

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

En la población de Retamar siendo las 19:30 H. del día 18 de Agosto 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 3 de Agosto de 2011, y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 19:00 horas en primera convocatoria y a las 19:30 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en la Piscina Norte de la Comunidad. 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.- Información de la situación actual de la Entidad de Conservación.**
- 2.- Exposición de los problemas de inseguridad surgidos en el Residencial, medidas a adoptar.**
- 3.- Exposición de la problemática existente con la basura dentro del Residencial, medidas a adoptar.**
- 4.- Información sobre la situación actual de las deudas con la Entidad Financiera Cajamar y con la Empresa Promotora Ecovi.**

Antes de comenzar con el Orden del Día, se toma nota de los Sres. Propietarios Asistentes y Representados en la Reunión:

SUBCOMUNIDAD 1.

BLOQUE - I.

Portal-1.

D^a. M^a. del Carmen Mouchet Aira. Bj-A.

Portal-2.

D. Antonio Amador Puebla. Bj-B.

D. Rafael Rodríguez Velasco. 1^oA.

BLOQUE – II.

Portal-1.

D. Baltasar Cervantes Cano. 1^oA.

D^a. Claudia Rennwald. 2^oB.

Portal-2.

D. Diego Alfonso Salinas González. Bj-B.

SUBCOMUNIDAD 2.

BLOQUE - III.

Portal-1.

D^a. Fca. José Luque Mañas. Bj-A.

Portal-2.

Portal-3.

BLOQUE – IV.

Portal-1.

Portal-2.

D. David Pardo García. 2^oA.

Portal-3.

D. Diego José Fernández Rodríguez. 1^oA.

SUBCOMUNIDAD 3.

BLOQUE – V.

Portal-1.

D^a. Socorro Álvarez Alonso. 1^oC.

Portal-2.

D^a. M^a. Luisa Nuño Gutiérrez. Bj-A.

D^a. Raquel Pilar Sánchez Barranco. 1^oA.

Portal-3.

BLOQUE – VI.

Portal-1.

D^a. M^a. Dolores Flores Funqueiriño. Bj-C.

D. Manuel Montoya Jurado. 1^oB.

D. Ignacio Echevarría Ubis. 2^oB.

Portal-2.

SUBCOMUNIDAD 4.

BLOQUE - VII.

Portal-1.

D. Antonio Morilla Alcalde. Bj-B.

Portal-2.

D^a. Sara Hernández Pérez. 2^oB.

BLOQUE – VIII.

Portal-1.

Portal-2.

Portal-3.

D^a. M^a. Teresa Leiva Nicolás. Bj-A.

SUBCOMUNIDAD 5.

BLOQUE - IX.

Portal-1.

Portal-2.

Portal-3.

D. Francisco Martín Regalado. 1^oA.

D^a. Lourdes Amenabar Arzuaga. 2^oB.

BLOQUE – X.

Portal-1.

D. Francisco Quesada Navarro. Bj-A.

D. Francisco Escribano Jimenez. 1^oB

D^a. Carmen Ochoa Majano. 1^oC.

Portal-2.

D. Emilio Hernández Aguado. Bj-A.

D. Alejandro Rodríguez Martín. 1^oB.

Portal-3.

SUBCOMUNIDAD 6.

BLOQUE - XI.

Portal-1.

D^a. Trinidad Granados Moscoso. Bj-B.

D^a. Concepción Leal Magaña. 2^oA.

D^a. M^a. Esther Muñoz López. 2^oC.

Portal-2.

Portal-3.

BLOQUE – XII.

Portal-1.

D. Eduardo Alvarado Martínez. Bajo-A.

D^a. M^a. Mercedes Martín Sacristán. 1^oC.

D^a. Gemma Montes Góngora. 2^oB.

Portal-2.

SUBCOMUNIDAD 7.

BLOQUE - XIII.

Portal-1.

Portal-2.

BLOQUE – XIV.

Portal-1.

D^a. Isabel López. 1^oC.

Portal-2.

Portal-3.

SUBCOMUNIDAD 8.

BLOQUE – XV

Portal-1.

D. Pedro Martínez Camacho. 2^oA.

Portal-2.

D^a. Margarita Caceres Cortes. 2^oA.

Portal-3.

BLOQUE – XVI.

Portal-1.

Portal-2.

D. Mario Aragón Santurde.

Portal-3.

D. Manuel Antonio Ibáñez Vargas. Bj-A.

SUBCOMUNIDAD 9.

BLOQUE - XVII.

Portal-1.

Cajamar. 2^oC.

Portal-2.

Portal-3.

BLOQUE – XVIII.

Portal-1.

Portal-2.

Portal-3.

D. Nicanor Pérez Gimenez. 1^oA.

D^a. Ana Burguillo Silvan. 2^oB.

SUBCOMUNIDAD 10.

BLOQUE - XIX.

Portal-1.

D. Mariano Román Díaz. Bj-A.

Portal-2.

D. Rafael Echevarría de Rada. 1^oA.

Portal-3.

D. Juan Martín Sánchez. 2^oB.

En primer lugar, y antes de comenzar con el Orden del Día, el Sr. Presidente de la Comunidad procede a informar a los Sres. Propietarios presentes sobre la composición del Residencial, el cual está formado por 10 subcomunidades, cada subcomunidad compuesta por 2 bloques y su garaje común. Cada subcomunidad tiene una Junta de Gobierno compuesta por el Presidente y Vicepresidente, todos los Presidentes y Vicepresidentes de las diferentes subcomunidades, conforman la Junta Directiva General de la Mancomunidad del Residencial, compuesta por todas las subcomunidades y las zonas comunes a fines a todas ellas.

El procedimiento que se está siguiendo en la actualidad para trasladar todos los temas de interés o quejas interpuestas por los propietarios, es a través de los Presidentes y Vicepresidentes de su Subcomunidad. Estos temas o quejas pueden ser trasladadas bien en las reuniones de las Subcomunidades, o por escrito al Presidente de la Subcomunidad para que la expongan en las reuniones que la Junta Directiva realiza a lo largo del año.

Todos los temas o quejas trasladados a la Junta Directiva, son tratados en las reuniones en que se exponen, tomándose las decisiones por la mayoría que legalmente se exija por la LPH.

1.- Información de la situación actual de la Entidad de Conservación.

En este punto el Sr. Presidente de la Comunidad procede a informar a los Sres. Propietarios presentes sobre la situación actual del conflicto con la Entidad Conservadora. En primer lugar dejar claro que la Entidad Conservadora no tiene nada que ver con la Comunidad de Propietarios, puesto que es una cuestión totalmente personal como propietario de la vivienda, pero en ningún caso es un gasto comunitario, por tanto la Comunidad no tiene ninguna responsabilidad ni en el pago ni en la recaudación de dichos pagos, como así, se refleja en la sentencia de la Audiencia Provincial.

La Entidad Conservadora está constituida para el mantenimiento y conservación de todas las instalaciones, jardines, vías y zonas comunes a todas las residencias existentes en el Toyo. Este mantenimiento lo soportan solo los propietarios del Toyo, aunque puede ser utilizado y disfrutado por cualquier persona.

En principio, parece ser que es legal que se exija el pago de una cuota para el mantenimiento de todas estas instalaciones y equipaciones comunes. Aún así, muchas Comunidades, viviendas unifamiliares y empresas privadas que se encuentran en el Toyo, se han unido en una Asociación de vecinos para poder ostentar mayor peso a la hora de negociar con el Ayuntamiento de Almería las condiciones, formas y dirección de gestión de la Entidad Conservadora.

El procedimiento que en principio las Empresa Promotora ECOVI había acordado con la Entidad de Conservación para el pago de las cuotas de mantenimiento, consistía en que la Entidad Conservadora entregaba una factura por el importe total de la Comunidad, y la Comunidad distribuía esta cantidad a parte iguales entre todas las viviendas que componían la Comunidad (30,00 € por vivienda al mes), no por coeficiente de participación que hubiera sido lo correcto. Realizado por la Comunidad el cobro de las cuotas a los propietarios que habían pagado, se procedía al pago de estas cuotas cobradas a la Entidad Conservadora, entregándosele un listado con las viviendas que habían realizado el pago, para su control, dando la Comunidad daba por realizada las gestiones de cobro correspondientes a esa factura.

La Entidad Conservadora exigía de la Comunidad que reclamase por las vías legales el pago a los propietarios que no lo habían realizado (entre ellos ECOVI). Evidentemente la Comunidad se negó de manera rotunda puesto que no es responsabilidad suya ni el cobro y mucho menos las reclamaciones legales de pago.

