

Cdad. 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 16 de Agosto de 2012, 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
00717	Ap 605	PEDRO CANO ALBA	0,6046	0,6046		Sí	Presente
00662	G 7	JUAN DELGADO RIVAS	0,5584	0,5584		Sí	Presente
00669	Ap 508	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6046	0,6046		Sí	Presente
00668	Ap 507	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,6149		Sí	Presente
00667	Ap 506	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,6149		Sí	Presente
00666	Ap 505	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,6149		Sí	Presente
00722	Ap 324	ISIDRO GARZON FERNANDEZ	0,5695	0,5695		Sí	Presente
00690	Ap 102	Mª DEL CARMEN GONZALEZ SANCHEZ	0,5231	0,5231		Sí	Presente
00691	Ap 103	Mª DEL CARMEN GONZALEZ SANCHEZ	0,5101	0,5101		Sí	Presente
00634	Ap 703	Mª CARMEN GRADILLAS HERNANDEZ	0,5918	0,5918		Sí	Presente
00677	Ap 709	Mª CARMEN GRADILLAS HERNANDEZ	0,5695	0,5695		Sí	Presente
00756	Ap 603	EDUARDO GRANADOS OCETE	0,5918	0,5918		Sí	Presente
00685	Ap 701	CARMEN MARTIN DE TEBA	0,6301	0,6301		Sí	Presente
00723	Ap 208	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,3719	0,3719		Sí	Presente
00724	Ap 209	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,6209	0,6209		Sí	Presente
00746	Ap 101	MANUEL PEREZ MORENO	0,5892	0,5892		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
00670	L 19	PANADERIA CARIBE S.L. B-18723403	2,17111	2,17111		Sí	Presente
00671	G 3	PANADERIA CARIBE S.L. B-18723403	0,5832	0,5832		Sí	Presente
00672	G 4	PANADERIA CARIBE S.L. B-18723403	0,6204	0,6204		Sí	Presente
00673	G 11	PANADERIA CARIBE S.L. B-18723403	1,6184	1,6184		Sí	Presente
00674	G 14	PANADERIA CARIBE S.L. B-18723403	0,333	0,333		Sí	Presente
00689	L 21	PANADERIA CARIBE S.L. B-18723403	2,8902	2,8902		Sí	Presente
00684	G 5	PANADERIA CARIBE S.L. B-18723403	0,6948	0,6948		Sí	Presente
00766	Ap 125	JOSE SANCHEZ MONTERO	0,5472	0,5472		Sí	Presente
00751	Ap 320	JOSE SANCHEZ MONTERO	0,6046	0,6046		Sí	Presente

Los presentes y representados suponen el 20,28 % de las cuotas de la comunidad y suman un total de 13 votos.

Asistencias personales, 13 que representan el 20,28 %. No asisten 88 propietarios que suman el 79,87%.

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 2011/2012.
- 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 2012/2013.
- 5º) Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.
- 6º) Informe sobre atasco, limpieza y arreglo de arquetas de darros llevados a cabo durante el ejercicio.
- 7º) Informe sobre informe técnico recibido en relación con reclamación pintura exterior edificio. Medidas a adoptar.
- 8º) Informe sobre demanda de desahucio puesta a Wilfredo Vázquez, arrendador local pollos.

- 9º) Informe sobre inspección industria ascensores. Medidas a adoptar.
10º) 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 no se encuentra nadie privado del derecho de voto y por consiguiente pueden participar en las votaciones un total de 13 propietarios/votos que representan el 20,28 % de las cuotas de la comunidad.

1º- 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 integro, solicitando al secretario que se proceda con la votación.

Sometida a votación el contenido del acta, es aprobada por unanimidad.

2º- Presentación y aprobación si procede balance de cuentas ejercicio 2011-12.

Se hace lectura detallada de los siguientes informes contables:

Movimientos de comuneros: Movimiento contable de los comuneros en el que figura 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 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. Figuran 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.

10/08/12

RELACIÓN DE DEUDAS DE LA COMUNIDAD POR PROVEEDOR

Código	Proveedor	Saldos Inicio Ejercicio	Fras. a su favor	Pagos Efectuados	Pdte. de Pago
4110000	Prodacon Asesores S.L.	429,14	3.171,44	3.025,46	575,12
		429,14	3.171,44	3.025,46	575,12

SITUACION DE LA COMUNIDAD ACTIVOS / PASIVOS

Concepto	Pasivos	Activos
Saldos Bancarios	0,00 €	3.659,80 €
Pdte. Cobro Comuneros	0,00 €	15.359,37 €
Deudas Pdtes. de Pago	575,12 €	0,00 €
Resultado Superavit	18.444,05 €	0,00 €
	19.019,17 €	19.019,17 €

Desviación presupuestaria: Análisis del ejercicio donde se comparan numérica y gráficamente, todos los capítulos que componen el presupuesto, diferencia entre presupuestado y gastado con la desviación.

