

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

En la población de Retamar (Almería) siendo las 18:00 H. del día 3 de Julio de 2014, 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 9 de Junio de 2014 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 la puerta del Garaje de la Subcomunidad, bajo la presidencia de D Antonio Manuel Fructuoso Sánchez, 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 Habilidad 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 la continuidad de la Entidad Conservadora o no.**

**4º. Información sobre la reforma de la piscina Sur.**

**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 - XIX.  | Coeficiente de Participación |
|--|------------------------------|
| Portal-1.  |                              |
| - D. Mariano Román Díaz. Bajo-A.                     | 4,3200                       |
| - D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. 1ºB.          | 3,5300                       |
| - D. Sebastián Lorca González. 2ºA. Representado.    | 4,2600                       |
| Portal-2.  |                              |
| Portal-3.  |                              |
| Plazas de Aparcamiento.                              |                              |
| - D. Sebastián Lorca González. Plz-14. Representado. | 1,2200                       |
| - D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. Plz-15.       | 1,2200                       |
| - D. Mariano Román Díaz. Plz-18.                     | 1,2200                       |
| Trasteros.   |                              |
| - D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. Tt-11.        | 0,3100                       |
| - D. Sebastián Lorca González. Tt-12.                | 0,4100                       |
| - D. Mariano Román Díaz. Tt-13.                      | 0,3800                       |

**1º. Presentación del Estado General de Cuentas y Adopción de Acuerdo liquidatorio para las Deudas que se consideran morosas y Habilidad 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 Junio de 2013 al 15 de Junio de 2014.**

|  |                  |
|--|------------------|
| Mantenimiento y Conservación.                                    | 7.037,62         |
| Gastos Varios.   | 9.632,97         |
| <b>SUMA TOTAL DE GASTOS</b>                                      | <b>16.670,59</b> |
| Resumen Económico al 15/06/2014.                                 |                  |
| - Saldo a la fecha de inicio 01/06/13                            | 828,99           |
| - Ingresos de propietarios del 01/06/13 al 15/06/14              | 16.987,75        |
| - Ingresos por otros conceptos del 01/06/13 al 15/06/14          | 0,00             |
| Suma.  | 17.816,74        |
| Deducción de gastos.   | 16.670,59        |
| Saldo a favor de la Comunidad al 15/06/14.                       | 1.146,15         |
| Saldo de Propietarios al 15/06/14.                               | 5.074,49 D       |
| Previsión de deudas contraídas y pendientes de pago al 30-06-14. | 4.555,79         |
| - Limpieza Cmad.   | 1.692,00         |
| - Mant. Ascensor.  | 500,00           |
| - Honor. Admón..   | 420,00           |
| - Repar. Placas Solares.   | 1.943,79         |
| Previsión de ingreso pendientes de cobro al 30-06-14.            | 6.220,64         |
| Previsión de saldo a favor al 30-06-14.                          | 1.664,85         |

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 acuerda cambiar la actual cuenta corriente de la comunidad a la entidad financiera Banco de Sabadell, así como, la apertura de una nueva cuenta corriente para las derramas extraordinarias.

Igualmente para la reparación y mantenimiento de la instalación de Placas Solares de la Comunidad, se acuerda realizar una ampliación de la Derrama Extraordinaria por importe de 4.000,00 € más IVA, puesto que debido a las reparaciones realizadas, no se ha podido hacer frente a las mismas con el derrama inicial aprobada. El recibo extraordinario se acuerda que se emita en CUATRO mensualidades, y que coincida con el mes de las barandillas, y se emitirá 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. 1ºA. PT-1. BLQ-19.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 763,65.**

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 775,83 €.**

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 377,02 €.**

#### **GARAJE**

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 225,38 €.**

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 281,58 €.**

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 218,72 €.**

**- ECOVI SA. PLZ-352.**

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 218,72 €.**

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 68,46 €.**

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 37,85 €.**

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2013/2014.

**TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 71,70 €.**

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. 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 conformidad en que se siga manteniendo la prestación de los servicios por la Entidad Conservadora.

### **4º. 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.

### **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.

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

En este punto se plantean las siguientes cuestiones:

- Elevar a la Junta Directiva General la autorización para colocar una puerta en la parte Sur de los portales para su cerramiento, debido a las inclemencias del viento y del salitre.
- Elevar a la Junta Directiva General que se trate de controla la quitada de las malas hierbas con los periodos en más personas están utilizando las viviendas, sobre todo en verano.
- Elevar a la Junta Directiva General que las puerta de acceso peatonal al Residencial, su mantenimiento sea por la Comunidad General.
- En este punto y atendiendo las indicaciones dadas a nivel de la Comunidad General, se acuerda con dos votos a favor por uno en contra, desconectar el uso de la llave magnética de apertura de la puerta del garaje, debido a que la manipulación fraudulenta para su apertura es muy sencilla, y al número indeterminado de copias de esta llave que hay en manos de personas que no son en la actualidad ni propietarios ni inquilinos. Por todo lo anterior, se procederá a su desconexión una vez pasado el periodo estival.
- Se acuerda la colocación de un cordón en la puerta del garaje para que se pueda abrir manualmente.
- Instalar un muelle y la cerradura comunitaria a la puerta de acceso peatonal a zonas comunes en el sur del residencial. (será con cargo a la comunidad general).
- Solicitar que el mantenimiento de las zonas ajardinadas, sea más efectivo durante los periodos de vacaciones.

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.

- 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