

**ACTA ORDINARIA DEL CONJUNTO DE EDIFICACIÓN DE LA
COMUNIDAD GENERAL DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL EL TOYO 1**

En la población de Almería siendo las 18:30 H. del día 29 de Noviembre de 2016, se reúnen los miembros de la Junta Directiva de la Comunidad General de Propietarios del Conjunto de Edificación del Residencial El Toyo 1 (Zonas Comunes, Pistas Deportivas y Piscinas), en Junta General Ordinaria convocada por el Sr. Presidente con fecha 9 de Noviembre de 2016, y comunicada por escrito a todos los propietarios con esa misma fecha. La Junta es convocada a las 18:00 horas en primera convocatoria y a las 18:30 horas en segunda convocatoria. La reunión se lleva a cabo en la Sala de Reuniones del mesón Rincón de Castilla de Retamar, Paseo de Castañeda, 99. Llegada la citada hora se da comienzo a la Reunión bajo la Presidencia de D. Manuel Montoya Jurado y asistido por el Secretario-Administrador de la Comunidad, pasándose a debatir los distintos Puntos del Orden del Día:

1º. Presentación del Estado General de Cuentas del Ejercicio Económico 2015/2016.

2º. Presentación y aprobación si procede del Presupuesto de Gastos para el Ejercicio 2016-2017.

3º. Nombramientos de nuevos cargos.

4º. Información sobre la recaudación del presupuesto para la adecuación de la piscina Sur para su uso por la Comunidad.

Decisiones a tomar.

5º. Información sobre el estado de las puertas de los contadores existentes en las plantas y de las posibles soluciones.

6º. Información sobre la situación actual de la empresa que presta los servicios de limpieza en la Comunidad, y las repercusiones sobre la misma, decisiones a tomar .

7º. Propuestas para la mejora de la limpieza de los jardines, decisiones a tomar.

8º. Información sobre la recogida de basura en el Residencial.

9º. Ruegos y Preguntas.

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

Presidente de la Comunidad: D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.

Vicepresidente de la Comunidad: D. Teodoro González Tejedor. Blq-XIV, Pt-5, 2º.

Vicepresidente de la Comunidad: D. Francisco Javier Rosales Sandiño. Blq-10. Pt-3. 2ºA. Representado.

Vicepresidente de la Comunidad: Dª. Dolores Jiménez Franco. Blq-7. Pt-1. Bj-B..

Vocal de la Subcomunidad 1: D. Juan Fco. Sánchez Ruíz. 2ºA. Pt-2 Blq-II.

Vocal de la Subcomunidad 2: Dª. Eva Mª. Gallegos Leal. Blq-IV, Pt-3, 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 3: D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.

Vocal de la Subcomunidad 3: Dª. Raquel Pilar Sánchez Barranco. Blq-V, Pt-2, 1ºA.. Representada.

Vocal de la Subcomunidad 4: Dª. Dolores Jiménez Franco. Blq-7. Pt-1. Bj-B.

Vocal de la Subcomunidad 5: D. Francisco Tirados Rueda. Blq-X, Pt-1, Bj-C.

Vocal de la Subcomunidad 5: D. Francisco Javier Rosales Sandiño. Blq-10. Pt-3. 2ºA. Representado.

Vocal de la Subcomunidad 6: D. Eduardo Alvarado Martínez. Blq-XII, Pt-1, Bajo-A.

Vocal de la Subcomunidad 7: D. Teodoro González Tejedor. Blq-XIV, Pt-5, 2º..

Vocal de la Subcomunidad 8: Dª. Verónica Jimenez García.

Vocal de la Subcomunidad 8: Dª. Monserrat González Medina.

Vocal de la Subcomunidad 9: D. Nicanor Pérez Gimenez. Blq-XVIII, Pt-3, 1ºA. Representado.

Vocal de la Subcomunidad 10: D. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bajo-A.

Vocal de la Subcomunidad 10: D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. 1ºB. Pt-1. Representado.

Secretario-Administrador: D. Juan Fco. González Cánovas.

1º. Presentación del Estado General de Cuentas.

