

ACTA ORDINARIA DE CONSTITUCION
SUBCOMUNIDAD 2 DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1
(EDIFICIO 3, EDIFICIO 4, GARAJE Y TRASTEROS)

En la población de Retamar (Almería) siendo las 18:00 H. del día 8 de Julio de 2014 se reúnen los miembros de la SubComunidad 2 de Propietarios del Residencial El Toyo 1 (Edif.- 3, 4, 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^a. Eva M^a. Gallegos Leal por ausencia de la Sra. Presidenta y 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 de las mismas.

2º. Nombramientos de Cargos en la Comunidad.

3º. Presentación y aprobación si procede de pintado de las barandillas de la Subcomunidad.

4º. Decisión a tomar sobre el pintado de la fachada del Edificio.

5º. Decisión a tomar sobre la continuidad de la Entidad Conservadora o no.

6º. Información sobre la reforma de la piscina Sur.

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

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

BLOQUE - III.	Coeficiente de Participación
Portal-1.	
- D. Juan José Ibarra Biain. Bj-B. 2ºB	1,7000
- D. Indalecio Cazórla Aguirre. 1ºA	2,0100
Portal-2.	
- D. Gustavo Fabián Rodríguez Velázquez. Bj-A	2,0200
- D ^a . Begoña Torres Ferrer. Bj-B.	1,7000
Portal-3.	
- D ^a . Francisca José Luque Mañas. Bj-A	2,0200
- D ^a . Deimanté Grigoniene. 2ºA.	1,9900
- D. Ángel Luís Egea Martínez. 2ºB	1,6900
BLOQUE - IV.	
Portal-1.	
- D. Javier Salinas Lorenzo. 2ºB	1,9700
Portal-2.	
Portal-3.	
- D. Diego José Fernández Rodríguez. 1ºA.	1,9700
GARAJE.	
Plazas de Aparcamiento.	
- D. Indalecio Cazórla Aguirre. Plz-3.	0,5200
- D. Juan José Ibarra Biain. Plz-6.	0,5200
- D. Gustavo Fabián Rodríguez Velázquez. Plz-11.	0,5200
- D ^a . Begoña Torres Ferrer. Plz-12.	0,5200
- D ^a . Deimanté Grigoniene. Plz-13.	0,5200
- D. Ángel Luís Egea Martínez. Plz-14.	0,5200
- D ^a . Francisca José Luque Mañas. Plz-17.	0,5200
- D. Diego José Fernández Rodríguez. Plz-23.	0,5200
- D. Javier Salinas Lorenzo. Plz-36.	0,5200
Trasteros.	
- D. Juan José Ibarra Biain. Tt-1.	0,1900
- D. Javier Salinas Lorenzo. Tt-11.	0,29700
- D. Indalecio Cazórla Aguirre. Tt-14.	0,2400
- D. Gustavo Fabián Rodríguez Velázquez. Tt-21.	0,2500
- D ^a . Begoña Torres Ferrer. Tt-25.	0,1900
- D. Ángel Luís Egea Martínez. Tt-30.	0,1900
- D. Diego José Fernández Rodríguez. Tt-32.	0,2900
- D ^a . Francisca José Luque Mañas. Tt-33.	0,2400
- D ^a . Deimanté Grigoniene. Tt-37.	0,2200

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 31 de Mayo de 2013 al 15 de Junio de 2014.

Mantenimiento y Conservación.	20.366,96
Gastos Varios.	16.769,59
SUMA TOTAL DE GASTOS	37.136,55
Resumen Económico al 15/06/2014.	
- Saldo a la fecha de inicio 31/05/13	356,45

- Ingresos de propietarios del 31/05/13 al 15/06/14	40.736,05
- Ingresos por otros conceptos del 31/05/13 al 15/06/14	0,00
Suma.	41.092,50
Deducción de Gastos.	37.136,55
Saldo a favor de la Comunidad al 15/06/14.	3.955,95
Saldo de Propietarios al 15/06/14.	22.252,19 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 acuerda cambiar la cuenta corriente de la comunidad a la entidad financiera Banco de Sabadell.

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 las tienen reclamadas en la reunión extraordinaria del pasado día 24 de mayo de 2014.

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 con derecho a voto, elegir como nuevos cargos de la Comunidad, a los siguientes señores:

Presidente de la Comunidad: Dª. Eva Mª. Gallegos Leal. Blq-IV, Pt-3, 1ºA.

Vicepresidente de la Comunidad: D. Ángel Luís Egea Martínez. Blq-III, Pt-3, 2ºB.

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. Presentación y aprobación si procede de pintado de las barandillas de la Subcomunidad.

En este punto se procede a la presentación de presupuestos para el pintado de las barandillas de la subcomunidad, dichos presupuestos son lo siguientes:

- Piedra Decoración y Pintura: 2.270,00 € más IVA.
- Escomira Pinturas: 2.645,00 € más IVA.

Una vez presentados los diferentes presupuestos y tras su estudio y debate por los propietarios presentes, se acuerda aprobar el presentado por Piedra y Decoración por un importe de 2.270,00 € más IVA, para hacer frente al pago del mismo, se acuerda la realización de una Derrama Extraordinaria, dicha derrama se repartirá entre los elementos de la comunidad en función de su coeficiente de participación. Se remitirá el correspondiente recibo informativo.

Recaudado el importe de los trabajos a realizar, se comenzará con los trabajos de pintura.

4º. 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.

5º. 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 opinión neutra 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.

6º. 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.

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

En este punto se expone las siguientes cuestiones:

- Colocar la cerradura de la puerta de acceso al garaje desde el portal 1 del bloque 4.
- Comprobar la fuga de agua en el cajetín de contra incendios en la entrada.

En este mismo punto se acuerda por la mayoría de los propietarios presentes, mantener en funcionamiento la llave magnética de apertura de la puerta vehicular del garaje.

En este mismo punto se acuerda que sean todos los equipos solares de todos los portales de la subcomunidad, que lo necesiten, los que se reparen.

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 19:30 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.