

Cdad. de Propietarios Edificio CARIBE

Acta de la Junta General de carácter Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Edificio CARIBE, celebrada en el salón de actos de las oficinas de Grupo CR, con fecha 04 de agosto de 2010, a las veinte treinta horas en segunda convocatoria, convocada reglamentariamente por la Presidencia. La convocatoria se ha realizado dentro del plazo que establece la ley de la propiedad horizontal por correo a todos los comuneros y comunicación paralela en el portal de la comunidad, para tratar el orden del día que se detalla.

Antes del inicio de la sesión se confecciona la lista de asistentes a la asamblea tanto personales de propietarios, como por representación legal o voluntaria, acreditando los representantes escrito firmado por el propietario. A los respectivos cónyuges de los propietarios titulares se les da el carácter de asistentes y no de representantes.

Preside D. JUAN DELGADO RIVAS, con la asistencia de los propietarios que se relacionan:

ASISTENTES:

Refer.	Propiedad	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	Representante	D. Voto	Modo
00629	Ap 207	Mª DEL CARMEN AGUADO DIAZ	0,6251	0,6251		Sí	Presente
00631	Ap 319	RAFAEL AGUILERA SOTO	0,6046	0,6046		Sí	Presente
00650	Ap 704	FERNANDO CABALLERO BELLO	0,604	0,604		Sí	Presente
00651	Ap 705	FERNANDO CABALLERO BELLO	0,604	0,604		Sí	Presente
00717	Ap 605	PEDRO CANO ALBA	0,6046	0,6046	PEDRO CANO TEJADA	Sí	Representado
00633	Ap 702	MARIA JOSE CHAMORRO CALZON	0,5918	0,5918	FERNANDO CABALLERO BELLO	Sí	Representado
00748	Ap 215	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	0,6626	0,6626	HERMINIA GARCIA CALVO	Sí	Representado
00747	Ap 214	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	0,6146	0,6146	HERMINIA GARCIA CALVO	Sí	Representado
00669	Ap 508	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6046	0,6046		Sí	Presente
00668	Ap 507	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,6149		Sí	Presente
00666	Ap 505	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,6149		Sí	Presente
00667	Ap 506	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,6149		Sí	Presente
00676	Ap 219	MANUELA FRANCO ALVAREZ	0,6046	0,6046	ANGELES SANCHEZ FRANCO	Sí	Representado
00767	Ap 126	HERMINIA GARCIA CALVO	0,3382	0,3382		Sí	Presente
00765	Ap 218	HERMINIA GARCIA CALVO	0,5918	0,5918		Sí	Presente
00764	Ap 217	HERMINIA GARCIA CALVO	0,5918	0,5918		Sí	Presente
00779	Ap 316	TERESA LIÑAN PEREZ	0,7692	0,7692		Sí	Presente
00685	Ap 701	CARMEN MARTIN DE TEBA	0,6301	0,6301		Sí	Presente
00724	Ap 209	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,6209	0,6209		Sí	Presente
00723	Ap 208	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,3719	0,3719		Sí	Presente
00741	Ap 310	Mª DEL CARMEN NUÑEZ LOPEZ	0,6841	0,6841		Sí	Presente
00771	Ap 406	ANA MARIA NUÑEZ LOPEZ	0,6127	0,6127	MARIA DEL CARMEN NUÑEZ LOPEZ	Sí	Representado
00772	Ap 407	ANA MARIA NUÑEZ LOPEZ	0,6127	0,6127	MARIA DEL CARMEN NUÑEZ LOPEZ	Sí	Representado
00773	Ap 405	ANA MARIA NUÑEZ LOPEZ	0,6402	0,6402	MARIA DEL CARMEN NUÑEZ LOPEZ	Sí	Representado
00746	Ap 101	MANUEL PEREZ MORENO	0,5892	0,5892		Sí	Presente
00705	Ap 221	JOSE PEREZ RODRIGUEZ	0,5524	0,5524		Sí	Presente
00704	Ap 220	JOSE PEREZ RODRIGUEZ	0,6046	0,6046		Sí	Presente
00758	Ap 302	MANUEL Y ANTº RODRIGUEZ IAÑEZ	0,5231	0,5231		Sí	Presente
00759	Ap 303	MANUEL Y ANTº RODRIGUEZ IAÑEZ	0,5101	0,5101		Sí	Presente
00680	Ap 325	ELENA RODRIGUEZ JERONIMO	0,5472	0,5472	MANUEL GARCIA RODRIGUEZ	Sí	Representado
00681	Ap 326	ELENA RODRIGUEZ JERONIMO	0,4888	0,4888	MANUEL GARCIA RODRIGUEZ	Sí	Representado
00640	Ap 510	ANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ	0,5472	0,5472		No	Presente

Los presentes y representados suponen el 18,79 % de las cuotas de la comunidad y suman un total de 19 votos.

Asistencias personales, 13 que representan el 12,81 %. No asisten 82 propietarios que suman el 81,61%.

En representación de Prodacon Asesores S.L, se encuentran en la Asamblea Antonio Castillo Alabarce.

ORDEN DEL DÍA:

- 1º) **Aprobación si procede del acta de la junta anterior.**
- 2º) **Presentación y aprobación si procede de cuentas ejercicio 2009/2010.**
- 3º) **Estudio y aprobación si procede lista de propietarios morosos a los efectos establecidos en art. 21 de la L.P.H y presentación de conjunto de medidas a tomar.**
- 4º) **Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2010/2011.**
- 5º) **Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.**
- 6º) **Presentación y aprobación si procede presupuestos pintura interior edificio.**
- 7º) **Presentación y aprobación si procede cambio baterías de contadores.**
- 8º) **Ruegos y preguntas.**

Con unas palabras de agradecimiento y bienvenida a los presentes, D. JUAN DELGADO RIVAS, en su calidad de Presidente, abre la sesión a las 20'30 horas en segunda convocatoria.