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 24 de Noviembre 2015 al 29 de Noviembre de 2016.

Mantenimiento y Conservación.	55.637,85
Gastos de Conserje.	21.056,98
Gastos Piscina y Jardines.	18.721,56
Mantenimiento Gastos Varios.	13.907,62
SUMA TOTAL DE GASTOS	109.324,01

Resumen Económico al 29/11/2016.

- Saldo a la fecha de inicio 24/11/15.

11.281,91

- Ingresos de propietarios del 24/11/15 al 29/11/16.

135.096,52

- Ingresos por otros conceptos del 24/11/15 al 29/11/16.

6.801,26

Suma.

153.179,69

Deducción de Gastos.

109.324,01

Saldo a Favor de la Comunidad al 29/11/16.

43.855,68

Saldo de Propietarios al 29/11/16.

32.181,88 D

Una vez presentadas las cuentas con sus correspondientes facturas y documentos informativos, se acuerda por unanimidad de los presentes, darlas por ciertas y correctamente justificadas. Como consecuencia de lo acordado anteriormente, se aprueban las cuentas correspondientes al Ejercicio Económico referido al periodo comprendido entre el 24 de Noviembre de 2015 y el 29 de Noviembre de 2016. En este mismo punto se acuerda no considerar ningún saldo deudor como saldo moroso.

Sin más cuestiones referentes al Estado General de Cuentas, se acuerda su aprobación.

2º. Presentación y aprobación si procede del Presupuesto de Gastos para el Ejercicio 2016-2017.

Como consecuencia del estado económico actual de la Comunidad, se propone prorrogar el actual presupuesto de gastos para el siguiente ejercicio económico.

Realizada la propuesta y tras su estudio y debate, se acuerda por unanimidad de los presentes, prorrogar el actual Presupuesto de Gastos para el siguiente Ejercicio Económico 2016/2017.

3º. Nombramientos de nuevos cargos.

En este punto se procede a decidir el nombramiento de los cargos de Presidente y Vicepresidentes de la Comunidad para el siguiente ejercicio, se acuerda que en primer lugar decidir entre los propietarios que se ofrezcan voluntarios.

Se ofrecen como voluntarios para el cargo de Presidente y Vicepresidentes los mismos señores que en la actualidad lo ostentan, por lo que se procede a realizar la ratificación de los nombramientos, acordándose por unanimidad de todos los presentes la renovación de los cargos actuales.

Quedando nombrados como vocales de la Junta Directiva de la Comunidad General de Propietarios del Conjunto de Edificación del Residencial El Toyo 1 (Zonas Comunes, Pistas Deportivas y Piscinas), todos los Sres. Presidentes y vicepresidentes de la Subcomunidades. Quedando constituida la Junta Directiva de la Comunidad General con los siguientes nombramientos:

Presidente de la Comunidad: D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.

Vicepresidente de la Comunidad: D. Teodoro González Tejedor. Blq-XIV, Pt-5, 2º2.

Vicepresidente de la Comunidad: D. Francisco Javier Rosales Sandiño. Blq-10. Pt-3. 2ºA.

Vicepresidente de la Comunidad: Dª. Dolores Jiménez Franco. Blq-7. Pt-1. Bj-B..

Vicepresidente de la Comunidad: Dª. Monserrat González Medina.

Vocal de la Subcomunidad 1: D. Carlos Caparros Palomo. 2ºB. Pt-2 Blq-II.

Vocal de la Subcomunidad 1: D. Juan Fco. Sánchez Ruiz. 2ºA. Pt-2 Blq-II.

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

Vocal de la Subcomunidad 2: Dª. Eva Mª. Gallegos Leal. Blq-IV, Pt-3, 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 3: D. Manuel Montoya Jurado. Blq-VI, Pt-1, 1ºB.

Vocal de la Subcomunidad 3: Dª. Raquel Pilar Sánchez Barranco. Blq-V, Pt-2, 1ºA..

Vocal de la Subcomunidad 4: Dª. Juliana Chacobo Aldea. Blq-8. Pt-2. 1ºA..

