresidente de la Comunidad:** Dª. Amaya Alonso Ortiz. Blq-XVIII, Pt-1, Bajo-B. 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.  
**Vocal de la Subcomunidad 3:** Dª. Raquel Pilar Sánchez Barranco. Blq-V, Pt-2, 1ºA. Representada.  
**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. Representado.  
**Vocal de la Subcomunidad 9:** Dª. Amaya Alonso Ortiz. Blq-XVIII, Pt-1, Bajo-B. Representada.  
**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. Representada.  
**Secretario-Administrador:** D. Juan Fco. González Cánovas.

**1.- Aprobación del Informe de reclamación a Fomento y Construcciones por las deficiencias en el Residencial.**

En este punto, se expone por el Sr. Presidente que ha elaborado un listado con las deficiencias en las zonas comunes del Residencial de las cuales ha tenido constancia, para transmitir las a la Empresa Fomento y Construcciones.

Este listado lo ha realizado por Subcomunidades, pero puede ser que algunas deficiencias en las subcomunidades se le haya podido pasar, por ello se establece un plazo hasta final del presente mes, para que los presidentes y vicepresidentes de cada subcomunidad, aporten al Presidente de la Comunidad General las deficiencias que hayan encontrado en sus subcomunidades y que no se encuentren en el listado elaborado por el Presidente General, para ello se facilitara copia de este listado a todos los presidentes de subcomunidades para que puedan hacer las comprobaciones necesarias.

Una vez se disponga del listado definitivo, se le remitirá a la Empresa Fomento y Construcciones, para que nos indiquen si se van a hacer cargo de dichas deficiencias y de que forma.

**2.- Información y decisión a tomar sobre el estado de la deuda pendiente de pago por las viviendas adquiridas por Cajamar.**

En este punto se informa a los presentes que a Cajamar se le está facilitando por el Administrador, toda la documentación que esta solicitando de las viviendas que han adquirido, para que procedan al pago de las cuotas pendientes desde el 01/01/2009, fecha a partir de la cual están obligados al pago de las cuotas pendientes. Igualmente se les está remitiendo la documentación oportuna para que a la mayor brevedad posible inicien el pago regular de las cuotas de las viviendas adquiridas.

El Sr. Presidente de la Subcomunidad 7, informa a los presentes que recientemente ha estado en Madrid y se ha entrevistado con los Administradores Judiciales nombrados para la empresa ECOVI. De dicha reunión, ha podido conocer que dicha empresa desde el 21/09/10 se encuentra en concurso de acreedores, encontrándose la deuda unidad a la masa de acreedores. Por tanto hasta que no se resuelva dicha situación, no se podrá conocer cuando se cobrara ni la cantidad.

### **3.- Decisión a tomar sobre la posible apertura de la piscina sur, en el caso de que la piscina norte no estuviera terminada para la fecha de apertura de esta temporada.**

En este punto se informa que la piscina NORTE, tiene perdidas de agua, dichas perdidas se va a intentar solucionar para que dicha piscina se pueda abrir para el próximo periodo estival. Primeramente se intentara localizar el motivo de la pérdida, para posteriormente reclamar su reparación a la empresa que la construyo (Veramar), si esta no quisiera hacerse cargo, se le reclamaría su reparación a Fomento y Construcciones, de resultar negativa también esta solución, la Comunidad estudiaría el llevar ella a cabo la reparación, reservándose los derechos legales que consideren oportunos.

Igualmente se expone y se toma en consideración, que el llenado de la piscina se realice mediante camiones cuba, si estos resultan más económicos. Así mismo, se va a estudiar si es necesario el cambio de la arena de filtrado, realizar las reparaciones y fraguado que se consideren necesarios. También se aprueba que se estudie la posibilidad de instalar una escalera para personas con dificultades para el acceso al vaso de la piscina.

De no ser posible la mencionada reparación, ni la apertura de la piscina NORTE, se aprueba la apertura de la piscina SUR

### **4.- Decisión a tomar sobre los procedimientos en curso por la Comunidad contra la Entidad de Conservación.**

En este punto el Sr. Presidente informa a los presentes que se esta a la espera de que se normalice el procedimiento de cobro de manera individual a cada propietario por parte de la Entidad Conservadora. La Comunidad dentro de la asociación de vecinos del Toyo se están realizando todas las negaciones posibles para que se pague la menor cantidad posible y que la gestión de dicha Entidad Conservadora, al menos en parte, se participe por los propietarios del Toyo.

Dentro de estas negociaciones, se está intentando con el Ayuntamiento de Almería, que las cuotas atrasadas y pendientes de pago por los propietarios, se disminuyan y se facilite el pago en lo máximo posible, y que dichas cuotas las gestione el Ayuntamiento de forma directa.

Como opciones planteadas está que la Entidad desaparezca y el Ayuntamiento se haga cargo de estas funciones, o que disminuya a 1/3 aproximadamente las cuotas y las Comunidades y propietarios del Toyo se hagan cargo de alguna de las gestiones como limpieza, mantenimiento jardines, etc, quedando el resto de las actividades a cargo del Ayuntamiento.

También se esta intentando que la presidencia de la Entidad pase a manos de los propietarios.

La Comunidad como tal y en este asunto, no pueda aconsejar que se adopte ningún tipo de postura, sino que cada propietario debe decir la postura a adoptar, conforme se vaya obteniendo más información sobre este tema, se irá facilitando a los copropietarios de nuestra Comunidad.

### **5.- Decisión a tomar sobre la contratación de personal eventual, para mantenimiento de las Zonas Comunes.**

Este punto y en vista de los trámites que se están llevando a cabo por la Comunidad para el cobro de las cuotas pendientes de las viviendas adquiridas por Cajamar, se acuerda que hasta que no se disponga de disponibilidad económica suficiente, se deje pendiente este tema para una próxima reunión, así mismo, se acuerda que se realicen estudios concretos sobre el coste, beneficios o perjuicios que supondría para la Comunidad este tipo de contratación.

### **6.- Ruegos y Preguntas y demás asuntos de interés general.**

En este punto se plantea la posibilidad de instalar cámaras de seguridad en la piscina Sur de igual modo que las instaladas en la piscina Norte, también se propone esta instalación en la pista de Padel.

El motivo para ello es aumentar la seguridad en el uso de estas instalaciones, y que dicho uso sea el correcto y por los propietarios con derecho a ello. Tratando de evitarse que personas ajenas a la Comunidad utilicen las instalaciones y que del uso indebido, se pueda derivar situaciones perjudiciales para 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 punto se informa sobre el horario de uso de la pista de Padel:

1.- Horario de cierre nocturno para el uso de la Pista de Padel 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.

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

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 19:30 h.

**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.

Teniendo en cuenta que la piscina durante su apertura debe de contar con los servicios de un Socorrista, según exigencias de la normativa actual, y que el horario laboral del socorrista es de OCHO HORAS AL DIA, se acuerda establecer como horario de uso de las Piscinas el siguiente:

Por las Mañanas de Lunes a Domingo de 10:30 horas a 14:30 horas.

Por las Tardes de Lunes a Domingo de 17:00 horas a 21:00 horas.

En este mismo punto se recuerdan las Normas de uso de las Piscinas de la Comunidad, estas Normas serán de Obligado Cumplimiento para todos los usuarios de las piscinas.

Las Normas que aprobadas por unanimidad de la Junta Directiva de la Comunidad General para regular el uso de las Piscinas Comunitarias, son las siguientes:

**NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA EL USO DE LAS PISCINAS COMUNITARIAS**

- 1.- PROHIBIDO ENTRAR EN LA ZONA DE BAÑO CON ROPA O CALZADO DE CALLE . (DECRETO 23/1999 DE FEBRERO)
- 2.- OBLIGATORIO HACER USO DE LAS DUCHAS ANTES DE ENTRAR EN EL AGUA. (DECRETO 23/1999 DE FEBRERO)
- 3.- PROHIBIDO ENTRAR EN LA PISCINA CON ANIMALES, SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY 5/1998 DE 23 DE NOVIEMBRE RELATIVA AL USO EN ANDALUCIA DE PERROS GUIA POR PERSONAS CON DISFUNCIONES VISUALES.(DECRETO 23/1999 DE FEBRERO)
- 4.- PROHIBIDO LOS JUEGOS VIOLENTOS Y PELIGROSOS EN TODO EL RECINTO DE LA PISCINA.
- 5.- PROHIBIDO FUMAR.
- 6.- ES OBLIGATORIO AJUSTARSE AL HORARIO DE BAÑO ESTABLECIDO:  
HORARIO MAÑANA: 10:30 h. A 14:30 h.  
HORARIO TARDE : 17:00 h. A 21:00 h.
- 7.- PROHIBIDO ARROJAR DESPERCICIOS O BASURAS EN LA PISCINA, DEBIENDO UTILIZARSE LAS PAPELERAS U OTROS RECIPIENTES DESTINADOS AL EFECTO. (DECRETO 23/1999, DE 23 FEBRERO).
- 8.- PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS MENORES DE 14 AÑOS. SI NO VAN A ACOMPAÑADOS DE PADRES O TUTORES. LOS CUALES SERAN RESPONSABLES DE DICHA INFRACCION.
- 9.- SI SE PADECE ENFERMEDAD INFECTOCONTAGIOSA, SE DEBERA EVITAR EL USO DE LA PISCINA.
- 10.- PROHIBIDO EL USO DE COLCHONETAS Y FLOTADORES DE GRANDES DIMENSIONES.

Igualmente se recuerda a todos los propietarios que existe una tarjeta de control de uso para la piscina, dicha tarjeta permitirá que los residentes en una vivienda de la Comunidad puedan utilizar la piscina.

Dicha tarjeta, podrá ser requerida por el Socorrista de la Piscina a cualquier usuario para permitirle el uso de la misma, teniendo potestad para impedirle el acceso si no la mostrase.

La tarjeta permite el acceso de los residentes en la vivienda y de sus acompañantes, limitándose el número de los mismos, en base al Aforo de la Piscina o al uso proporcional entre todos los residentes.

La tarjeta reflejará en su reverso las normas de uso de la Piscina.

El Socorrista dispondrá de un listado de Propietarios de todas las viviendas del Residencial, para evitar que personas ajenas al Residencial, utilicen los servicios de las Piscinas de la Comunidad.