Una vez abierta la sesión se ratifica por unanimidad de todos los asistentes al Sr. Castillo Alabarce, para el cargo de Secretario de la Junta a los efectos de levantar el oportuno borrador de acta de la sesión que se inicia, que será confeccionada con los requisitos establecidos en el artículo 19 de la vigente ley sobre la propiedad horizontal, por lo que se recogerán en el acta solamente los acuerdos adoptados y aquellas intervenciones de comuneros que lo soliciten o las que la presidencia considere de especial importancia.

El secretario hace lectura de todos aquellos propietarios que podrán participar en las deliberaciones pero no tendrán derecho de voto por figurar como deudores de la comunidad, no habiendo tenido la Junta de gobierno, conocimiento de ninguna impugnación judicial. El listado de comuneros privados del derecho de voto son los relacionados en punto 3º del presente acta anteriormente remitido a todos los propietarios, este informe se encuentra actualizado al día de la asamblea y los propietarios asistentes o representados privados del derecho de voto son los detallados en el apartado asistentes del encabezamiento.

En la asamblea se encuentran 1 propietarios privados del derecho de voto que representan el 0,55 % de la comunidad, quedando un resultante de propietarios que pueden participar en las votaciones de 18 que representan el 18,24 % de las cuotas de la comunidad.

1º- Lectura y aprobación si procede del acta de la sesión anterior.

La administración informa de que el acta se ha remitido a todos los propietarios no teniendo conocimiento la junta directiva o administrativa de que exista ningún tipo de impugnación judicial en base a lo establecido en el artículo 18 de la vigente Ley sobre la Propiedad Horizontal.

Todos los presentes manifiestan su voluntad de que se omita la lectura del acta de la sesión anterior por conocer su contenido íntegro, solicitando al secretario que se proceda con la votación. Sometida a votación *es aprobada por unanimidad.*

2º- Presentación y aprobación si procede balance de cuentas ejercicio 2009/2010.

Se hace lectura detallada de los siguientes informes contables:

Movimientos de comuneros: Movimiento contable de los comuneros durante el periodo contable. Figuran en el mismo el nombre, saldo al inicio del periodo, una columna de cargos y otra de abonos del periodo, el saldo del vecino al cierre del ejercicio y otros movimientos desde el cierre hasta el día de hoy. Al pie figuran los totales de cada columna.

Ingresos-Gastos-Pagos: Resumen donde se detallan los ingresos totales de la comunidad agrupados por presupuesto y por otros conceptos distintos a las cuotas, así como un resumen de gastos, pagos y pendiente de pago, agrupados por capítulos y presupuestos. Se señalan las sumas totales de pagos efectuados, pendiente de pago y cuadro de tesorería al pie del mismo.

Situación de comunidad: Se detallan las deudas pendientes de pago totalizadas por proveedor y balance de activos y pasivos así como de tesorería.

Desviación presupuestaria: Completo análisis del ejercicio donde se comparan tanto numéricamente como gráficamente, todos los capítulos que componen el presupuesto, diferencia entre presupuestado y gastado detallando la desviación.

Código	Comunero	Saldo al día 31/07/09	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/10	Saldo 31/07/10
00719	MARTIN BUSTOS, FRANCISCO	0,00	397,42	397,42	0,00
00684	MARTIN DE TEBEA, CARMEN	0,00	162,56	162,56	0,00
00725	MARTIN ROCA, JOAQUIN	-2,90	0,00	0,00	-2,90
00685	MARTIN SALCEDO, JUAN	-92,70	0,00	0,00	-92,70
05603	MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	-63,24	155,84	155,84	-63,24
00722	MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	103,79	255,76	359,55	0,00
03466	MARTINEZ VERA, CARMEN	-0,09	0,00	0,00	-0,09
00730	MECA SANCHEZ, PEDRO Y M ^{CA} CARMEN	0,00	390,12	390,12	0,00
00729	MEDINA MORAL, ANTONIO	0,00	126,08	126,08	0,00
00734	MICHELENA MARTIN, MARGARITA	547,85	329,30	877,15	0,00
02211	MONTOYA MARTINEZ, JESUS	166,74	0,00	0,00	166,74
05944	MORENO RUIZ, JOSE JUAN	0,00	146,78	146,78	0,00
00737	MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	265,70	155,84	421,54	0,00
04944	MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	191,87	152,48	344,35	0,00
00748	NAVARRO GUERRERO, MANUEL	0,00	162,56	162,56	0,00
00749	NAVAS PAREJO, AGUSTIN	-61,66	151,96	0,00	90,30
01749	NIETO CORREAL, BLANCA	299,03	350,78	474,42	175,39
00739	NUÑEZ CORTES ATIENZA, JOSE	0,00	141,08	141,08	0,00
00770	NUÑEZ LOPEZ, ANA MARIA	0,00	481,00	481,00	0,00
00740	NUÑEZ LOPEZ, M ^A DEL CARMEN	0,00	176,28	176,28	0,00
00741	ORTEGA ROSILLO, MANUEL	273,44	320,74	0,00	594,18
03896	PEÑALVER JERONIMO, ANTONIO MIG	720,85	327,36	0,00	1.048,21
00745	PEREZ MORENO, MANUEL	0,00	151,96	151,96	0,00
02918	PEREZ RODRIGUEZ, JOSE	0,00	298,22	298,22	0,00
02749	PRADOS MARTIN, CARMEN	-42,45	161,28	161,28	-42,45
03818	PRETEL CORREAS, ANTONIO	136,60	160,24	80,12	216,72
05541	QUIROS MARTIN, M ^A MERCEDES	0,00	155,84	155,84	0,00
00755	RIVERO ALCANTARILLA, MARIANO	40,87	0,00	0,00	40,87
00707	ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	0,00	198,30	99,15	99,15
00757	RODRIGUEZ IÑEZ, MANUEL Y ANT ^O	118,99	266,40	252,19	133,20
00680	RODRIGUEZ JERONIMO, ELENA	0,00	267,16	267,16	0,00
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	240,54	141,08	183,29	198,33
00751	ROJAS PEREZ, ANT ^O Y CARMEN	-93,53	0,00	0,00	-93,53
03832	ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO	126,48	155,84	155,84	126,48
00773	ROMERA MORALES, FRANCISCO	-25,32	0,00	0,00	-25,32
05902	RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTI	151,48	186,64	244,80	93,32
00682	RUIZ LOPEZ, M ^A HERMINIA	-38,78	87,32	43,66	4,88
03773	S.L. B-18723403, PANADERIA CARIBE	0,00	1.151,58	1.151,58	0,00
00759	SALAZAR YAÑEZ, JAIME	0,00	147,30	147,30	0,00
00762	SANCHEZ CUESTA, MANUEL	219,84	328,24	237,44	310,64
00766	SANCHEZ MONTERO, JOSE	0,00	141,08	141,08	0,00
05054	SANTAELLA SAEZ, ANTONIO	0,00	255,76	255,76	0,00
00767	SANTIAGO MUÑOZ, PEDRO MIGUEL	0,00	161,02	161,02	0,00
00779	SEGURA MARTIN, MARIA DOLORES	0,00	155,84	77,92	77,92
00769	SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL	0,00	147,30	147,30	0,00
00768	SEVILLA PAYAN, CONSUELO	0,00	134,88	134,88	0,00
00777	TORRES MOJICA, M ^A CARMEN	253,48	0,00	0,00	253,48
03694	TURNER, KELLY	-146,56	104,52	52,26	-94,30
05602	VEGA VALERO, CARMEN	308,17	131,52	65,76	373,93
	Totales:	15.987,81	21.740,08	22.988,30	14.739,59

Desglosado Gastos y Pagos: Diario de movimientos desglosado por apuntes de todos los gastos generados por capítulo y presupuesto, detallándose la fecha del gasto, concepto, importe, pagos efectuados, fecha de los pagos, canal de pago utilizado, n° documento o talón, tipo de gasto etc...

Código	Comunero	Saldo al día 31/07/09	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/10	Saldo 31/07/10
01767	NUEVO PROPIETARIO	87,70	0,00	0,00	87,70
00001	PENDIENTES DE APLICACIÓN	554,52	0,00	379,25	175,27
00628	AGUADO DIAZ, Mª DEL CARMEN	0,00	161,28	161,28	0,00
00632	AGUILAR ALBEA, EMILIO	0,00	304,96	304,96	0,00
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	2.479,39	152,48	0,00	2.631,87
00630	AGUILERA SOTO, RAFAEL	-63,24	155,84	155,84	-63,24
00635	ALARCON HERRERA, ELIO	0,00	285,54	285,54	0,00
00637	ALBALA MARTIN, FERNANDO	0,00	293,08	293,08	0,00
00711	ALMENDROS RODRIGUEZ, MIGUEL	-103,79	255,76	255,76	-103,79
05527	ANDRES CUNCHILLOS, JOSE MARIA	0,00	152,48	152,48	0,00
00638	ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	81,51	110,48	0,00	191,99
00643	BUENO LLACER, JUAN JOSE	1.010,18	170,86	0,00	1.181,04
01928	CABALLERO BELLO, FERNANDO	0,00	311,68	311,68	0,00
00646	CABELLO MORALES, ANA MARIA	454,27	142,38	63,60	533,05
00647	CABRERIZO HURTADO, ANA MARIA	0,00	152,48	152,48	0,00
00648	CALERO PARAMO, JOSE	83,81	175,28	259,09	0,00
00644	CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	937,82	267,16	420,98	784,00
05014	CANGA SAAVEDRA, AVELINO	0,00	315,04	315,04	0,00
00716	CANO ALBA, PEDRO	0,00	155,84	155,84	0,00
04147	CARRANZA RUIZ, ANIBAL	0,00	155,84	155,84	0,00
00735	CUEVAS AGUILERA, DOLORES	0,00	155,84	155,84	0,00
01926	DEL PERAL DEL MORAL, PILAR	267,24	329,30	596,54	0,00
00692	DEL RIO GONZALEZ, ANTONIO	0,00	141,08	141,08	0,00
00658	DELGADO RAYA, Mª DEL CARMEN	0,00	155,84	0,00	155,84
00009	DELGADO RIVAS, JUAN	-46,19	89,24	89,24	-46,19
00659	DIAZ GUTIERREZ, FRANCISCO	0,00	318,16	318,16	0,00
00664	ESPINOLA SANCHEZ, JOSEFA	485,61	0,00	0,00	485,61
00669	FAJARDO NAVARRO, FRANCISCO DAVI	-38,03	0,00	0,00	-38,03
00666	FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL	64,29	631,16	695,45	0,00
00705	FERNANDEZ GARCIA, MANUEL	0,00	146,78	146,78	0,00
00674	FERNANDEZ MUÑOZ, AMPARO	0,00	152,48	152,48	0,00
00675	FRANCO ALVAREZ, MANUELA	0,00	155,84	155,84	0,00
00678	GAMEZ HERRERA, ANTONIO	0,00	160,24	160,24	0,00
02823	GARCIA CALVO, HERMINIA	0,00	392,20	392,20	0,00
00655	GARCIA ALABARCE, MANUEL	-9,10	454,06	454,06	-9,10
01927	GARCIA RIVAS, FILOMENA	0,00	39,96	39,96	0,00
00721	GARZON FERNANDEZ, ISIDRO	0,00	146,78	146,78	0,00
05052	GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	296,38	161,28	137,48	320,18
02752	GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	263,52	309,12	0,00	572,64
00743	GONZALEZ SANCHEZ, ARTURO	0,00	146,78	146,78	0,00
00690	GONZALEZ SANCHEZ, Mª DEL CARME	0,00	266,40	266,40	0,00
00691	GORDO DEL CID, MANUELA	0,00	155,84	155,84	0,00
00694	GORDO DEL CID, MARIA ANGUSTIAS	0,00	387,46	387,46	0,00
00681	GORDO DEL CID, RAFAELA	0,00	320,74	320,74	0,00
00676	GRADILLAS HERNANDEZ, Mª CARMEN	0,00	146,78	146,78	0,00
02058	GRANADOS OCETE, EDUARDO	0,00	152,48	152,48	0,00
01967	GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO	0,00	146,78	146,78	0,00
02022	HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	116,75	162,56	81,28	198,03
00696	HERNANDEZ INFANTES, MIGUEL	780,68	68,32	0,00	849,00
00698	HIDALGO OJEDA, JOSE MIGUEL	0,00	155,84	155,84	0,00
00754	ISLA DE CAPRI S.L.,	2.049,05	232,72	2.281,77	0,00
05591	JIMENEZ DE CISNEROS, PILAR	0,00	176,28	176,28	0,00
00662	JIMENEZ GONZALEZ, ANA MARIA	-71,46	146,78	146,78	-71,46
01904	JIMENEZ GONZALEZ, FRANCISCO	-56,72	155,84	155,84	-56,72
01941	JIMENEZ ORTEGA, FRANCISCO	-87,71	0,00	0,00	-87,71
00023	JUAREZ RUIZ, ENCARNACION	85,28	0,00	0,00	85,28
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	923,30	263,00	0,00	1.186,30
00706	LA FUENTE QUESADA, ANTONIA	0,00	151,96	75,98	75,98
05364	LAS NIEVES S.L., HIELOS	-148,97	159,38	159,38	-148,97
05601	LIÑAN PEREZ, TERESA	0,00	198,30	198,30	0,00
00708	LOPEZ BUENO, FRANCISCO	46,96	73,00	36,50	83,46
03705	LOPEZ CABRERA, JOSE	0,00	301,32	301,32	0,00
00710	LOPEZ CAPILLA, FRANCISCO	0,00	155,84	155,84	0,00
00713	LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	2.034,68	155,84	0,00	2.190,52
00642	LOPEZ PASTOR, MARIA	61,88	152,48	76,24	138,12
00269	MARQUEZ SANCHEZ, JOSE	-150,29	176,28	176,28	-150,29

Ingresos comuneros presupuestos	
Descripción	Importe
Ingresos Presupuesto 0685 - Agosto 2007 a Julio 2008	599,22
Ingresos Presupuesto 0799 - Agosto 2008 a Julio 2009	1.148,10
Ingresos Presupuesto 0898 - Agosto 2009 a Julio 2010	17.320,49
INGRESOS PRESUPUESTO 0482 - Alquileres Isla Capri	2.049,05
Ingresos Presupuesto 0808 - Extraordinario Ascensor	1.255,31
Ingresos Presupuesto 0630 - Extraordinario obras de mejora edificio	93,46
Ingresos Presupuesto 0718 - Extraordinario pintura y telecomunicaciones	180,68
INGRESOS POR ANTICIPOS COMUNEROS	341,99
Descuentos por pronto pago	
	22.988,30

Otros Ingresos	
Descripción	Importe
INGRESOS ALQUILERES	3.000,00
	3.000,00

Gastos

BALANCE RESUMIDO (INGRESOS - GASTOS - PAGOS) Desde 01/08/09 Al 31/07/10

Presupuesto: 0799 Agosto 2008 a Julio 2009					
Cap. Descripción	Saldos Ant.	%	Gastos Ejerc.	Pagos Ejerc.	Pendiente
*Tipos 01					
111 Seguridad Social - Trabajadores	0,00	0,25 %	145,29	145,29	0,00
	0,00		145,29	145,29	0,00
*Tipos 01-02-03					
601 Material Oficina	46,56	0,27 %	159,58	206,14	0,00
609 Gastos de Correos	58,58	0,07 %	41,41	99,99	0,00
602 Administración	423,50	0,00 %	0,00	423,50	0,00
	528,64		200,99	729,63	0,00
Total Presupuesto: 0799			346,28	874,92	0,00

Presupuesto: 0808 Extraordinario Ascensor					
Cap. Descripción	Saldos Ant.	%	Gastos Ejerc.	Pagos Ejerc.	Pendiente
*Tipos 01					
107 Instalación Ascensor P. Traser	0,00	63,69 %	37.465,02	20.073,41	17.391,61
	0,00		37.465,02	20.073,41	17.391,61
*Tipos 01-02-03					
601 Material Oficina	0,00	0,07 %	39,84	0,00	39,84
609 Gastos de Correos	0,00	0,09 %	51,62	0,00	51,62
	0,00		91,46	0,00	91,46
Total Presupuesto: 0808	0,00		37.556,48	20.073,41	17.483,07

Presupuesto: 0898 Agosto 2009 a Julio 2010					
Cap. Descripción	Saldos Ant.	%	Gastos Ejerc.	Pagos Ejerc.	Pendiente
*Tipos 01					
100 Mantenimiento Ascensores	0,00	5,46 %	3.212,24	1.712,96	1.499,28
103 Energía Eléctrica Viviendas	0,00	2,49 %	1.464,48	1.464,48	0,00
101 Limpieza de Portales	0,00	8,27 %	4.865,96	4.128,12	737,84
107 Mantenimiento Viviendas	0,00	8,27 %	4.863,12	4.863,12	0,00
111 Seguridad Social - Trabajadores	0,00	2,95 %	1.733,87	1.446,49	287,38
104 Aguas y Servicios	0,00	0,17 %	97,87	97,87	0,00
	0,00		16.237,54	13.713,04	2.524,50
*Tipos 01-02-03					
601 Material Oficina	0,00	0,54 %	315,22	0,00	315,22
602 Administración	0,00	4,26 %	2.504,76	2.296,03	208,73
600 Gastos Bancarios	0,00	0,12 %	71,50	71,50	0,00
603 Seguro	0,00	2,81 %	1.651,19	1.651,19	0,00
609 Gastos de Correos	0,00	0,24 %	141,40	0,00	141,40
	0,00		4.684,07	4.018,72	665,35
Total Presupuesto: 0898	0,00		20.921,61	17.731,76	3.189,85
	528,64		58.824,37	38.680,09	20.672,92

***Tipos de Propiedades**
01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

Resumen Tesorería

Concepto	Activo	Pasivo
Saldos Entidades Bancarias al día 01/08/09 :	13.538,19	0,00
Ingresos Ejercicio:	25.988,30	0,00
Pagos Ejercicio:	0,00	38.680,09
Saldos entidades Bancarias al día 31/07/10 :	0,00	846,40
	39.526,49	39.526,49

Listado de deudores. Actualizado al día de la asamblea, donde se pueden apreciar los saldos de cada propietario deudor al día del inicio del ejercicio, los cargos y abonos contables del periodo y el saldo al día del cierre del mismo,

así como otros cargos o abonos de interés para esta asamblea posteriores al cierre del ejercicio actualizados al día de la fecha. (Se adjunta en el punto 3º del presente acta).

Los informes contables descritos anteriormente han sido remitidos a todos los propietarios junto con la convocatoria de la asamblea general.

En este acta se insertan el informe movimiento de comuneros, resumen de ingresos gastos y pagos, desviación presupuestaria y situación de la comunidad omitiéndose el desglosado de gastos dada su amplitud.

La administración hace lectura y un análisis detallado de los informes señalados, al mismo tiempo que se proyectan en la pantalla de proyecciones de la sala de juntas.

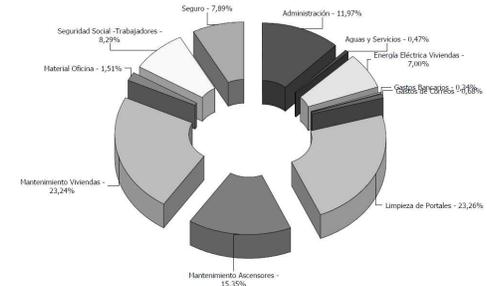
Los documentos contables que justifican los apuntes se encuentran a disposición de todos los vecinos para que realicen cuantas comprobaciones consideren necesarias y se resalta que todos los movimientos contables de la comunidad están

reflejados en los extractos bancarios ya que todos los ingresos y pagos se hacen siempre a través de conducto bancario siempre con el visto bueno de la presidencia. Los justificantes de pago están a disposición de cualquier vecino que lo solicite.

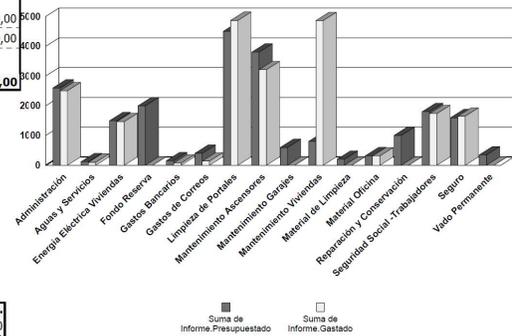
Durante la exposición del secretario varios vecinos intervienen aclarándose sus dudas o preguntas.

Balance Presupuestario - 0898 Agosto 2009 a Julio 2010 Inicio: 01/08/09 Cierre: 31/07/10

Cap. Descripción	%	Presupuest.	%	Gastado	%	Diferencia	Ordinario	Extraord.
*Tipos: 01								
100 Mantenimiento Ascensores	17,48 %	3.800,00	15,35 %	3.212,24	84,53 %	587,76	3.212,24	0,00
101 Limpieza de Portales	20,70 %	4.500,00	23,26 %	4.865,96	108,13 %	-365,96	4.865,96	0,00
103 Energía Eléctrica Viviendas	6,90 %	1.500,00	7,00 %	1.464,48	97,63 %	35,52	1.464,48	0,00
104 Aguas y Servicios	0,55 %	120,00	0,47 %	97,87	81,56 %	22,13	97,87	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	3,68 %	800,00	23,24 %	4.863,12	607,89 %	-4.063,12	1.813,12	3.050,00
111 Seguridad Social -Trabajad	8,28 %	1.800,00	8,29 %	1.733,87	96,33 %	66,13	1.733,87	0,00
619 Material de Limpieza	0,92 %	200,00	0,00 %	0,00	0,00 %	200,00	0,00	0,00
*Tipos: 01-02-03								
600 Gastos Bancarios	0,69 %	150,00	0,34 %	71,50	47,67 %	78,50	71,50	0,00
601 Material Oficina	1,47 %	320,00	1,51 %	315,22	98,51 %	4,78	315,22	0,00
602 Administración	11,96 %	2.600,00	11,97 %	2.504,76	96,34 %	95,24	2.504,76	0,00
603 Seguro	7,36 %	1.600,00	7,89 %	1.651,19	103,20 %	-51,19	1.651,19	0,00
605 Fondo Reserva	9,20 %	2.000,00	0,00 %	0,00	0,00 %	2.000,00	0,00	0,00
606 Reparación y Conservación	4,60 %	1.000,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1.000,00	0,00	0,00
609 Gastos de Correos	1,84 %	400,00	0,68 %	141,40	35,35 %	258,60	141,40	0,00
*Tipos: 03								
305 Mantenimiento Garajes	2,76 %	600,00	0,00 %	0,00	0,00 %	600,00	0,00	0,00
311 Vado Permanente	1,61 %	350,00	0,00 %	0,00	0,00 %	350,00	0,00	0,00
Total Presupuesto: 0898		21.740,00		20.921,61		818,39	17.871,61	3.050,00



Evolución del Presupuestado y Gastado



***Tipos de Propiedades**

01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

Cod.	Descripción	Presupuest.	Gastado	Diferencia	Ordinario	Extraord.
01	PISOS	18.482,72	19.582,40	-1.099,68	16.532,40	3.050,00
02	LOCAL COMERCIAL	1.346,48	781,53	564,95	781,53	0,00
03	GARAJES	1.910,80	557,67	1.353,13	557,67	0,00

La administración resalta que se ha recaudado más del 100 % de los recibos emitidos ya que durante este año se ha cobrado la cantidad de 22988'30 € de 21740'08 € que se habían puesto al cobro.

Se han generado gastos por importe de 58824'37. La tesorería al final del ejercicio era de 846'40 € con unas deudas contraídas pendiente de pago de 20672'92 €.

De atender todos los pagos pendientes al cierre del ejercicio la caja hubiese arrojado un déficit de 19826'52 €. No obstante si todos nuestros comuneros hubiesen abonado las cuotas pendientes (14.739'59 €) la diferencia entre el activo (saldos bancarios y pendiente de cobro) y pasivo (deudas) de la comunidad arrojaría un capital contable deficitario de 5.086'93 €.

La justificación de la lamentable situación financiera en que se encuentra la comunidad tiene su explicación en la instalación de los servicios de ascensor que ha tenido un coste de 37.465'03 € y tan solo se ha cobrado a los vecinos una derrama por importe de 15.000'00 € y está pendiente de facturar el resto del coste total de la instalación. Como se ha mencionado el coste total de la instalación, obra y permisos de obras asciende a 37,465'03 €, como se detalla en el balance desglosado de gastos. En base al acuerdo adoptado en el punto 4º de la asamblea general celebrada con fecha 12 de agosto de 2008 emitiremos una derrama extraordinaria por importe de 22.465'03 € para cubrir esta diferencia de costes del ascensor.

La administración también resalta que aunque en los balances pone cierre al 31 de Julio de 2010 no se han contabilizado los ingresos posteriores al 17 de Julio que es cuando se remitieron los balances con la convocatoria.

Tras la votación *es aprobada por unanimidad la siguiente propuesta: Aprobar todos los balances de cuentas presentados y descritos en los informes presentados por la administración. El déficit y/o superávit que pueda arroja la desviación presupuestaria de las diferentes partidas que componen el presupuesto de este ejercicio se regularizará con cargo a los fondos de tesorería existentes en la comunidad para las deficitarias y en el caso de superavit pasarán a formar parte de los activos comunitarios.*

RELACION DE DEUDAS DE LA COMUNIDAD POR PROVEEDOR

Código	Proveedor	Saldos Inicio Ejercicio	Fras. a su favor	Pagos Efectuados	Pdte. de Pago
4110000	ALMUCONTA S.L.	528,64	3.253,83	3.025,66	756,81
4110017	ZARDOYA OTIS S.A.	0,00	30.957,60	20.129,21	10.828,39
4110066	SEGURIDAD SOCIAL	0,00	1.879,16	1.591,78	287,38
4110083	LIMPIADORA	0,00	4.865,96	4.128,12	737,84
4110181	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS TROPICANA	0,00	13.052,50	4.990,00	8.062,50
		528,64	54.009,05	33.864,77	20.672,92

SITUACION DE LA COMUNIDAD ACTIVOS / PASIVOS

Concepto	Pasivos	Activos
Saldos Bancarios	0,00 €	846,40 €
Pdte. Cobro Comuneros	0,00 €	14.739,59 €
Deudas Pdtes. de Pago	20.672,92 €	0,00 €
Resultado Deficit	0,00 €	5.086,93 €
	20.672,92 €	20.672,92 €

Situación de la tesorería después de atender pagos:

-19826,52 €**3º- Estudio y aprobación si procede lista de propietarios morosos a los efectos establecidos en art. 21 de la L.P.H y presentación de conjunto de medidas a tomar.**

Se hace lectura de los saldos pendientes de cobro al día de la fecha salvo error u omisión. La junta *aprueba, por unanimidad de los asistentes tras someterse a votación, liquidar como cuotas comunes impagadas las cantidades seguidamente citadas y apodera al presidente y administrador para que ejercite las acciones legales pertinentes, en reclamación de estas cantidades a los propietarios morosos, dando facultades al presidente para que otorgue poderes a procuradores y abogados en reclamación de las mismas. Se aprueba por unanimidad requerir de forma fehaciente a los deudores para que en un plazo máximo de 5 días desde la recepción del requerimiento, ingresen los saldos pendientes, de lo contrario reclamarlos judicial o extrajudicialmente. Los gastos de notificación, administrativos, honorarios de abogados o procuradores, poderes o de cualquier otro tipo, generados como consecuencia de la reclamación de cantidad tanto judiciales como extrajudiciales serán imputados al vecino deudor.*

Código	Comunero	Saldo al día 31/07/09	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/10	Saldo 31/07/10	Cargos Desde 01/08/10	Ingresos Desde 31/07/10	Pendiente cobro al día 04/08/10
01767	, NUEVO PROPIETARIO	87,70	0,00	0,00	87,70	0,00	0,00	87,70
00001	, PENDIENTES DE APLICACIÓN	554,52	0,00	115,98	438,54	0,00	0,00	438,54
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	2.479,39	152,48	0,00	2.631,87	0,00	0,00	2.631,87
00638	ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	81,51	110,48	120,00	71,99	0,00	0,00	71,99
00643	BUENO LLACER, JUAN JOSE	1.010,18	170,86	0,00	1.181,04	0,00	0,00	1.181,04
00646	CABELLO MORALES, ANA MARIA	454,27	142,38	63,60	533,05	0,00	0,00	533,05
00644	CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	937,82	267,16	648,73	556,25	0,00	0,00	556,25
00658	DELGADO RAYA, Mº DEL CARMEN	0,00	155,84	0,00	155,84	0,00	0,00	155,84
00664	ESPINOLA SANCHEZ, JOSEFA	485,61	0,00	0,00	485,61	0,00	0,00	485,61
05052	GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	296,38	161,28	137,48	320,18	0,00	0,00	320,18
02752	GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	263,52	309,12	223,60	349,04	0,00	0,00	349,04
02022	HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	116,75	162,56	81,28	198,03	0,00	0,00	198,03
00696	HERNANDEZ INFANTES, MIGUEL	780,68	68,32	0,00	849,00	0,00	0,00	849,00
00023	JUAREZ RUIZ, ENCARNACION	85,28	0,00	0,00	85,28	0,00	0,00	85,28
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	923,30	263,00	0,00	1.186,30	0,00	0,00	1.186,30
00706	LAFUENTE QUESADA, ANTONIA	0,00	151,96	75,98	75,98	0,00	0,00	75,98
00708	LOPEZ BUENO, FRANCISCO	46,96	73,00	36,50	83,46	0,00	0,00	83,46
00713	LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	2.034,68	155,84	0,00	2.190,52	0,00	0,00	2.190,52
00642	LOPEZ PASTOR, MARIA	61,88	152,48	152,48	61,88	0,00	0,00	61,88
02211	MONTOYA MARTINEZ, JESUS	166,74	0,00	0,00	166,74	0,00	0,00	166,74
00749	NAVAS PAREJO, AGUSTIN	-61,66	151,96	0,00	90,30	0,00	0,00	90,30
03896	PEÑALVER JERONIMO, ANTONIO MIG	720,85	327,36	0,00	1.048,21	0,00	0,00	1.048,21
03818	PRETEL CORREAS, ANTONIO	136,60	160,24	80,12	216,72	0,00	0,00	216,72
00755	RIVERO ALCANTARILLA, MARIANO	40,87	0,00	0,00	40,87	0,00	0,00	40,87
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	240,54	141,08	183,29	198,33	0,00	0,00	198,33
03832	RÓMERA AMAT, JOSE ANTONIO	126,48	155,84	155,84	126,48	0,00	0,00	126,48
05902	RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTI	151,48	186,64	244,80	93,32	0,00	0,00	93,32
00682	RUIZ LOPEZ, Mª HERMINIA	-38,78	87,32	43,66	4,88	0,00	0,00	4,88
00762	SANCHEZ CUESTA, MANUEL	219,84	328,24	401,56	146,52	0,00	0,00	146,52
00777	TORRES MOJICA, Mª CARMEN	253,48	0,00	0,00	253,48	0,00	0,00	253,48
05602	VEGA VALERO, CARMEN	308,17	131,52	65,76	373,93	0,00	0,00	373,93
	Totales:	12.965,04	4.166,96	2.830,66	14.301,34	0,00	0,00	14.301,34

4º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2010/2011.

Por parte de la Junta Directiva se propone a los presentes el presupuesto remitido a los propietarios que asciende a 21,690'00 € junto con la convocatoria, al mismo tiempo que se hace un llamamiento a los presentes para que aparezcan nuevas propuestas o alteraciones al mismo, tanto en los importes de las partidas que componen el mismo como en los criterios de reparto establecidos.

Tras un debate relacionado con el tema que nos ocupa se somete a votación la aprobación del presupuesto que se detalla que en este acta y es aprobado por unanimidad, donde los presentes han considerado oportuno incluir un capítulo que permita gratificar a los vecinos que pagan dentro de los plazos establecidos.

Se acuerda por unanimidad incluir en el presupuesto aprobado un capítulo denominado "DESCUENTOS PRONTO PAGO" por importe de 2049'67 € para viviendas y 211'65 € para garajes. Este capítulo se repartirá entre todos los propietarios a cada propietario que pague dentro de los dos primeros meses siguientes a que corresponde el recibo emitido por la administración se le aplicará una bonificación por pronto pago del 10 % sobre el total de su recibo, que se imputará con cargo al capítulo "DESCUENTOS PRONTO PAGO". A los propietarios que no paguen dentro del periodo establecido no se les aplicará este descuento. Se establece como fechas límites de pago las siguientes fechas para los recibos del ejercicio:

1º Recibo del ejercicio – 16 de Octubre

2º Recibo del ejercicio - 02 de Abril

La cuota correspondiente a cada propiedad, será abonada semestralmente a partir de la fecha de inicio del citado presupuesto. Todos los recibos se emitirán al inicio del primer mes del periodo, concediéndose los plazos de pago en periodo voluntario detallados anteriormente.

Capítulo	Este capítulo lo pagan ...	Imp. Unit.	Coefic.	Nº Prop.	Importe
Administración	GARAJES	25,90	11,95	16	309,57
	LOCAL COMERCIAL	25,90	16,75	8	433,79
	PISOS	25,90	71,70	128	1.856,65
	Total Capítulo:	25,90	100,40	152	2.600,00
10,79 %					
Aguas y Servicios	PISOS	1,67	71,70	128	120,00
	Total Capítulo:	1,67	71,70	128	120,00
0,50 %					
Dtos. Pronto Pago Garajes	GARAJES	17,70	11,95	16	211,65
	Total Capítulo:	17,70	11,95	16	211,65
0,88 %					
Dtos. Pronto Pago Locales	LOCAL COMERCIAL	8,88	16,75	8	148,67
	Total Capítulo:	8,88	16,75	8	148,67
0,62 %					
Dtos. Pronto Pago Viviendas	PISOS	28,59	71,70	128	2.049,67
	Total Capítulo:	28,59	71,70	128	2.049,67
8,50 %					
Energía Eléctrica Viviendas	PISOS	20,92	71,70	128	1.500,00
	Total Capítulo:	20,92	71,70	128	1.500,00
6,22 %					
Fondo Reserva	GARAJES	19,92	11,95	16	238,13
	LOCAL COMERCIAL	19,92	16,75	8	333,68
	PISOS	19,92	71,70	128	1.428,19
	Total Capítulo:	19,92	100,40	152	2.000,00
8,30 %					
Gastos Bancarios	GARAJES	1,00	11,95	16	11,91
	LOCAL COMERCIAL	1,00	16,75	8	16,68
	PISOS	1,00	71,70	128	71,41
	Total Capítulo:	1,00	100,40	152	100,00
0,41 %					
Gastos de Correos	GARAJES	3,98	11,95	16	47,63
	LOCAL COMERCIAL	3,98	16,75	8	66,74
	PISOS	3,98	71,70	128	285,64
	Total Capítulo:	3,98	100,40	152	400,00
1,66 %					
Limpieza de Portales	PISOS	68,34	71,70	128	4.900,00
	Total Capítulo:	68,34	71,70	128	4.900,00
20,33 %					
Mantenimiento Ascensores	PISOS	47,42	71,70	128	3.400,00
	Total Capítulo:	47,42	71,70	128	3.400,00
14,11 %					
Mantenimiento Garajes	GARAJES	50,19	11,95	16	600,00
	Total Capítulo:	50,19	11,95	16	600,00
2,49 %					
Mantenimiento Viviendas	PISOS	15,34	71,70	128	1.100,00
	Total Capítulo:	15,34	71,70	128	1.100,00
4,56 %					
Material de Limpieza	PISOS	2,79	71,70	128	200,00
	Total Capítulo:	2,79	71,70	128	200,00
0,83 %					
Material Oficina	GARAJES	3,19	11,95	16	38,10
	LOCAL COMERCIAL	3,19	16,75	8	53,39
	PISOS	3,19	71,70	128	228,51
	Total Capítulo:	3,19	100,40	152	320,00
1,33 %					
Reparación y Conservación	GARAJES	9,96	11,95	16	119,06
	LOCAL COMERCIAL	9,96	16,75	8	166,84
	PISOS	9,96	71,70	128	714,09
	Total Capítulo:	9,96	100,40	152	1.000,00
4,15 %					
Seguridad Social -Trabajadores	PISOS	20,92	71,70	128	1.500,00
	Total Capítulo:	20,92	71,70	128	1.500,00
6,22 %					
Seguro	GARAJES	15,94	11,95	16	190,50
	LOCAL COMERCIAL	15,94	16,75	8	266,95
	PISOS	15,94	71,70	128	1.142,55
	Total Capítulo:	15,94	100,40	152	1.600,00
6,64 %					
Vado Permanente	GARAJES	29,28	11,95	16	350,00
	Total Capítulo:	29,28	11,95	16	350,00
1,45 %					
Total Presupuesto:					24.099,99

Se ruega a los comuneros que al hacer los ingresos soliciten a la entidad bancaria que hace la gestión que detallen el nombre del titular de la propiedad que efectúa el ingreso o el nº de piso o local a fin de evitar ingresos sin identificar que la administración no puede imputarlos a ningún propietario.

Se acuerda por unanimidad que toda la correspondencia que envíe la administración a los comuneros se remita por correo ordinario a fin de incrementar el mínimo posible el capítulo de gastos de correos.

Se hace un llamamiento para que los vecinos que aún no han domiciliado sus pagos lo hagan con total tranquilidad.

5º- Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.

Se hace un llamamiento para que aparezcan candidaturas y aparecen dos candidatos para el cargo de presidente:

- a) D. Juan Delgado Rivas.
- b) D. Manuel García Rodríguez.

Se somete a votación ambas opciones y queda aprobado por una amplia mayoría el nombramiento de D. Juan Delgado Rivas para el cargo de Presidente.

Para el cargo de Vicepresidente tan solo aparece una candidata que es la Sra. Carmen Martín de Teba.

La junta de gobierno de la comunidad queda compuesta de la siguiente manera:

Junta Directiva:

Presidente: JUAN DELGADO RIVAS. (G7)

Vicepresidente: CARMEN MARTIN DE TEBA.

Junta Administrativa:

Secretario: ANTONIO CASTILLO ALABARCE. (Prodacon Asesores S.L.)

Administrador: ELENA LOPEZ MURILLO, (Prodacon Asesores S.L.)

6º - Presentación y aprobación si procede presupuestos pintura interior edificio.

La presidencia informa sobre los presupuestos solicitados para llevar a cabo la pintura interior del edificio, pero debido al extra que es necesario poner al cobro para terminar de pagar el ascensor y al tema de las baterías de contadores que comentaremos en el punto siguiente y que es necesario realizar se abre un debate *y se acuerda por unanimidad no acometer este trabajo durante este ejercicio y posponer este punto para tratarlo en asambleas futuras.*

7º- Presentación y aprobación si procede cambio baterías de contadores.

Por parte de la presidencia se informa a los presentes sobre los trabajos pendientes de realizar en las baterías de contadores de los que se han solicitado varios presupuestos a las empresas Ureña e Instalaciones Arenas. El importe de los trabajos para cambiar todas la baterías 4 de 12 y 1 de 24 tienen un coste por encima de los 12.000'00 € iva incluido por lo que es una inversión importante para realizarla en este ejercicio.

Tras el debate correspondiente *se acuerda cambiar sólo dos baterías de contadores en este ejercicio y atender el pago con cargo a los fondos comunitarios.*

8º- Ruegos y preguntas.

Se hacen los siguientes ruegos:

- Que se revisen las luces del patio.
- Que se requiera al Sr. Calero para que retire los vehículos que tiene abandonados en la parte trasera.
- Que se requiera a D. Miguel Muñoz Escudero para que retire la antena parabólica que ha instalado y la ponga en el lugar comunitario destinado para ello.
- Que se pongan los 3 buzones solicitados con cargo a los propietarios.
- La Sra. Carmen Martín de Teba pone en conocimiento de la junta de propietarios que la propietaria D^a María José Chamorro (Apar. 702) ha instalado la acometida de agua de su vivienda por el techo del pasillo comunitario sin contar con autorización expresa de la comunidad. La Sra. Martín ruega que puesto que por parte de la administración se ha requerido a la Sra. Chamorro y esta no ha retirado la instalación se emprendan acciones legales para que la misma sea retirada. Se abre un turno de intervenciones y todos los presentes menos dos se muestran partidarios de no actuar contra la Sra. Chamorro por considerar que la instalación por el techo y con los materiales empleados permite una mejor y más rápida reparación en el supuesto de fuga o avería, con independencia de que muchos de los presentes no estén de acuerdo en las forma en que se ha realizado la instalación, al no tramitar la correspondiente solicitud a la junta de propietarios.

Sin más ruegos ni preguntas se levanta la sesión siendo las 22:15 horas.

VºBº
El Presidente

VºBº
El Secretario