Vocal de la Subcomunidad 4: Dª. Dolores Jiménez Franco. Blq-7. Pt-1. Bj-B.

Vocal de la Subcomunidad 4: D. Alejandro S. Ruchelli Cabello Campos. 2ºA.

Vocal de la Subcomunidad 5: D. Francisco Tirados Rueda. Blq-X, Pt-1, Bj-C.

Vocal de la Subcomunidad 5: D. Francisco Javier Rosales Sandiño. Blq-10. Pt-3. 2ºA.

Vocal de la Subcomunidad 6: D. Pedro Domingo Casas. Blq-XI, Pt-1, 2ºA..

Vocal de la Subcomunidad 6: D. Eduardo Alvarado Martínez. Blq-XII, Pt-1, Bajo-A.

Vocal de la Subcomunidad 7: D. Teodoro González Tejedor. Blq-XIV, Pt-5, 2º2..

Vocal de la Subcomunidad 7: D. Luís Pérez Carmona . Blq-14. Pt-1. 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 8: Dª. Verónica Jiménez García.

Vocal de la Subcomunidad 8: D. Monserrat González Medina.

Vocal de la Subcomunidad 9: D. Nicanor Pérez Gimenez. Blq-XVIII, Pt-3, 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 9: D. Rubén Albacete Serrano. Blq-XVII. Pt-1. 1ºA.

Vocal de la Subcomunidad 10: D. Mariano Román Díaz. Blq-XIX, Pt-1, Bajo-A.

Vocal de la Subcomunidad 10: D. Antonio Manuel Fructuoso Sánchez. Blq-XIX, Pt-1, 1ºB.

Secretario-Administrador: D. Juan Fco. González Cánovas. Administrador de Fincas Colegiado.

La Junta Directiva de la Comunidad General está facultada para decir sobre aquellas cuestiones de interés General que hayan sido elevadas a través de los Presidentes de cada Subcomunidad o a petición de los propietarios. Si la Junta estimase que por la importancia de la decisión a tomar, fuese necesario la previa consulta de los demás propietarios, los vocales trasladaran a sus respectivas Subcomunidades la consulta mencionada, dando traslado posteriormente a la Junta Directiva de lo acordado en su Subcomunidad.

La Junta Directiva de la Comunidad General, se reunirá con carácter Ordinario una vez al año, y con carácter Extraordinario tantas veces como se estime oportuno. Del Acta y acuerdos resultantes de las reuniones realizadas, se dará traslado a todos los propietarios del Residencial.

Los Cargos de Presidente, Vicepresidentes y Secretario- Administrador, podrán quedar facultados para operar en las Cuentas Corrientes de la Comunidad, siendo la duración de los mismos de un año.

4º. Información sobre la recaudación del presupuesto para la adecuación de la piscina Sur para su uso por la Comunidad. Decisiones a tomar.

En este punto se procede a informar que hasta la fecha se ha recaudado el 57 % del presupuesto aprobado para la realización de las obras, por dicho motivo y puesto que no se ha alcanzado al menos el 90 % de la recaudación, que era el mínimo requerido para el inicio de los trámites, queda pendiente por tanto el inicio de las obras hasta que se haya recaudado el porcentaje anteriormente indicado.

Para seguir con dicha recaudación, se acuerda que se remita un escrito por la Administración a todos los propietarios que aún no hayan realizado el pago de la derrama extraordinaria, solicitándoles que realicen el pago a la mayor brevedad posible, y si después de esta acción no se hubiera alcanzado el porcentaje del 90 %, se remitirá el listado con los nombres de los propietarios que aún falten por pagar el recibo extraordinario, a la abogada de la comunidad para que proceda a la reclamación de dicho recibo por los medios legales oportunos.

Una vez se disponga del porcentaje de recaudación del 90 % de la Derrama Extraordinaria aprobada y emitida, se procederá a la realización de las obras de adaptación a la Normativa Vigente de la Piscina Sur. Por tanto, aún no es posible establecer una fecha de inicio para estas obras.

5º. Información sobre el estado de las puertas de los contadores existentes en las plantas y de las posibles soluciones.

En este punto se informa a las Subcomunidades, que se ha detectado un problema con las puertas de los contadores existentes en cada planta de los edificios, el problema consiste en que con el tiempo se rompen las sujeciones de las puertas y estas se pueden caer.

Se ha estudiado el problema y se ha encontrado una solución practica cuyo coste es razonable, dicha solución consiste en la colocación de un nuevo sistema de soporte para la puerta que evita que esta se pueda caer, el coste aproximado de esta solución es de unos 170,00 € por portal, cada portal tiene 6 puertas.

El coste y decisión de realizar los trabajos corresponde a cada una de las subcomunidades, por tanto, serán estas las que decidan si adoptan este sistema u otro.

6º. Información sobre la situación actual de la empresa que presta los servicios de limpieza en la Comunidad, y las repercusiones sobre la misma, decisiones a tomar .

En este punto se informa por el Sr. Presidente que parece ser que ha habido algunos problemas laborales entre la empresa y el personal que presta el servicio de limpieza en las subcomunidades, dichos problemas están relacionados con los periodos de prestación de los servicios en la comunidad.

Esto es como consecuencia de las negociaciones que se realizan entre la Comunidad y la empresa PROSAL, para conseguir mejorar y aumentar la prestación de los servicios, sin que el coste de los mismo aumenten e incluso bajen.

Se ha podido comprobar que la prestación de los servicios actuales al coste que se tiene establecido, son muy competitivos, puesto que no se ha podido encontrar un presupuesto que mejore los servicios o el importe de los mismos.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, y como el servicio actual de limpieza se considera correcto, se decide que se mantenga hasta que se pueda presentar una propuesta nueva que mejore la actual.

7º. Propuestas para la mejora de la limpieza de los jardines, decisiones a tomar.

En este punto se plantea la problemática existente en la Comunidad con respecto a la limpieza de las zonas comunes de la Comunidad General, dicha problemática consiste principalmente en que las zonas ajardinadas no se limpian con la conveniente asiduidad, y de igual forma en todo el residencial, por ello, se solicitan que se propongan soluciones para intentar solventar dicho problema.

Entre las propuestas presentadas se encuentra la de la Subcomunidad 2, consistente en que se contrate a una persona para que se refuerce el servicio de limpieza que actualmente realiza el Conserje del Residencial.

Como consecuencia de la propuesta presentada, se abre un amplio debate entre los representantes presentes en el cual se exponen los diferentes puntos de vista, así como, los pro y contra de esta propuesta.

Finalmente se acuerda que se realice una contratación de 6 horas diarias durante 10 días al mes, y se compruebe la viabilidad económica por parte de la Comunidad para hacer frente a este nuevo gasto en función del Presupuesto de Gastos actual aprobado.

De no ser posible su mantenimiento con el presupuesto actual, se acuerda que se incremente en 200,00 € cada una de las aportaciones de las subcomunidades.

8º. Información sobre la recogida de basura en el Residencial.

En este punto se informa por el Sr. Presidente que la recogida de basura en el Residencial debe ser de forma extraordinaria puesto que cada usuario debería de depositar su basura en los lugares habilitados para ello, entre los que se encuentra el servicio neumático de recogida de basura existente en el Residencial.

Debido a que se ha detectado actuaciones incívicas dejando la basura en zonas comunitarias, se va a proceder a denunciar a todo aquel que se identifique dejando basura en las zonas comunes.

De igual forma se tratara de que dicha basura sea recogida por los servicios de le entidad de conservación.

El problema estriba en que el punto de limpieza no se permite el depositar basura orgánica, por lo que la Comunidad no se puede hacer cargo de este tipo de basura puesto que no tiene lugar en donde depositarla.

9º.-Ruegos y Preguntas.

En este punto se plantean las siguientes cuestiones:

- Por las representantes de la Subcomunidad 8 se plantea que las reuniones se celebren en el Edificio de la Entidad de Conservación. Este planteamiento ya se realizó en reunión anterior y se aprobó su realización en la localización actual.

Finalmente no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión a las 21:30 horas del 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.

Vº.Bº.
EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR