

**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 25 de Mayo 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.- Ratificación presupuesto para la reparación de la piscina.**
- 2.- Aprobación si procede del presupuesto de mantenimiento de la piscina, cambio de la arena del filtro y fraguado de la piscina.**
- 3.- Decisión a tomar sobre el vallado de los áticos y pintura de los balcones. Y clarificación sobre la autorización para la instalación de pérgolas en los áticos.**
- 4.- Información sobre el estado actual de las viviendas en propiedad de Cajamar.**
- 5.- Decisión a tomar sobre la fecha de apertura, cierre y horarios de la Piscina.**
- 6.- Decisión a tomar sobre contratación de conserje nocturno.**
- 7.- Revisión de las deudas de las SubComunidades con la Comunidad General.**
- 8.- Decisión a tomar sobre autorización del pago de facturas de la Comunidad General mediante tarjeta de crédito.**

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.

**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. 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 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 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.

Se procede por el Sr. Presidente a presentar a los Sres. D. Antonio Martell Frias y D. Ángel Valverde Salmerón representantes de la empresa Cajamar, los cuales han sido invitados a la reunión por él, para que expliquen de primera mano en que situación se encuentra la tramitación del cobro de las vivienda pertenecientes a Cajamar.

Se propone alterar el orden del día para empezar con el punto 3, puesto que hay un propietario interesado en dicho punto. Se aprueba dicha modificación del orden del día.

**3.- Decisión a tomar sobre el vallado de los áticos y pintura de los balcones. Y clarificación sobre la autorización para la instalación de pérgolas en los áticos.**

En este punto un vecino invitado a esta reunión en referencia a este punto, expone su solicitud a la Junta General para que se le autorice la colocación de una barandilla de unos 40 centímetros de altura sobre el muro de las terrazas de las cubiertas en el ático.

El motivo de esta solicitud es para la seguridad de sus hijos que pueden saltar con relativa facilidad los muros existentes, con el consiguiente peligro de caer al vacío.

A esta solicitud un miembro de la Junta Directiva le responde que en función de la normativa vigente, no se permite la modificación de los elementos comuneros, ya que en la división horizontal, se recoge estos muros como comunitarios con una estética determinada que es la que tienen en estos momentos. Por tanto la modificación de su estado actual implicaría una modificación de esta división horizontal. Por dicho motivo no ha lugar ni a una votación, puesto que él se muestra en desacuerdo.

Igualmente comprende el problema que ha planteado este vecino, recomendándole que coloque una puerta a las escaleras de acceso a la cubierta, de este modo evitará que sus hijos puedan estar en este sitio sin la vigilancia adecuada de un adulto.

Una vez expuesto lo anterior se da por finalizado este punto rechazándose la solicitud presentada.

En este mismo punto se recuerda a todos los propietarios que la instalación de pérgolas en las cubiertas de los áticos, están sujetas a lo aprobado en el Acta de fecha 13/06/2006 de la Comunidad General.

Igualmente se recuerda a todos los propietarios que las antenas parabólicas y los aparatos de Aire Acondicionado, deben ser instaladas en las cubiertas de los edificios, en los lugares especificados para ello. Si se tiene alguna duda sobre el lugar correcto, se debe de preguntar al portero de la comunidad.

Así mismo, se informa a todos los propietarios que no está permitido pintar la fachada de sus terrazas o viviendas, esto debe ser acordado por la Junta General de Propietarios, en connivencia con todas las Subcomunidades del Residencial.

#### **1.- Ratificación presupuesto para la reparación de la piscina.**

En este punto, se expone por el Sr. Presidente que se conoció que la empresa Constructora había solicitado un presupuesto a la empresa Proteo para comprobar si la piscina norte tenía pérdidas, establecer la importancia de las mismas y elaborar un presupuesto para llevar a cabo la reparación de dichas pérdidas de agua.

Del presupuesto elaborado por la mencionada empresa Proteo, se ha podido saber que la rotura corresponde una fisura en el suelo justo en la unión de la parte estrecha del vaso con la parte ancha del vaso.

El importe de realizar esta reparación era de 810,00 € más IVA, y el tiempo de realización de 3 días como máximo.

Teniendo conocimiento de que la empresa constructora no se iba a hacer cargo de la reparación puesto que ni siquiera se había dignado a recoger el mencionado presupuesto, y debido a la urgencia e importancia de llevar a cabo esta reparación y a que el importe era asumible por la comunidad, se decidió por el Sr. Presidente el llevarla a cabo, puesto que era necesario disponer de esta piscina para la fecha de apertura, por ser la única que cuenta con vaso para los niños pequeños.

Una vez expuesto todo lo anterior, se ratifica por los Sres. de la Junta Directiva presente, la reparación de las pérdidas de agua de la piscina norte.

#### **2.- Aprobación si procede del presupuesto de mantenimiento de la piscina, cambio de la arena del filtro y fraguado de la piscina.**

En este punto se procede a la presentación de la nueva oferta realizada por la empresa de mantenimiento de la piscina, para el mantenimiento del siguiente ejercicio, dicha oferta contempla el mantenimiento de invierno, de verano y el servicio de socorrista. Igualmente incluye los productos necesarios para realizar el mantenimiento.

El importe total es de 14.1200,00 € más IVA. (no se incluyen los accesorios de la piscina ni las reparaciones)

Una vez presentada la oferta, esta es aprobada por todos los presentes.

Igualmente se presentan presupuestos para el fraguado y limpieza de la piscina y para el cambio de la arena del filtro, los importes correspondientes son de 1.900,00 € más IVA para la limpieza y fraguado, y de 1.850,00 € más IVA, para el cambio de la arena del filtro.

Una vez presentados los diferentes presupuestos, estos son aprobados por todos los propietarios presentes.

Los presupuestos anteriormente aprobados, se financiaran con los fondos de la Comunidad.

#### **4.- Información sobre el estado actual de las viviendas en propiedad de Cajamar.**

En este punto los Sres. D. Antonio Martell Frias y D. Ángel Valverde Salmerón representantes de la empresa Cimenta2 que gestiona las viviendas en propiedad de Cajamar en el Residencial, exponen que una vez que se adquirió la propiedad por Cajamar, se pusieron en contacto con el Administrador de la Comunidad para solicitarle la documentación necesaria para comprobar las cuotas pendientes de pago y si esta se ajustaban a los presupuestos aprobados en Junta de Propietarios.

Una vez que se comprobó que las cantidades eran correctas, se le volvió a solicitar una certificación por cada una de las viviendas, en la cual se detallara la deuda de esa vivienda desde que Cajamar paso a ser propietaria y de la deuda anterior a ese momento pero que legalmente estaba obligada a su pago. Es decir la deuda pendiente de pago desde el 1 de Enero de 2009.

Una vez que se han recibido estas certificaciones, se ha procedido a su tramitación, y se espera que un tiempo relativamente corto, unas tres o cuatro semanas, se proceda por los órganos competentes de Cajamar, al pago de las cantidades adeudadas. Las viviendas que se están vendiendo, se está gestionando en ese mismo momento el pago de sus deudas.

La intención de Cajamar es la de solucionar todos estos problemas a la mayor brevedad posible, pero debido a la singularidad de su estatus y al estar sujeta a la fiscalización del Banco Central, deben de seguir un protocolo de actuación.

En este mismo punto se informa a los Sres. de la Junta Directiva presentes, que la Comunidad a través de su Administrador, se ha puesto en contacto con el Administrador Concursal de ECOVI, para facilitarle la documentación solicitada para que procedan al pago de la cuota comunitaria de aquellas viviendas que se encuentre bajo su control. Quedando a la espera de que estos trámites de su fruto.

#### **5.- Decisión a tomar sobre la fecha de apertura, cierre y horarios de la Piscina.**

En este punto se debate el periodo de apertura más idóneo en función de las posibles demandas que se pudiesen producir por los propietarios. Por tanto se acuerda por todos los presentes, que para facilitar un uso adecuado a un coste racional, que las Piscinas se abran con el siguiente Criterio:

- Piscina Zona Norte: que cuenta con el vaso para uso de niños, se abrirá desde el día 11 de Junio al 11 de Septiembre.
- Piscina Zona Sur: NO se abrirá este año.

**QUITAR debido a su alto coste de mantenimiento y al poco uso y afluencia que tuvo durante el año pasado.**

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 10:00 horas a 14:00 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: 10:00 h. A 14:00 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.

