

ACTA ORDINARIA DE CONSTITUCION
SUBCOMUNIDAD 4 DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1
(EDIFICIO 7, EDIFICIO 8, GARAJE Y TRASTEROS)

En la población de Retamar (Almería) siendo las 18:00 H. del día 2 de Julio de 2013, se reúnen los miembros de la SubComunidad 4 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 7, 8, 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 17:30 horas en primera convocatoria y a las 18:00 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en el Garaje de la Subcomunidad, bajo la presidencia de D^a. Dolores Jiménez Franco, asistida por el Secretario-Administrador D. Juan Fco. González Cánovas. Llegada la citada hora se da comienzo a la Reunión pasándose 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. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

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

BLOQUE - VII.	Coefficiente de Participación
Portal-1.	
- D. Antonio Morilla Alcalde. Bajo-B.	2,2000
- D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campos. 2ºA.	2,1900
Portal-2.	
BLOQUE – VIII.	
Portal-1.	
Portal-2.	
- D ^a . Juliana Chacobo Aldea. 1ºA.	1,8200
Portal-3.	
- D. Carlos Correa Gorospe. 2ºB.	1,8500
Plazas de Aparcamiento.	
- D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campos. Plz-1.	0,5700
- D. Antonio Morilla Alcalde. Plz-6.	0,5700
- D. Carlos Correa Gorospe. Plz-20.	0,5700
- D ^a . Juliana Chacobo Aldea. Plz-25.	0,5700
Trasteros.	
- D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campos. Tt-15.	0,2600
- D ^a . Juliana Chacobo Aldea. Tt-20.	0,2000
- D. Carlos Correa Gorospe. Tt-27.	0,2000
- D. Antonio Morilla Alcalde. Tt-31.	0,2700

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.	14.193,27
Gastos Varios.	13.040,65
SUMA TOTAL DE GASTOS	27.233,92
Resumen Económico al 31/05/2013.	
- Saldo a la fecha de inicio 01/07/12	2.134,57
- Ingresos de propietarios del 01/07/12 al 31/05/13	31.716,39
- Ingresos por otros conceptos del 01/07/12 al 31/05/13	0,00
Saldo a favor de la Comunidad al 31/05/13.	6.614,04
Saldo de Propietarios al 31/05/13.	4.999,08 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.

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:

- GRUPO AZOGEJO, SA. 1ºA. PT-1. BLQ-7. PLZ-3. TT-14

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 726,76 €.

- GAMAR EQUIP, SA. 1ºB. PT-1. BLQ-7. PLZ-4. TT-32

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 973,88 €.

- JUAN ARMANDO CAMARATA VILCHEZ. 1ºB. PT-1. BLQ-8. PLZ-33. TT-8

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 457,19 €.

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

Presidente de la Comunidad: D^a. Dolores Jiménez Franco. Blq-7. Pt-1. Bajo-B.

VicePresidente de la Comunidad: D^a. Juliana Chacobo Aldea. Blq-8. Pt-2. 1ºA.

VicePresidente de la Comunidad: D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campos. 2ºA.

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. Está 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. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

En este punto se expone lo siguiente:

- Solicitar a los Residentes en la Comunidad, que eviten tender ropa en las terrazas de manera que sea visible desde la calle.
- Colocar una canaleta en el desagüe de la jardinera sobre la rampa en la entrada del garaje.
- Reparar la grieta en la fachada posterior a la altura del ascensor.

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: Almería Gestores, S.L., Representada por 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