

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

En la población de Almería siendo las 19:30 H. del día 15 de Diciembre 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 Ordinaria convocada por el Sr. Presidente con fecha 5 de Diciembre 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 Cafetería Torreluz, sita en la C/ Torres. Llegada la citada hora se da comienzo a la Reunión bajo la Presidencia de D. Teodoro González Tejedor por ausencia del Presidente 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. **Ratificación de las actuaciones de repoblación y adecuación de las zonas ajardinadas de la zona sur del Residencial, en igual condiciones a lo realizado anteriormente en la zona norte.**
- 4º. **Revisión y adecuación del riego por goteo en todo el Residencial, en especial en la zona sur.**
- 5º. **Presentación y decisión a tomar sobre los presupuestos para pintar las puertas de contadores, muro de hormigón perimetral, marquesinas de puerta contadores, tubos pista padel y piscina.**
- 6º. **Información por el sr. vicepresidente sobre la instalación de antenas parabólicas comunitarias.**
- 7º.- **Aprobación establecimiento de servicio de recogida de basura por importe de 20,00 €, a las viviendas que no puedan o no quieran depositar su basura en los lugares habilitados para ello.**
- 8º.- **Aprobación establecimiento de servicio de recogida de excrementos de animales por importe de 20,00 €, a los propietarios que no puedan o no quieran realizar la recogida de dichos excrementos.**
- 9º.- **Aprobación establecimiento de servicio de recogida de animales sueltos en el Residencial por el importe correspondiente según tarifa municipal, a los propietarios que no puedan o no quieran realizar la recogida de dichos animales sueltos en sus viviendas.**
- 10º. **Ruegos y preguntas.**

En primer lugar se toma nota de los Sres. Asistentes a la Reunión:

Vicepresidente de la Comunidad: D. Teodoro González Tejedor. Blq-XIV, Pt-5, 2º.

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. Eva Mª. Gallegos Leal. Blq-IV, Pt-3, 1ºA.

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: Dª. Dolores Jiménez Franco. Blq-7. Pt-1. Bj-B.

Vocal de la Subcomunidad 5: D. Salvador Rodríguez Magan. Blq-IX, Pt-1, 2ºC.

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, 2º..

Vocal de la Subcomunidad 8: D. Mª. Isabel Carreiras Franco. Blq-XV, Pt-2, Bj-A.

Vocal de la Subcomunidad 9: D. Nicanor Pérez Gimenez. Blq-XVIII, Pt-3, 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 9: Cajamar, Caja Rural Scc.. Representada.

Vocal de la Subcomunidad 10: D. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bajo-A. 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 19 de Noviembre de 2010 al 30 de Noviembre 2011.

Mantenimiento y Conservación.	70.787,34
Gastos de Conserje.	18.914,76
Mantenimiento Gastos Varios.	14.063,60
SUMA TOTAL DE GASTOS	103.765,70

Resumen Económico al 30/11/2011.

- Saldo a la fecha de inicio 19/11/10.	12.818,17
- Ingresos de propietarios del 19/11/10 al 30/11/11.	124.483,36
- Ingresos por otros conceptos del 19/11/10 al 30/11/11.	565,82
Saldo en contra de la Comunidad al 30/11/11.	34.101,65
Saldo de Propietarios al 30/11/11.	14.889,89 D

Una vez presentadas las cuentas con sus correspondientes facturas y documentos informativos, se acuerda por unanimidad de los presentes, darlas por ciertas y correctamente justificadas. Como consecuencia de lo acordado anteriormente, se

aprueban las cuentas correspondientes al Ejercicio Económico referido al periodo comprendido entre el 19 de noviembre de 2010 y el 30 de Noviembre de 2011.

Así mismo y a petición de la Junta Directiva, se hace constar en el presente Acta que puesto que todos los ejercicios económicos son aprobados por la Junta Directiva, corresponde a esta su responsabilidad, y no al Administrador que no deja de ser un profesional contratado por la Comunidad de Propietarios. Todas las infundias, calumnias y falsas acusaciones que se realizaron en fechas pasadas por un miembro de esta junta a espaldas de esta, y que dieron lugar a que el Sr. Presidente, una vez tuvo conocimiento de estas, convocara una reunión Extraordinaria y urgente para que se expusieran y probaran por parte de este señor dichas acusaciones. En el Acta de esta reunión, quedo perfectamente reflejada la reprobación por esta Junta Directiva por los hechos tan lamentables acaecidos a los que dio lugar este señor, así como, la demostración de la falsedad de las acusaciones realizadas, las cuales atacaban directamente al honor y honradez de los miembros de la Junta Directiva y del administrador, por dicho motivo se ha promovido dar mayor grado, aún si cabe, de claridad a la presentación de las cuentas del ejercicio económico, quedando éstas siempre a disposición de cualquier propietario que las quiera consultar.

Finalmente dejar claro que de volver a producirse estos hechos, la Junta Directiva y las personas que resulten directamente afectadas, se pueden reservar el derecho a emprender las acciones que legalmente estimen oportunas para la salvaguarda de sus derechos.

Sin más cuestiones referentes al Estado General de Cuentas, se acuerda 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.

Se ofrecen como voluntarios para el cargo de Presidente D. Manuel Montoya Jurado y Dª. Dolores Jiménez Franco, por lo que se procede a realizar una votación para elegir al Presidente de la Comunidad entre ambas candidaturas. Realizada la votación el resultado es el siguiente:

- Votos a Favor de D. Manuel Montoya Jurado: 13 votos.
- Votos a Favor de Dª. Dolores Jiménez Franco: 1 voto.

Como resultado de la votación se acuerda nombrar como Presidente de la Comunidad a de D. Manuel Montoya Jurado.

Para el cargo de Vicepresidente se presentan voluntarios D. Teodoro González Tejedor, D. Pedro Domingo Casas y Dª. Dolores Jiménez Franco. 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, 2º.

Vicepresidente de la Comunidad: D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA.

Vicepresidente de la Comunidad: Dª. Dolores Jiménez Franco. Blq-7. Pt-1. Bj-B.

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. Eva Mª. Gallegos Leal. Blq-IV, Pt-3, 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 2: Dª. Francisca José Luque Mañas. Blq-III, Pt-3, Bajo-A

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: Dª. Dolores Jiménez Franco. Blq-7. Pt-1. Bj-B.

Vocal de la Subcomunidad 5: D. Salvador Rodríguez Magan. Blq-IX, Pt-1, 2ºC..

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, 2º.

Vocal de la Subcomunidad 7: Dª. Silvia Pérez Fábregas. Blq-14. Pt-2. Bj-B. º2.

Vocal de la Subcomunidad 8: D. Mª. Isabel Carreiras Franco. Blq-XV, Pt-2, Bj-A.

Vocal de la Subcomunidad 9: D. Nicanor Pérez Gimenez. Blq-XVIII, Pt-3, 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 9: Cajamar, Caja Rural Scc..

Vocal de la Subcomunidad 10: D. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bajo-A..

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, podrán quedar facultados para operar en las Cuentas Corrientes de la Comunidad, siendo la duración de los mismos de un año.

3º. Ratificación de las actuaciones de repoblación y adecuación de las zonas ajardinadas de la zona sur del Residencial, en igual condiciones a lo realizado anteriormente en la zona norte.

En este punto el Sr. Vicepresidente de la Comunidad General informa a los Sres. Vocales presentes que como se expuso en reuniones anteriores, una vez que la comunidad dispusiera de disponibilidad económica, se procedería a realizar los trabajos de repoblación y adecuación de las zonas ajardinadas de las zonas comunes de la zona sur del Residencial (entre Sub-7 y Sub-10).

Dicha repoblación se realizará en las mismas condiciones en que se realizó anteriormente en la zona norte (entre Sub-1 y Sub-6).

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, se procede a la ratificación por unanimidad de los presentes, para que se lleven a cabo los trabajos y actuaciones necesarias para que se repueble y adecue las zonas ajardinadas de la zona sur del Residencial en las mismas condiciones en que se realizó en la zona norte. Los trabajos comenzaran a la mayor brevedad posible, teniendo en cuenta la época más adecuada para realizar estas tareas de plantación.

4º. Revisión y adecuación del riego por goteo en todo el Residencial, en especial en la zona sur.

En este punto el Sr. Vicepresidente de la Comunidad General informa a los Sres. Vocales presentes que como se expuso en reuniones anteriores, una vez que la comunidad dispusiera de disponibilidad económica, se procedería a realizar los trabajos de revisión y adecuación de las zonas ajardinadas de las zonas comunes de la zona sur del Residencial (entre Sub-7 y Sub-10).

Dicha revisión se realizará en las mismas condiciones en que se realizó anteriormente en la zona norte (entre Sub-1 y Sub-6).

Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, se procede a la ratificación por unanimidad de los presentes, para que se lleven a cabo los trabajos y actuaciones necesarias para que se revisen y adecue en las zonas ajardinadas de la zona sur del Residencial, el riego por goteo en las mismas condiciones en que se realizó en la zona norte. Igualmente se acuerda que soliciten varios presupuestos para la realización de estas instalaciones de riego. Los trabajos comenzaran a la mayor brevedad posible.

5º. Presentación y decisión a tomar sobre los presupuestos para pintar las puertas de contadores, muro de hormigón perimetral, marquesinas de puerta contadores, tubos pista padel y piscina.

En este punto se procede a la presentación de los diferentes presupuestos de pintura para realizar en la Comunidad General. Se decide que primeramente se someta a votación que trabajos se van a realizar, y los que se aprueben, serán de los que se someta a debate los presupuestos para realizar esos trabajos.

Por tanto se da comienzo a decidir trabajo a trabajo su realización, aprobada esta, se procederá posteriormente a elegir el presupuesto que se considere más conveniente.

1.- Pintado de las puertas de los Contadores: Sometido a votación, se aprueba por mayoría de los presentes la realización de los trabajos de pintura. Eligiéndose el presupuesto presentado por PIEDRA, Decoración y Pintura por importe de 1.680,00 € más IVA. En este mismo apartado, a propuesta realizada, se acuerda solicitar presupuesto del coste de cambiar las puertas actuales por otras en PPVC.

2.- Pintado del muro perimetral de hormigón: Sometido a votación, se aprueba por mayoría de los presentes la no realización de los trabajos de pintura.

3.- Pintado de las marquesinas de las puertas de los Contadores: Sometido a votación, se aprueba por mayoría de los presentes la realización de los trabajos de pintura. Eligiéndose el presupuesto presentado por PIEDRA, Decoración y Pintura por importe de 750,00 € más IVA.

4.- Pintado de los tubos de la pista de padel y de la piscina: Sometido a votación, se aprueba por mayoría de los presentes la realización de los trabajos de pintura. Eligiéndose el presupuesto presentado por PIEDRA, Decoración y Pintura por importe de 595,00 € más IVA.

Una vez presentados los diferentes presupuestos, se acuerda llevar a cabo con los fondos de la comunidad, todas aquellas partidas que han sido aprobadas por la Junta Directiva.

6º. Información por el sr. vicepresidente sobre la instalación de antenas parabólicas comunitarias.

En este punto el Sr. Vicepresidente informa que está totalmente prohibido la instalación de antenas en las fachadas de los edificios. Que cualquier antena particular que se quiera instalar, se ha de hacer con la previa autorización de la comunidad y en el lugar estipulado para ello.

Una solución para la instalación de antenas sería colocarlas de manera comunitaria, puesto que la antena para la recepción de canales de TDT, ya están instaladas para la Comunidad.

Por tanto a la hora de instalar antenas parabólicas, están se deberían de instalar igualmente para la comunidad, lo que evitaría que se colocaran de manera individual. El coste al no ser elevado, puede ser soportado por la Comunidad, con la ventaja de que no hay que realizar instalaciones, puesto que se aprovecharía la instalación comunitaria, solo habría que contratar el descodificador.

Evidentemente, este tipo de instalaciones se han de acordar dentro de las subcomunidades.

7º.- Aprobación establecimiento de servicio de recogida de basura por importe de 20,00 €, a las viviendas que no puedan o no quieran depositar su basura en los lugares habilitados para ello.

En este punto se expone por el sr. vicepresidente, que debido al aumento de la basura depositada en las zonas comunes, fuera de los lugares habilitados para ello, y con el fin de evitar los posibles problemas de salubridad, higiene y limpieza que esta situación puede provocar en al Comunidad, se presenta el siguiente servicio de recogida de basura por un importe de 20,00 € por cada recogida. Este servicio se prestaría a las viviendas que no puedan o no quieran depositar su basura en los lugares establecidos y habilitados para ello.

La identificación de estas viviendas que depositen la basura fuera de los lugares correctos, será mediante las cámaras de seguridad del residencial, así como, por la identificación visual de los miembros de las Juntas Directivas, empleados de la comunidad o por cualquier propietario que así lo atestigüe. Dicho importe por el servicio prestado, se le cargaría en su cuenta por el Administrador de la Comunidad.

Expuesto todo lo anterior, se procede a someterse a votación el establecimiento del servicio de recogida de basura a las viviendas que no puedan o no quieran depositarla en los lugares habilitados para ello, con el importe de 20,00 € por recogida. Realizada la votación, se aprueba por la mayoría cualificada de todos los presentes.

8º.- Aprobación establecimiento de servicio de recogida de excrementos de animales por importe de 20,00 €, a los propietarios que no puedan o no quieran realizar la recogida de dichos excrementos.

En este punto se expone por el sr. vicepresidente, que debido al aumento de excrementos de animales en las zonas comunes y con el fin de evitar los posibles problemas de salubridad, higiene y limpieza que esta situación puede provocar en al Comunidad, se presenta el siguiente servicio de recogida de excrementos de animales por un importe de 20,00 € por cada recogida. Este servicio se prestaría a los propietarios de los animales que no puedan o no quieran depositar los excrementos en los lugares establecidos y habilitados para ello.

La identificación de estos propietarios, será mediante las cámaras de seguridad del residencial, así como, por la identificación visual de los miembros de las Juntas Directivas, empleados de la comunidad o por cualquier propietario que así lo atestigüe. Dicho importe por el servicio prestado, se le cargaría en su cuenta por el Administrador de la Comunidad.

Expuesto todo lo anterior, se procede a someterse a votación el establecimiento del servicio de recogida de excrementos de animales a los propietarios que no puedan o no quieran depositarla en los lugares habilitados para ello, con el importe de 20,00 € por recogida.

Realizada la votación, se aprueba por la mayoría cualificada de todos los presentes.

9º.- Aprobación establecimiento de servicio de recogida de animales sueltos en el Residencial por el importe correspondiente según tarifa municipal, a los propietarios que no puedan o no quieran realizar la recogida de dichos animales sueltos en sus viviendas.

En este punto se expone por el sr. vicepresidente, que debido al aumento de animales sueltos en las zonas comunes y con el fin de evitar los posibles problemas de salubridad, higiene, seguridad y limpieza que esta situación puede provocar en al Comunidad, se presenta el siguiente servicio de recogida de animales sueltos por el ayuntamiento de Almería, por el importe según tarifa municipal por cada recogida. Este servicio se prestaría a los propietarios de los animales que no puedan o no quieran controlar la suelta de sus animales.

La identificación de estos propietarios, será mediante las cámaras de seguridad del residencial, así como, por la identificación visual de los miembros de las Juntas Directivas, empleados de la comunidad o por cualquier propietario que así lo atestigüe. Dicho importe por el servicio prestado, se le cargaría en su cuenta por el Administrador de la Comunidad.

Expuesto todo lo anterior, se procede a someterse a votación el establecimiento del servicio de recogida de animales sueltos a los propietarios de los animales que no puedan o no quieran controlar la suelta de sus animales, con el importe correspondiente a la tarifa municipal por recogida.

Realizada la votación, se aprueba por la mayoría cualificada de todos los presentes.

10º. Ruegos y preguntas.

En este punto se plantea la posibilidad de que las puertas correderas de acceso a los garajes puedan ser acortadas, para disminuir el trabajo de los motores y el tiempo que tarde la puerta en abrirse y cerrarse. Ante la mencionada proposición, se comenta que esta decisión ha de ser por cuenta por cada una de las subcomunidades, puesto que serían estas las que se tendrían que hacer cargo del importe de dichos trabajos.

En este mismo punto, se traslada la petición de un propietario para que se le permita la apertura de una puerta en el muro de su patio para tener acceso directo al recinto de la piscina. Presentada la mencionada propuesta, esta es rechazada por unanimidad de los presentes, no autorizándose la apertura de la puerta.

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, encontrarán 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 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.

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.