En este mismo punto se acuerda que la cuerda con corchos que limita la calle de nado en la piscina, se coloquen a las 20:00 horas y se retire a las 11:00 horas.

#### **6.- Decisión a tomar sobre contratación de conserje nocturno.**

En este punto el Sr. Presidente informa que debido a las reiteradas quejas que hubieron en el Residencial referentes al comportamiento de algunos residentes en el complejo, sobre todo en horario nocturno. Por tanto y puesto que en el Residencial en la época estival hay una gran presencia de personas que han alquilado la vivienda, y puesto que es necesario que se cumpla unas Normas Básicas de Comportamiento y Uso de las Instalaciones, se consideró en veranos anteriores la opción de realizar la contratación de un Servicio Nocturno de Conserjería en el Residencial, para impedir que personas ajenas a la Comunidad se introduzcan en la misma y utilicen las instalaciones comunitarias, así como, personas que residan en el complejo hagan un uso indebido de dichas instalaciones. Igualmente este servicio de conserjería nocturno, velaría por la tranquilidad y comportamiento cívico en el Residencial. El importe aproximado de esta conserjería, sería de unos 2.000,00 € al mes (dependiendo de las horas que se contraten).

Una vez expuesto todo lo anterior, se acuerda por todos los Sres. presentes realizar la contratación del servicio de conserjería nocturno para los meses de Julio y Agosto. El horario será igual al del año pasado.

#### **7.- Revisión de las deudas de las SubComunidades con la Comunidad General.**

En este punto se presenta por el Sr. Administrador el estado de las deudas de las subcomunidades con la comunidad general, siendo las siguientes:

	Deuda al 24/05/11
- Subcomunidad 1.-	3.110,25
- Subcomunidad 2.-	3.203,40
- Subcomunidad 3.-	0,00
- Subcomunidad 4.-	0,00
- Subcomunidad 5.-	0,00
- Subcomunidad 6.-	0,00
- Subcomunidad 7.-	32.440,50
- Subcomunidad 8.-	7.245,65
- Subcomunidad 9.-	2.981,69
- Subcomunidad 10.-	2.481,65
Total Deuda Pendiente.-	51.463,14

Las Subcomunidades con deudas a la Comunidad General, son las que entre sus viviendas se encuentran las de Ecovi o las de Cajamar, por tanto una vez que se pueda ir cobrando las dudas con las Subcomunidades, estas podrán resolver sus cuotas con la Comunidad General.

Por tanto, parece ser que en cuestión de poco tiempo algunas de estas subcomunidades, y en especial la nº7, podrán satisfacer su deuda con la comunidad general.

Una vez presentado el estado de las deudas de las Subcomunidades, se está a la espera de que puedan liquidar sus cuotas pendientes para proceder a llevar a cabo las labores de mantenimiento pendientes.

#### **8.- Decisión a tomar sobre autorización del pago de facturas de la Comunidad General mediante tarjeta de crédito.**

En este punto se plantea por el Sr. Presidente la opción de que se solicite una tarjeta de crédito para que el portero de la comunidad pueda realizar los pagos de las compras que realice para el mantenimiento de la Comunidad.

Esta tarjeta debe ser del tipo que se le recargue la cantidad exacta necesaria para realizar el pago.

Realizada la propuesta, esta es debatida por todos los presentes, acordándose que se pregunte en la entidad financiera que tipo de tarjeta es la que nos permitiría recargarla con la cantidad exacta para que el portero pueda proceder al pago con ella cuando realice la compra.

Una vez se conozca se procederá en próxima reunión a su debate y aprobación si procediera.

#### **FUERA DEL ORDEN DEL DIA:**

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 obligado cumplimiento para el uso de la pista de Padel y de la Pista de Fútbol/Baloncesto:**

1.- Horario de cierre nocturno es 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.

#### **ANEXO AL ACTA**

Debido a un error en la transcripción al Acta, se ha incluido dentro del Punto 5 del Orden del Día la frase **“debido a su alto coste de mantenimiento y al poco uso y afluencia que tuvo durante el año pasado”**, error debido a que la piscina a la que se refiere esta frase, no estuvo abierta al uso el año pasado.