

**ACTA ORDINARIA DE CONSTITUCION**  
**SUBCOMUNIDAD 5 DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1**  
**(EDIFICIO 9, EDIFICIO 10, GARAJE Y TRASTEROS)**

En la población de Retamar (Almería) siendo las 18:30 H. del día 2 de Julio de 2013, se reúnen los miembros de la SubComunidad 5 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 9, 10, 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 18:00 horas en primera convocatoria y a las 18:30 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en la vivienda del Sr. Presidente y bajo la presidencia de D. Salvador Rodríguez Magan, 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 de 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. Decisión a tomar sobre el pintado de la fachada del Edificio.**

**6º. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.**

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

BLOQUE - IX.	Coeficiente de Participación
Portal-1.	
- Dª. Josefa Martín Galán. Bj-C. Representada	1,0200
- D. Salvador Rodríguez Magán. 2ºC.	1,0200
Portal-2.	
Portal-3.	
- Dª. Carmen Jurado Melguizo. 2ºA.	1,8800
- Dª. Lourdes Amenabar Arzuaga. 2ºB. Representada.	1,6000
BLOQUE - X.	
Portal-1.	
- D. Francisco Quesada Navarro. Bajo-A.	1,9400
- D. Francisco Tirados Rueda. Bj-C.	1,0400
Portal-2.	
- D. Alejandro Rodríguez Martín. 1ºB.	1,8800
Portal-3.	
- D. Fco. Javier rosales Fandiño. 2ºB.	1,8800
Plazas de Aparcamiento.	
- D. Salvador Rodríguez Magán. Plz-7.	0,4800
- Dª. Josefa Martín Galán. Plz-9. Representada	0,4800
- Dª. Lourdes Amenabar Arzuaga. Plz-20. Representada.	0,4800
- D. Fco. Javier rosales Fandiño. Plz-23.	0,5300
- D. Alejandro Rodríguez Martín. Plz-30.	0,4800
- D. Francisco Tirados Rueda. Plz-34.	0,4800
- D. Francisco Quesada Navarro. Plz-42.	0,4800
Trasteros.	
- D. Francisco Tirados Rueda. Tt-1.	0,2500
- D. Francisco Quesada Navarro. Tt-4.	0,2600
- D. Alejandro Rodríguez Martín. Tt-11.	0,2200
- Dª. Josefa Martín Galán. Tt-9. Representada	0,1800
- D. Salvador Rodríguez Magán. Tt-22.	0,1800
- Dª. Lourdes Amenabar Arzuaga. Tt-34. Representada.	0,2000
- D. Fco. Javier rosales Fandiño. Tt-42.	0,1900

**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 de 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.	16.712,26
Gastos Varios.	15.542,67
SUMA TOTAL DE GASTOS	32.254,93
Resumen Económico al 31/05/2013.	
- Saldo a la fecha de inicio 01/07/12	2.032,56
- Ingresos de propietarios del 01/07/12 al 31/05/13	32.088,58
- Ingresos por otros conceptos del 01/07/12 al 31/05/13	180,00
Suma.	34.301,14
Deducción de Gastos.	32.254,93
Saldo a favor de la Comunidad al 31/05/13.	2.046,21
Saldo de Propietarios al 31/05/13.	8.617,27 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 para el siguiente ejercicio económico.

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

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:

**- DANIEL MORALES GAZQUEZ. 1ª. PT-1. BLQ-9. PLZ-3. TT-14.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 1.009,54 €.**

**- SERVIHABITAT. 2ª PT-2. BLQ-10. PLZ-33. TT-25**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 1.507,74 €.**

**- CONSULT. MERCADO DE ZINC ALEAC. BAJO-B. PT-3. BLQ-10. PLZ-26. TT-36**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 1.529,28 €.**

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. En vista de la actual situación económica de la Comunidad, se acuerda prorrogar el actual Presupuestos de Gastos para el próximo ejercicio económico.

**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, para ello se procede a elegir entre los propietarios que se ofrecen voluntarios, los cargos de Presidente y Vicepresidente. Acordándose por los propietarios elegir como nuevos cargos de la Comunidad a los siguientes señores:

**Presidente de la Comunidad:** D. Francisco Tirados Rueda. Blq-10. Pt-1. Bj-C

**VicePresidente de la Comunidad:** D. Francisco Javier Rosales Sandiño. Blq-10. Pt-3. 2ªA.

**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.

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

En este punto se retoma la propuesta para pintar la fachada de la Subcomunidad, recordándose que la Comunidad General, para unificar criterios, planteo que las diferentes subcomunidades en función de sus posibilidades, debían de proceder a pintar las fachadas de sus edificios. Para ello se estableció el año 2015, como fecha orientativa para que todas las subcomunidades recaudaran el importe de los trabajos de pintura y procedieran a llevarlos a cabo.

El importe del presupuesto es de 10.200,00 € por edificio de 3 portales y de 8.150,00 € por edificio de 2 portales.

Una vez expuesto todo lo anterior, se abre un amplio debate entre los propietarios presentes, en el cual se acuerda finalmente, posponer para próxima reunión la decisión a tomar sobre este tema, puesto que en estos momentos se está haciendo frente a otros gastos extraordinarios.

**6º. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.**

En este punto se expone las siguientes cuestiones:

- Que se plantee en la próxima Junta General Directiva, el cambio de las cerraduras de las puertas peatonales de acceso al Residencial.
- Colocar una canaleta en el desagüe de la jardinera sobre la rampa en la entrada del garaje.
- Colocar un bordillo en la puerta del ascensor del Bloque 10, para evitar la entrada de agua.
- Reparar la placa solar del Portal 1 y 3 del Blq-9 .

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 20:00 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.

- SECRETARIO-ADMINISTRADOR: D. Juan Fco. González Cánovas. Email.- almeria.gestores@gmail.com

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 19:45 h.

Vº. Bº.  
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR