

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 2015, 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 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 los presupuestos presentados para realizar la reforma de la piscina Sur.

4º. Información sobre las propuestas de cerramiento a presentar en la próxima reunión general.

5º. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

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

BLOQUE - XIX.	Coefficiente de Participación
Portal-1.	
- D. Mariano Román Díaz. Bajo-A. Representado.	4,3200
- D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. 1ºB.	3,5300
Portal-2.	
Portal-3.	
Plazas de Aparcamiento.	
- D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. Plz-15.	1,2200
- D. Mariano Román Díaz. Plz-18. Representado.	1,2200
Trasteros.	
- D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. Tt-11.	0,3100
- D. Mariano Román Díaz. Tt-13. Representado.	0,3800

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 15 de Junio de 2014 al 30 de Junio de 2015.

Mantenimiento y Conservación.	10.146,69
Gastos Varios.	10.635,80
SUMA TOTAL DE GASTOS	20.782,49
Resumen Económico al 30/06/2015.	
- Saldo a la fecha de inicio 15/06/14	1.146,15
- Ingresos de propietarios del 15/06/14 al 30/06/15	22.198,82
- Ingresos por otros conceptos del 15/06/14 al 30/06/15	0,00
Suma.	23.344,97
Deducción de gastos.	20.782,49
Saldo a favor de la Comunidad al 30/06/15.	2.562,48
Saldo de Propietarios al 30/06/15.	5.627,53 D
Previsión de deudas contraídas y pendientes de pago al 30-06-15.	9.767,18
- Limpieza Cmad.	563,48
- Mant. Ascensor.	148,10
- Honor. Admón..	210,00
- Aport. Cmad. General.	1.585,90
- Cambio Barandilla.	7.260,00
Previsión de ingreso pendientes de cobro al 30-06-15.	8.190,01
Previsión de saldo en Contra al 30-06-15.	1.577,17 (Déficit)

Una vez presentado el Estado Económico del pasado Ejercicio Contable, se acuerda por todos los presentes su aprobación.

Igualmente y para sufragar el déficit previsto, se acuerda realizar una Derrama Extraordinaria por importe de dicho déficit, para poder hacer frente a los gastos pendientes de pago. El recibo extraordinario se acuerda que se emita de forma inmediata y en función del coeficiente de participación.

Igualmente y debido a la Situación Económica de la Comunidad y a las previsiones para el próximo Ejercicio Económico, se presenta un nuevo presupuesto de Gastos para el siguiente Ejercicio Económico 2015/2016.

MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN		8.285,00
- Suministro Eléctrico.	2.400,00	
- Gastos Ferretería.	50,00	
- Mantenimiento Ascensores.	900,00	
- Mantenimiento Grupo de Presión.	50,00	
- Limpieza Comunidad.	3.420,00	
- Gastos Mantenimiento General.	500,00	
- Mantenimiento Extintores.	190,00	
- Suministro Agua.	675,00	
- Mantenimiento Puerta Garaje.	100,00	
GASTOS VARIOS		9.688,60
- Seguro Comunidad.	700,00	
- Aport. Cmad. General.	6.343,60	
- Gastos Imprevistos.	200,00	
- Fondo de Reserva.	800,00	
- Honorarios Administración.	1.260,00	
- Gastos Suplidos.	25,00	
- Intereses y Comisiones.	20,00	
TOTAL GASTOS NETOS A REPARTIR		17.673,60

Una vez presentado el nuevo presupuesto de gastos, este es aprobado, por tanto, se acuerda que dicho presupuesto se aplique desde el 4º Trimestre de 2015, se remitirá un recibo con el nuevo importe a pagar de cuota ordinaria correspondiente al 4º TR/15.

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. 1ªA. PT-1. BLQ-19.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.	632,90
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015.	969,19

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 1.602,09

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

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015.	421,29
--	--------

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 421,29 €.

GARAJE

- JOSE LUIS HERRADON HERRADON. PLZ-7.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015.	201,41
--	--------

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 201,41 €.

- SERVIONE 97, SL. PLZ-16.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.	176,44
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015.	277,59

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 454,03 €.

- ECOVI SA. PLZ-352.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015.	277,59
--	--------

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 277,59 €.

- JOSE LUIS HERRADON HERRADON. TT-9.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015.	41,05
--	-------

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 41,05 €.

- SERVIONE 97, SL. TT-17.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013.	57,84
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015.	90,99

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 148,83 €.

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. Información y decisión a tomar sobre los presupuestos presentados para realizar la reforma de la piscina Sur.

En este punto se informa a los Sres. Propietarios presentes sobre los presupuestos presentados para llevar a cabo la adaptación de la piscina Sur para su uso comunitario. De ratificarse por las diferentes Subcomunidades la aprobación del presupuestos y la realización de las obras. La financiación del coste de dichos trabajos se realizaría entre las Subcomunidades del Residencial en función de su Coeficiente de Participación.

Los Presupuestos presentados son los siguientes:

- Construcciones Deportivas PROTEO: 22.114,20 € más IVA.
- Construcciones ALFOTEL S.L.: 19.400,00 € más IVA.
- Construcciones COMUNAQUA: 24.670,00 € más IVA.

Una vez presentados los diferentes presupuestos, se acuerda en primer lugar ratificar la adaptación de la Piscina Sur para su uso Comunitario, y aprobar el recomendado por la Junta General perteneciente a la empresa Construcciones Deportivas PROTEO, por considerarse el de mayor garantía en relación calidad-precio.

4º. Información sobre las propuestas de cerramiento a presentar en la próxima reunión general.

En este punto se Informa sobre las diversas propuestas que se van a plantear en la reunión General Extraordinaria a celebrar en Agosto para que se permitan los cerramientos de las terrazas, patios y balcones. Dichas propuestas serán estudiadas en función del elemento que se pretende cerrar, puesto que como ya tiene acordado la Comunidad, dependiendo del elemento a cerrar existen unas normas establecidas y aprobadas, las cuales podrán modificar en función del acuerdo que se establezca por la Comunidad General.

- Terrazas (Solarium): Está permitido la colocación de Pérgolas. Y se propone la posibilidad de adaptar los posibles cerramientos, de forma que no impidan el normal funcionamiento de las placas solares, ni la ventilación de las escaleras.
- Patios (Bajos): Está permitido la colocación de Pérgolas. Y se propone la posibilidad de realizar cerramientos que sean abatibles, respetando el muro perimetral del patio.
- Balcones: No está permitido el cerramiento.

Cualquier acuerdo sobre cerramientos o de modificación de lo ya existente, implicará la presentación de un proyecto en donde se indiquen los trabajos a realizar en el cerramiento que se autorice, para poder comprobar que este cerramiento se ajusta a lo aprobado.

Por considerarse esta cuestión de importancia general, se traslada la decisión sobre esta cuestión a la próxima Junta Extraordinaria de la Comunidad General en el próximo mes de Agosto.

5º. Ruegos y Preguntas y demás asuntos que puedan plantearse.

En este punto se plantean las siguientes cuestiones:

- Revisar el funcionamiento de los canales pertenecientes al grupo perteneciente a los canales de la Primera, la Segunda, Tv Clan, Teledeporte, etc.

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