Al no recaudarse íntegramente el importe de las diferentes facturas de la Entidad Conservadora, se fue acumulando una deuda por parte de la Comunidad, según apreciación de la Entidad Conservadora, con ellos, por lo que procedieron al embargo de las Dos cuentas Corrientes que la Comunidad General tenía abiertas (una para la gestión de cobros de las cuotas y pagos de los gastos de la Comunidad y otra para el cobro de las cuotas de la Entidad Conservadora y el pago de estas). Ante el grave perjuicio que esta situación causaba a la Comunidad, el Presidente junto con otros miembros de la Junta Directiva, se entrevistaron con el Sr. Concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Almería, consiguiendo que se levantara el embargo de la cuenta corriente correspondiente a los ingresos de las cuotas para el mantenimiento del Residencial, no así con la cuenta corriente destinada al cobro de las cuotas de la Entidad Conservadora.

Como consecuencia de todo lo anterior, algunas Comunidades de Propietarios del Toyo, entre ellas la nuestra, se opusieron judicialmente a las exigencias de la Entidad Conservadora y del Ayuntamiento de Almería. Fruto de estas disputas judiciales, se ha producido el fallo de la Audiencia Provincial dejando claro que las Comunidades no son responsables ni del cobro ni del pago de estas cuotas, por tanto, ha de ser la Entidad Conservadora la que lleve a cabo esta labor.

Por dicho motivo la Entidad Conservadora se está dirigiendo a los propietarios del Toyo, mediante escritos sin ningún tipo de oficialidad, para intentar cobrarles las cuotas que tengan atrasadas y regularizar el pago de las mismas.

Evidentemente la Comunidad en este sentido no tiene ningún pronunciamiento sobre el pago o no de estas cuotas, pues una decisión totalmente personal.

El objetivo que se ha marcado la Asociación de Vecinos es negociar con el Ayuntamiento de Almería, para intentar conseguir la mayores ventajas y beneficios para los propietarios en el Toyo.

En principio se han marcado dos opciones:

1.- Hacerse cargo la Asociación de Vecinos de parte de la gestión de los servicios y el Ayuntamiento de la otra parte, estableciéndose una cuota de pago para los propietarios del Toyo de una cantidad asequible y que resulte aceptable por la inmensa mayoría.

2.- Que sea el Ayuntamiento el que se haga cargo de la gestiones de todos los servicios sin cargo para los propietarios del Toyo. Alternativa poco probable según está la situación económica actual.

Se esta a la espera de celebrarse una reunión con los responsables del Ayuntamiento para iniciar las negociaciones y darle a la mayor brevedad posible una solución definitiva a este problema.

En esta reunión se tratará de conseguir el máximo de beneficios posibles para los propietarios del Toyo con respecto a la gestión, administración y dirección de la Entidad Conservadora, así como, a que el aporte económico que se tuviera que realizar, sea el menos gravoso para los propietarios.

Conforme se vayan obteniendo más información, se irá facilitando a los propietarios de nuestra Comunidad, para que estén lo más informado posible.

2.- Exposición de los problemas de inseguridad surgidos en el Residencial, medidas a adoptar.

En este punto se expone por el Sr. Presidente que hasta Julio, los hechos delictivos o actos vandálicos que se producían en el Residencial, entraban dentro de lo que se podía denominar una estadística normal. Pero a partir de este mes, se ha detectado un incremento en los hechos y en la importancia de los mismos. Detectándose mayor número de robos y hasta ocupaciones de viviendas.

Este problema no es solo de nuestra Comunidad, sino que se ha generalizado por todo el Toyo, lo que nos hace plantearnos la adopción de medidas de seguridad que puedan acabar o disminuir con estos problemas.

Una de las medidas que se proponen es que los propietarios cuando alquilen sus viviendas, obliguen a los inquilinos a que se presenten al Presidente de su Subcomunidad, para que este tenga conocimiento de quien son las personas que están residiendo en esa vivienda. Esta medida sería tan beneficiosa para la Comunidad como para el propietario de la vivienda, que en cierta forma la Comunidad estaría controlando si su vivienda es habitada de manera correcta.

Igualmente se propone por la Comunidad, que los propietarios faciliten los datos de sus inquilinos, y que incluyan en sus contratos de arrendamiento cláusulas en las que se autorice por sus inquilinos a que estos datos sean facilitados a la Junta Directiva de la Subcomunidad.

Ante esta última sugerencia, la propietaria de la vivienda 2ºB del Portal 3 del Bloque 18, muestra su disconformidad con esta proposición.

Otra proposición es que los vecinos se relacionen en mayor medida para que se sepa y conozca quien vive cerca de tu vivienda, de esta forma se consigue una mayor seguridad al conocer quien son tus vecinos.

Otra proposición es la instalación de cámaras de video vigilancia en las zonas más sensibles del Residencial. Esta medida puede llevarse a cabo a nivel general o por subcomunidades.

Expuesto todo lo anterior, se hace un llamamiento y un ruego a todos los propietarios y residentes en la Comunidad, para que extremen las medidas de seguridad y pongan en conocimiento de los miembros de la Junta Directiva, Administrador y Portero de la Comunidad, cualquier hecho que consideren sospechoso.

Se hace hincapié finalmente en los siguientes temas para completar la seguridad en el Residencial:

- Que se respete el horario de piscina.
- Que cada Presidente recabe de sus vecinos lo que quieran que se trate en las reuniones de la Junta Directiva General.
- Que los propietarios son siempre responsable subsidiarios de la actitud de sus inquilinos.

3.- Exposición de la problemática existente con la basura dentro del Residencial, medidas a adoptar.

En este punto el Sr. Presidente informa del problema existente en el Residencial respecto al deposito de basura en zonas comunes por parte de personas incívicas.

Este problema en la actualidad se ha trasladado a la Subcomunidades 8 y 9, que es donde más se está dando esta situación en estos momentos. Anteriormente era en las Subcomunidades 2 y 3, pero desde la instalación de las cámaras de seguridad, este problema ha desaparecido, por tanto se va a proceder a la instalación de dichas cámaras en las zonas conflictivas de la subcomunidades 8 y 9, para intentar resolver este problema.

Se propone que aunque no está dentro de sus cometidos, la empresa de limpieza, se encargue igualmente de limpiar las bocas de deposito neumático de la basura.

Como consecuencia de todo lo anterior, se propone por el Presidente, que se nombre una comisión de propietarios que voluntariamente, procedan a informar a los propietarios o inquilinos que desconozcan las normas de convivencia en el Residencial, de la existencia de las mismas, las cuales son de obligado cumplimiento.

Los propietarios que se ofrecen de manera voluntaria para conformar la Comisión, son los siguientes:

- El Presidente de la Comunidad General.
- Bloque I, Portal 1, Baj-A.
- Bloque II, Portal 3, 1ºA.
- Bloque III, Portal 3, Bajo-A.
- Bloque VI, Portal 3, 1ºA.
- Bloque V, Portal 2, Bajo-A.
- Bloque VI, Portal 1, 2ºB.
- Bloque VI, Portal 2, 2ºB.
- Bloque VII, Portal 1, Bajo-B.
- Bloque VIII, Portal 3, Bajo-A.
- Bloque XVI, Portal 3, Bajo-A.

Igualmente se acuerda solicitar a los Propietarios de las viviendas situados en los bajos, que mantengan limpios sus patios y terrazas. De la misma forma se hace un llamamiento para que no se tire ni agua ni ningún otro líquido desde las terrazas superiores.

4.- Información sobre la situación actual de las deudas con la Entidad Financiera Cajamar y con la Empresa Promotora Ecovi.

En este punto el Sr. Administrador informa a los Sres. Propietarios presentes, que después de realizarse las gestiones oportunas ante la Entidad Financiera Cajamar, se ha procedido al pago por esta entidad, de parte de las cuotas pendientes de pago correspondientes a las viviendas de las que ha adquirido la propiedad. Procediéndose al pago de las cuotas restantes en fechas próximas, conforme los servicios internos de la Entidad Financiera lleven a cabo el libramiento de las cantidades correspondientes.

Igualmente se informa que con respecto a las viviendas que todavía pertenecen a la empresa ECOVI, al encontrarse en concurso de acreedores esta empresa, se ha procedido a solicitar a las Administradores concursales el pago de las cuotas pendientes desde el 4º trimestre de 2010. Confirmándose el pago de las mismas por dichos administradores, por tanto se está a la espera de que inicien el pago de los periodos pendientes.

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.

DATOS DE LA ADMINISTRACION:

• SECRETARIO-ADMINISTRADOR: D. Juan Fco. González Cánovas. Administrador de Fincas Colegiado.
Dirección.- C/ Santos Zarate, 11 4º 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.

V^a.B^o
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR