

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 20:00 H. del día 2 de Julio de 2014, 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 19:30 horas en primera convocatoria y a las 20:00 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en la vivienda del Sr. Presidente y bajo la presidencia de D. Francisco Tirados Rueda, asistido 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. Decisión a tomar sobre el problema con las pendientes de los bajantes de los desagües de la Comunidad.

4º. Decisión a tomar sobre la reparación de las placas solares que estén averiadas.

5º. Decisión a tomar sobre el pintado de la fachada del Edificio.

6º. Decisión a tomar sobre la continuidad de la Entidad Conservadora o no.

7º. Información sobre la reforma de la piscina Sur.

8º. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

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

BLOQUE - IX.	Coefficiente de Participación
Portal-1.	
- Dª. Josefa Martín Galán. Bj-C.	1,0200
- D. Salvador Rodríguez Magán. 2ºC.	1,0200
Portal-2.	
Portal-3.	
BLOQUE – X.	
Portal-1.	
- D. Francisco Quesada Navarro. Bajo-A.	1,9400
- D. Francisco Tirados Rueda. Bj-C.	1,0400
Portal-2.	
- D. Emilio Hernández Aguado. Bj-A. Representado.	1,6300
- D. Raimundo Domínguez Macaya Laurnaga. 1ºA. Representado.	1,6000
- 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.	0,4800
- D. Fco. Javier rosales Fandiño. Plz-23.	0,5300
- D. Emilio Hernández Aguado. Plz-29. Representado.	0,4800
- D. Alejandro Rodríguez Martín. Plz-30.	0,4800
- D. Raimundo Domínguez Macaya Laurnaga. Plz-31. Representado.	0,5300
- 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-20.	0,1800
- D. Salvador Rodríguez Magán. Tt-22.	0,1800
- D. Emilio Hernández Aguado. Tt-23. Representado.	0,1800
- D. Raimundo Domínguez Macaya Laurnaga. Tt-24. Representado.	0,1800
- 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 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 31 de Mayo de 2013 al 15 de Junio de 2014.

Mantenimiento y Conservación.	14.648,28
Gastos Varios.	21.715,30
SUMA TOTAL DE GASTOS	36.363,58
Resumen Económico al 15/06/2014.	
- Saldo a la fecha de inicio 31/05/13	2.046,21
- Ingresos de propietarios del 31/05/13 al 15/06/14	35.030,64
- Ingresos por otros conceptos del 31/05/13 al 15/06/14	0,00
Suma.	37.076,85
Deducción de Gastos.	36.363,58

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

713,27

Saldo de Propietarios al 31/05/13.

6.542,76 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:

- SERVIHABITAT. 2ºA PT-2. BLQ-10. PLZ-33. TT-25

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 1.084,24 €.

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 756,43 €.

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. 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. Decisión a tomar sobre el problema con las pendientes de los bajantes de los desagües de la Comunidad.

En este punto se expone el problema existente con el bajante general de la comunidad, el cual debido a la mínima pendiente que tiene en su recorrido por el techo del garaje hasta desembocar en la arqueta sifónica, está provocando que se produzcan atranques con regularidad.

Por dicho motivo, se plantea la posibilidad de reformar la pendiente actual en lo máximo posible, para intentar evitar los atranques. El problema es que debido a la configuración del recorrido y al desnivel existente entre los puntos, el más alto en el garaje y el más bajo en la conexión con la arqueta, imposibilita que se consiga una pendiente suficiente, por lo que apenas mejora la situación actual, y se habría invertido una cantidad bastante importante.

Por todo lo anterior y tras su debate y estudio por los propietarios presentes, se acuerda finalmente por unanimidad de los mismos, mantener en su estado actual la instalación del bajante, solicitando de todos los propietarios que eviten el arrojar objetos por los desagües que puedan favorecer o provocar los atranques.

4º. Decisión a tomar sobre la reparación de las placas solares que estén averiadas.

En este punto se informa que se han ido reparando y reponiendo las averías y piezas de los sistemas de placas solares existentes en los diferentes portales, quedando aún pendiente la reparación del Portal 1 del Bloque 9, la cual se realizara de forma urgente, una vez se disponga de la cantidad económica necesaria para su reparación.

Los propietarios presentes muestran su conformidad con las acciones realizadas, aprobando la reparación a la mayor brevedad posible, del sistema de placas solares del portal 1 del bloque 9.

5º. 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.

Igualmente se plantea la opción de pintar las barandillas y el suelo verde de la entrada al garaje, una vez presentada la mencionada propuesta, y tras su estudio y debate por los presentes, se acuerda aprobar el pintado de las barandillas y del suelo verde frente a la entrada al garaje, para ello, se solicitaran presupuestos para su estudio y aprobación si procede.

6º. Decisión a tomar sobre la continuidad de la Entidad Conservadora o no.

En este punto el Sr. Administrador informa que ha habido una propuesta por uno de los propietarios pertenecientes a la urbanización del Toyo, en la cual plantea la opción de que se quite la Entidad Conservadora, haciéndose cargo de la misma o bien el Ayuntamiento de Almería si aceptara (que no está por la labor porque la entidad ha de permanecer hasta que se termine de urbanizar) o contratar de forma privada a una empresa que se hiciera cargo de todas las labores y trabajos que se desempeña en la actualidad la entidad de conservación.

Tras el estudio y debate de esta propuesta, y tras mostrar todos los propietarios presentes su disconformidad con tener que pagar una entidad conservadora para el mantenimiento y prestación de unos servicios que debería de estar prestando el Ayuntamiento de Almería con cargo al pago de la contribución de la vivienda, como ocurre en el resto de la ciudad de Almería. Aún así, considera de que no se puede permitir que se abandone el mantenimiento y se deterioren los equipamientos, carreteras, jardines y demás instalaciones.

Por ello, los propietarios presentes muestran su disconformidad en que se siga manteniendo la prestación de los servicios por la Entidad Conservadora.

Igualmente se acuerda que se prosiga por la Asociación de Vecinos con la negociación con el Ayuntamiento de Almería para que este, vaya haciéndose cargo de la mayor parte de los gastos de mantenimiento del Toyo, para disminuir de esta forma la cuota de pago a la Entidad Conservadora, por considerarse esta excesiva por unos servicios que pueden disfrutar cualquier persona.

7º. Información sobre la reforma de la piscina Sur.

En este punto se procede a informa por el Sr. Administrador que se acordó en la pasada reunión de la Junta Directiva General, el solicitar presupuestos de arquitectos para la elaboración de un proyecto de adaptación a la normativa de la piscina Sur, así como, para la supervisión de los trabajos para llevar a cabo lo planteado en el proyecto.

Una vez aprobado el presupuesto del arquitecto elegido para realizar el proyecto y supervisar los trabajos, este realizara el proyecto de adaptación contemplando todos los requisitos legales que se puedan exigir para que la piscina pueda ser autorizada para su uso por la comunidad. En base a dicho proyecto se solicitaran presupuestos para la ejecución de las obras oportunas. Una vez obtenido estos presupuestos, se elegirá el que se considere más beneficioso para la comunidad y se establecerá la forma de financiarse entre todas las subcomunidades que conforman el residencial.

Se pretende que para el verano del año 2015, se encuentre la piscina apta para su uso.

8º. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

En este punto se expone las siguientes cuestiones:

- Comunicar a la empresa de limpieza que el Sótano se limpie en Septiembre.
- Solicitar presupuestos de limpieza con las mismas condiciones que el actual.

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