

ACTA ORDINARIA
SUBCOMUNIDAD 10 DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1
(EDIFICIO 19,GARAJE Y TRASTEROS)

En la población de Retamar (Almería) siendo las 20:30 H. del día 1 de Julio de 2013, se reúnen los miembros de la SubComunidad 10 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 19, Aparcamientos y Trasteros) en Junta General Ordinaria convocada por el Sr. Presidente de la Comunidad con fecha 12 de Junio de 2013 y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 20:00 horas en primera convocatoria y a las 20:30 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en la puerta del Garaje de la Subcomunidad, bajo la presidencia de D Mariano Román Díaz., asistido por el Secretario-Administrador D. Juan Fco. González Cánovas . Llegada la citada hora se da comienzo a la Reunión pasandose a debatir los distintos Puntos del Orden del Día:

1º. Presentación del Estado General de Cuentas y Adopción de Acuerdo liquidatorio para las Deudas que se consideran morosas y Habilitación al Sr. Presidente/ Administrador de la Comunidad para que inicien del Procedimiento Judicial para el cobro d las mismas.

2º. Nombramientos de Cargos en la Comunidad.

3º. Información y decisión a tomar sobre el uso de la Piscina Sur del Residencial.

4º. Información sobre la instalación WIFI, existente en el Residencial.

5º. Presentación y aprobación si procede de presupuestos para el cambio de las barandillas actuales por otras de aluminio en color blanco.

6º. Decisión a tomar sobre el pintado de la fachada del Edificio.

7º. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

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

BLOQUE - XIX.

Portal-1.

- D. Mariano Román Díaz. Bajo-A.

- Dª. Esmeralda Gonzalvo Arroyo. Bajo-B.

- D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. 1ºB.

- D. Sebastián Lorca González. 2ºA. Representado.

Portal-2.

Portal-3.

Plazas de Aparcamiento.

- D. Sebastián Lorca González. Plz-14. Representado.

- D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. Plz-15.

- Dª. Esmeralda Gonzalvo Arroyo. Tt-17.

- D. Mariano Román Díaz. Plz-18.

Trasteros.

- D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. Tt-11.

- D. Sebastián Lorca González. Tt-12.

- D. Mariano Román Díaz. Tt-13.

- Dª. Esmeralda Gonzalvo Arroyo. Tt-14.

Coeficiente de Participación

4,3200

3,6000

3,5300

4,2600

1,2200

1,2200

1,2200

1,2200

0,3100

0,4100

0,3800

0,3100

1º. Presentación del Estado General de Cuentas y Adopción de Acuerdo liquidatorio para las Deudas que se consideran morosas y Habilitación al Sr. Presidente/ Administrador de la Comunidad para que inicien del Procedimiento Judicial para el cobro d las mismas.

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 Julio de 2012 al 31 de Mayo de 2013.

Mantenimiento y Conservación.

7.456,85

Gastos Varios.

6.417,28

SUMA TOTAL DE GASTOS

13.874,13

Resumen Económico al 31/05/2013.

- Saldo a la fecha de inicio 01/07/12

559,56

- Ingresos de propietarios del 01/07/12 al 31/05/13

14.143,56

- Ingresos por otros conceptos del 01/07/12 al 31/05/13

0,00

Saldo a favor de la Comunidad al 31/05/13.

828,99

Saldo de Propietarios al 31/05/13.

4.135,66 D

Una vez presentado el Estado Económico del pasado Ejercicio Contable, se acuerda por todos los presentes su aprobación. Igualmente y debido a la Situación Económica de la Comunidad y a las previsiones para el próximo Ejercicio Económico, se acuerda por todos los propietarios presentes prorrogar el Actual Presupuesto de Gastos.

Igualmente para la reparación y mantenimiento de la instalación de Placas Solares de la Comunidad, se acuerda una Derrama Extraordinaria por importe de 1.000,00 € más IVA. El recibo extraordinario se acuerda que se pase en el mes de Agosto de 2013, en función del coeficiente de participación.

En este mismo punto se procede a presentar por el Sr. Administrador el Estado de las Deudas consideradas Morosas para su reconocimiento y aprobación por la Comunidad. Los Propietarios con Deudas Morosas son los siguientes:

VIVIENDAS

- **SERVIONE 97, SL. 1ªA. PT-1. BLQ-19.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 632,90 €.

- **DINIM XXI, SL. BJ-B. PT-2. BLQ-19.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 531,91 €.

- **JOSE LUIS HERRADON HERRADON. 2ªB. PT-2. BLQ-19.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 537,74 €.

GARAJE

- **JOSE LUIS HERRADON HERRADON. PLZ-7.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 273,72 €.

- **DINIM XXI, SL. PLZ-11.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 176,44 €.

- **SERVIONE 97, SL. PLZ-16.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 176,44 €.

- **ECОВI SA. PLZ-352.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 184,87 €.

- **DINIM XXI, SL. TT-6.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 46,28 €.

- **JOSE LUIS HERRADON HERRADON. TT-8.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 50,52 €.

- **SERVIONE 97, SL. TT-17.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 57,84 €.

Una vez presentados los Propietarios con Deudas Morosas Vencidas y Pendientes de Pago a la Comunidad por el Sr. Administrador, se reconocen dichas Deudas por todos los presentes y se aprueba el inicio de las acciones judiciales necesarias para el cobro de dicha Deuda, facultándose y habilitándose al Sr. Presidente y al Sr. Administrador para que en nombre de la Comunidad emprendan las acciones legales para el cobro de la Deuda Morosa.

Sin más cuestiones referentes al Estado General de Cuentas, se procede a su aprobación.

2º. Nombramientos de Cargos en la Comunidad.

En este punto se procede a realizar el nombramiento de los cargos de la Comunidad para el siguiente ejercicio, por lo que resultan elegidos los siguientes Señores:

Presidente de la Comunidad: D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. 1ºB. Pt-1

VicePresidente de la Comunidad: D. Mariano Román Díaz. Bajo-A. Pt-1

Secretario-Administrador: D. Juan Fco. González Cánovas. Administrador de Fincas Colegiado.

Los Cargos quedan facultados para operar en las Cuentas Corrientes de la Comunidad, la cual tendrá un funcionamiento mancomunado, siendo la duración de los mismos de un año.

3º. Información y decisión a tomar sobre el uso de la Piscina Sur del Residencial.

En este punto se procede por el Sr. Administrador a informar a los Sres. Propietarios presentes sobre la imposibilidad de abrir la piscina Sur, debido a que dicha piscina no reúne los requisitos legales necesarios para su uso como vaso colectivo o comunitario, puesto que no cumple con lo establecido en la Reglamentación de la Junta de Andalucía en relación con las profundidades y pendientes que debe tener una piscina de uso comunitario.

Dicha piscina, según lo que se refleja en el proyecto del Residencial, es una piscina para saltos, con lo cual su uso sería deportivo. En el caso de que se le cambie el uso a comunitario, sería necesario la contratación del servicio de socorrismo para cada una de las piscinas, puesto que un solo socorrista no puede controlar de forma eficaz ambas piscinas a la vez, según se establece en la normativa legal.

El Servicio de Inspección de la JJ.AA. nos ha comunicado por escrito todo lo anteriormente expuesto, quedando a la espera de que se le notifique por la Comunidad su decisión de darle uso deportivo o comunitario a la piscina.

Si la Comunidad decide darle uso comunitario, habría que comunicárselo al Servicio de Inspección de la JJ.AA. para que nos remita un informe con las adaptaciones necesarias a realizar a la piscina para su uso comunitario. Una vez se tenga dicho informe, se realizaría un proyecto para llevar a cabo los trabajos de adaptación. Este proyecto se presentaría en el Ayuntamiento y en el Servicio de Inspección, los cuales si dieran el visto bueno al mismo, se solicitarían presupuestos para llevar a cabo los trabajos.

Por todo lo anteriormente expuesto, se somete a debate y aprobación de los propietarios presentes, su decisión de darle el uso que consideren más conveniente a la piscina sur.

Tras exponerse las diversas opiniones, se acuerda por mayoría cualificada, solicitar al Servicio de Inspección el informe para llevar a cabo la adaptación de la piscina sur para su uso comunitario.

En este mismo punto se propone por un propietario que si finalmente se le da un uso colectivo a la piscina, que se aproveche para la realización de actividades tales como clases de natación, practicas de mantenimiento corporal, ejercicios físicos, etc.

4º. Información sobre la instalación WIFI, existente en el Residencial.

En este punto se informa a los Sres. Propietarios presentes, que se está realizando por la Comunidad General un documento contractual genérico, para que las Subcomunidades que así lo acuerden, autoricen a la empresa escogida, para que los propietarios que lo soliciten puedan contratar el servicio de conexión a Internet vía Wifi. Esta autorización se dará por formalizada, cuando el Presidente de cada Subcomunidad y el representante de la empresa Instaladora hayan firmado el documento contractual de autorización para la prestación de dichos servicios y las condiciones de la misma.

Los datos de la Empresa propuesta para que los propietarios que lo consideren puedan ponerse en contacto con ella, son los siguientes:

- Empresa Netyar.- Tlf.- 950-10-00-20 Email.- lirosancomunicaciones@gmail.com

5º. Presentación y aprobación si procede de presupuestos para el cambio de las barandillas actuales por otras de aluminio en color blanco.

En este punto se presenta diferentes presupuestos para el cambio de las barandillas actuales por otras de aluminio en color blanco. De los presupuestos presentados, el más económico es el presentado por el Sr. Presidente por importe de 6.000,00 € más IVA.

Después de su estudio y debate, se acuerda por todos los propietarios presentes o representados, aprobar el presupuesto presentado por el Sr. Presidente.

Para llevar a cabo la financiación del presupuesto, se acuerda la realización de una Derrama Extraordinaria por importe de 6.000,00 € más IVA. El recibo extraordinario se acuerda que se pase en función del coeficiente de participación y fraccionado en los meses siguientes:

Los recibos extraordinarios se pasaran en los meses siguientes:

- Septiembre/Noviembre/Diciembre de 2013.
- Febrero/Marzo/Mayo/Junio de 2014.

6º. Decisión a tomar sobre el pintado de la fachada del Edificio.

En este punto se expone por los propietarios presentes su oposición a pintar la fachada del edificio, puesto que consideran que hay otras necesidades más importantes que atender en la Comunidad, por ello y en vista de la situación económica actual de la Comunidad, se acuerda posponer el estudio de estos trabajos para reuniones futuras.

7º. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

En este punto se plantean las siguientes cuestiones:

- Pintar las puerta del ascensor.
- Solicitar que el mantenimiento de las zonas ajardinadas, sea más efectivo durante los periodos de vacaciones.
- En este punto se acuerda la instalación de los Buzones de la Comunidad, dicha instalación se financiara con los fondos de la Comunidad.

En este mismo punto un propietario expone que han de ser los propios propietarios los que velen por la propiedad para evitar que se desvaloricen las viviendas. Debido a la situación en la que se encuentra la comunidad, en primera línea, se podrían tomar algunas medidas para evitar el deterioro, como pueden ser el establecimiento de puertas en el portal, el cerramiento de las terrazas, modificar las placas de hierro sobre las terrazas

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 20:30 horas del día 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