

ACTA ORDINARIA
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 22 de Julio de 2015 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 10 de Julio de 2015, 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. 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:

	Coeficiente de Participación
BLOQUE - III.	
Portal-1.	
- D. Emilio Moreno González. Bj-A.	2,0400
- D. Juan José Ibarra Biain. Bj-B.	1,7000
- D. Viktoras Karbauskas. 2ºB.	1,6700
Portal-2.	
- D. Gustavo Fabián Rodríguez Velázquez. Bj-A	2,0200
- D. Eduardo Muñoz Gil. 2ºB.	1,6700
Portal-3.	
- D ^a . Francisca José Luque Mañas. Bj-A. Representada.	2,0200
- D ^a . Francisca Rubí Uroz. 1ºB.	1,6900
- D ^a . Deimanté Grigoniene. 2ºA.	1,9900
- D. Ángel Luís Egea Martínez. 2ºB. Representado.	1,6900
BLOQUE – IV.	
Portal-1.	
Portal-2.	
- D ^a . Clara Bernabé Hernández. 2ºA.	1,6700
Portal-3.	
- D ^a . Mirian Calvo Lloret. Bj-A.	1,7100
- D. Diego José Fernández Rodríguez. 1ºA.	1,9700
GARAJE.	
Plazas de Aparcamiento.	
- D. Viktoras Karbauskas. Plz-2.	0,5200
- D. Emilio Moreno González. Plz-5.	0,5200
- D. Juan José Ibarra Biain. Plz-6.	0,5200
- D. Eduardo Muñoz Gil. Plz-8..	0,5200
- D. Gustavo Fabián Rodríguez Velázquez. Plz-11.	0,5200
- D ^a . Deimanté Grigoniene. Plz-13.	0,5200
- D. Ángel Luís Egea Martínez. Plz-14. Representado.	0,5200
- D ^a . Francisca Rubí Uroz. Plz-16.	0,5200
- D ^a . Francisca José Luque Mañas. Plz-17. Representada.	0,5200
- D ^a . Mirian Calvo Lloret. Plz-19.	0,5200
- D. Diego José Fernández Rodríguez. Plz-23.	0,5200
- D ^a . Clara Bernabé Hernández. Plz-30.	0,5200
Trasteros.	
- D. Juan José Ibarra Biain. Tt-1.	0,1900
- D. Viktoras Karbauskas. Tt-12.	0,2100
- D. Emilio Moreno González. Tt-13.	0,2400
- D ^a . Clara Bernabé Hernández. Tt-20.	0,2300
- D. Gustavo Fabián Rodríguez Velázquez. Tt-21.	0,2500
- D. Eduardo Muñoz Gil. Tt-27.	0,1900
- D ^a . Francisca Rubí Uroz. Tt-29.	0,1900
- D. Ángel Luís Egea Martínez. Tt-30. Representado.	0,1900
- D. Diego José Fernández Rodríguez. Tt-32.	0,2900
- D ^a . Francisca José Luque Mañas. Tt-33. Representada.	0,2400
- D ^a . Mirian Calvo Lloret. Tt-36.	0,2200
- 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 15 de Junio de 2014 al 22 de Julio de 2015.

Mantenimiento y Conservación.	17.283,67
Gastos Varios.	18.246,55
SUMA TOTAL DE GASTOS	35.530,22
Resumen Económico al 22/07/2015.	
- Saldo a la fecha de inicio 15/06/14	3.955,95
- Ingresos de propietarios del 15/06/14 al 22/07/15	31.619,70
- Ingresos por otros conceptos del 15/06/14 al 22/07/15	0,00
Suma.	35.575,65
Deducción de Gastos.	35.530,22
Saldo a favor de la Comunidad al 22/07/15.	45,43
Saldo de Propietarios al 22/07/15.	23.334,01 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 quitar la deuda perteneciente a ECOVI, de los saldos de las viviendas, para que estas reflejen los saldos reales correspondientes a sus nuevos propietarios.

A continuación el Sr. Administrador presenta las Deudas de Propietarios existentes a la fecha para que la Comunidad las reconozca como Deudas Morosas apruebe su reclamación por Vía Judicial facultando y Autorizando al Presidente y/o Administrador de la Comunidad, para que en representación de la misma realicen todas aquellas gestiones necesarias para la reclamación y cobro de las Deudas que hayan considerado Morosas por la Comunidad. Se informa, que todos los gastos para el inicio y preparación de toda la documentación necesaria para la reclamación judicial por parte del Administrador de la Comunidad asciende a 100 euro, para que la Comunidad acuerde imputar dicho gasto necesario a la vivienda-inmueble deudor y proceder a su reembolso al Administrador de la Comunidad. Los Propietarios con Deudas Morosas son los siguientes:

- RESTAURANTE LA CUCHARA, S.L. 1ºB. PT-1. BLQ-3. PLZ-4. TT-2.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2007/2008	886,35
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2008/2009	1.321,16
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2009/2010	676,20
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2010/2011	879,48
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013	724,16
GASTOS ADMINISTRACIÓN.	100,00

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 4.587,35 €.

- VIKTORAS KARBAUSKAS. 2ºB. PT-1. BLQ-3. PLZ-2. TT-12.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015	898,55
GASTOS ADMINISTRACIÓN.	100,00

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 998,55 €.

- ALFONSO MUÑOZ NAVARRO. BJ-B. PT-3. BLQ-3. PLZ-18. TT-28.

CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2012/2013	773,26
CUOTAS ORDINARIAS/EXTRAORDINARIAS CORRESPONDIENTES A LOS AÑOS 2014/2015	794,67
GASTOS ADMINISTRACIÓN.	100,00

TOTAL DEUDA VENCIDA Y PENDIENTE DE PAGO.- 1.667,93 €.

Una vez presentadas las Deudas Pendientes de Pago a la Comunidad de Cuotas Ordinarias y/o Extraordinarias estas son reconocidas como Deudas Morosas y se acuerda por UNANIMIDAD facultar y autorizar al Presidente y/o al Administrador de la Comunidad, para que realicen todas las gestiones y preparación de documentación para el inicio de las acciones legales necesarias para la reclamación y cobro de dichas Deudas, acordándose igualmente por UNANIMIDAD imputar como deuda a la vivienda y/o inmueble deudor, en concepto de gastos del Administrador de la Comunidad, derivados del inicio y tramitación documental necesaria para la reclamación judicial de su deuda morosa, la cantidad de euros.

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, 1ªA.

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. 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 expone las siguientes cuestiones:

- Solicitar a la comunidad General que coloque carteles por el Residencial informando que está prohibido que los perros hagan sus necesidades dentro del Residencial.
- Colocarle un tranco a la entrada del ascensor del Bloque 3 en la planta baja.
- En el portal 1 del Bloque 3 entra agua por el pasillo de arriba, comprobar el motivo de dicho problema para su resolución.
- Dar parte al seguro por recalos en las viviendas, 2ºB del Portal 2 del Bloque 3 y en la vivienda 2ºA del Portal 3 del Bloque 3. Igualmente preguntar al seguro por la reparación del recalo de la vivienda Bajo A del Portal 3 del Bloque 4.

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.