Situación de la tesorería después de atender pagos:

3084,68 €

Código	Comunero	Saldo al día 31/07/11	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/12	Saldo 31/07/12
06081	, CAJASOL	0,00	209,46	209,46	0,00
01767	, NUEVO PROPIETARIO	87,70	0,00	0,00	87,70
00001	, PENDIENTES DE APLICACIÓN	469,20	0,00	39,96	429,24
00628	AGUADO DIAZ, Mº DEL CARMEN	0,00	197,60	197,60	0,00
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	2.986,80	187,08	0,00	3.173,88
00630	AGUILERA SOTO, RAFAEL	-86,42	191,12	200,26	-95,56
00629	ALAMINOS RODRIGUEZ, JOSE	0,00	0,00	0,00	0,00
00635	ALARCON HERRERA, ELIO	0,00	350,00	350,00	0,00
00637	ALBALA MARTIN, FERNANDO	0,00	298,16	283,25	14,91
00711	ALMENDROS RODRIGUEZ, MIGUEL	-103,79	313,84	313,84	-103,79
05527	ANDRES CUNCHILLOS, JOSE MARIA	0,00	187,08	187,08	0,00
00638	ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	44,60	121,42	50,00	116,02
00643	BUENO LLACER, JUAN JOSE	851,81	-851,81	0,00	0,00
01928	CABALLERO BELLO, FERNANDO	0,00	381,84	381,84	0,00
00646	CABELLO MORALES, ANA MARIA	0,00	87,31	0,00	87,31
00647	CABRERIZO HURTADO, ANA MARIA	0,00	187,08	187,08	0,00
00648	CALERO PARAMO, JOSE	0,00	178,36	178,36	0,00
00644	CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	0,00	327,50	327,50	0,00
05014	CANGA SAAVEDRA, AVELINO	0,00	386,26	386,26	0,00
00716	CANO ALBA, PEDRO	0,00	191,12	191,12	0,00
04147	CARRANZA RUIZ, ANIBAL	0,00	0,00	0,00	0,00
00657	CASTRO SANCHEZ, MIGUEL	0,00	0,00	0,00	0,00
03726	CHAMORRO CALZON, MARIA JOSE	0,00	187,08	187,08	0,00
00735	CUEVAS AGUILERA, DOLORES	0,00	382,24	382,24	0,00
01926	DEL PERAL DEL MORAL, PILAR	733,38	403,74	1.096,76	40,36
00692	DEL RIO GONZALEZ, ANTONIO	0,00	172,98	172,98	0,00
00658	DELGADO RAYA, Mº DEL CARMEN	503,01	191,12	0,00	694,13
00009	DELGADO RIVAS, JUAN	-46,19	90,80	90,80	-46,19
00659	DIAZ GUTIERREZ, FRANCISCO	0,00	390,02	390,02	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	0,00	774,26	774,26	0,00
00705	FERNANDEZ GARCIA, MANUEL	0,00	180,04	180,04	0,00
00675	FRANCO ALVAREZ, MANUELA	0,00	191,12	191,12	0,00
00678	GAMEZ HERRERA, ANTONIO	0,00	196,56	196,56	0,00
02823	GARCIA CALVO, HERMINIA	0,00	481,08	432,98	48,10
01927	GARCIA RIVAS, FILOMENA	0,00	40,66	40,66	0,00
00721	GARZON FERNANDEZ, ISIDRO	0,00	180,04	180,04	0,00
05052	GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	357,02	197,60	88,92	465,70
02752	GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	0,00	378,72	170,42	208,30
00743	GONZALEZ SANCHEZ, ARTURO	0,00	180,04	162,04	18,00
00690	GONZALEZ SANCHEZ, Mº DEL CARME	0,00	326,60	326,60	0,00
00691	GORDO DEL CID, MANUELA	0,00	191,12	191,12	0,00
00694	GORDO DEL CID, MARIA ANGUSTIAS	0,00	456,54	456,54	0,00
00681	GORDO DEL CID, RAFAELA	0,00	393,18	393,18	0,00
00676	GRADILLAS HERNANDEZ, Mº CARMEN	0,00	367,12	367,12	0,00
02058	GRANADOS OCETE, EDUARDO	16,92	170,16	187,08	0,00
01967	GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO	0,00	180,04	180,04	0,00
02022	HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	0,00	199,18	199,18	0,00
00696	HERNANDEZ INFANTES, MIGUEL	1.016,85	84,08	0,00	1.100,93
00698	HIDALGO OJEDA, JOSE MIGUEL	0,00	191,12	191,12	0,00
00744	HIELOS GLACIAR, .	0,00	0,00	0,00	0,00
00754	ISLA DE CAPRI S.L., .	0,00	236,76	236,76	0,00
05591	JIMENEZ DE CISNEROS, PILAR	0,00	216,24	216,24	0,00
00662	JIMENEZ GONZALEZ, ANA MARIA	-71,46	180,04	180,04	-71,46
01904	JIMENEZ GONZALEZ, FRANCISCO	-56,72	191,12	191,12	-56,72
01941	JIMENEZ ORTEGA, FRANCISCO	-87,71	0,00	0,00	-87,71
00701	JIMENEZ URBANO, JOSE	0,00	0,00	0,00	0,00
00023	JUAREZ RUIZ, ENCARNACION	85,28	0,00	0,00	85,28
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	1.787,21	337,92	850,00	1.275,13
00706	LA FUENTE QUESADA, ANTONIA	16,00	177,82	183,91	9,91
05364	LAS NIEVES S.L., HIELOS	0,00	162,16	162,16	0,00
05601	LIÑAN PEREZ, TERESA	0,00	243,16	243,16	0,00
00708	LOPEZ BUENO, FRANCISCO	0,00	89,64	89,64	0,00
03705	LOPEZ CABRERA, JOSE	0,00	369,54	369,54	0,00
00710	LOPEZ CAPILLA, FRANCISCO	0,00	191,12	191,12	0,00
00713	LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	2.552,80	191,12	0,00	2.743,92
00642	LOPEZ PASTOR, MARIA	131,74	187,08	76,00	242,82
00269	MARQUEZ SANCHEZ, JOSE	-88,00	216,24	128,24	0,00
00719	MARTIN BUSTOS, FRANCISCO	0,00	436,60	436,60	0,00
00684	MARTIN DE TEBIA, CARMEN	0,00	199,18	199,18	0,00

Código	Comunero	Saldo al día 31/07/11	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/12	Saldo 31/07/12
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	191,12	191,12	-63,24
00722	MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	0,00	313,84	313,84	0,00
03466	MARTINEZ VERA, CARMEN	-0,09	0,00	0,00	-0,09
00730	MECA SANCHEZ, PEDRO Y Mº CARMEN	-16,23	478,22	461,99	0,00
00729	MEDINA MORAL, ANTONIO	0,00	154,52	154,52	0,00
06108	MESAS CABELLO, MARIA DOLORES	865,36	87,31	865,36	87,31
00734	MICHELENA MARTIN, MARGARITA	0,00	403,74	403,74	0,00
05944	MORENO RUIZ, JOSE JUAN	0,00	180,04	180,04	0,00
00737	MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	347,17	191,12	522,17	16,12
04944	MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	339,82	187,08	514,82	12,08
00655	MUÑOZ LARA, DOLORES	16,08	556,86	572,94	0,00
00748	NAVARRO GUERRERO, MANUEL	0,00	199,18	199,18	0,00
00749	NAVAS PAREJO, AGUSTIN	428,63	186,24	0,00	614,87
01749	NIETO CORREAL, BLANCA	223,05	430,24	524,50	128,79
00739	NUÑEZ CORTES ATIENZA, JOSE	0,00	172,98	172,98	0,00
00770	NUÑEZ LOPEZ, ANA MARIA	0,00	589,74	589,74	0,00
00740	NUÑEZ LOPEZ, Mº DEL CARMEN	0,00	216,24	216,24	0,00
00741	ORTEGA ROSILLO, MANUEL	400,00	393,18	200,00	593,18
03896	PEÑALVER JERONIMO, ANTONIO MIG	-101,45	0,00	0,00	-101,45
00700	PEREZ CAMPOS, LUIS	0,00	0,00	0,00	0,00
00745	PEREZ MORENO, MANUEL	0,00	186,24	186,24	0,00
02918	PEREZ RODRIGUEZ, JOSE	0,00	365,74	365,74	0,00
02749	PRADOS MARTIN, CARMEN	-24,57	197,60	197,60	-24,57
03818	PRETEL CORREAS, ANTONIO	396,01	196,56	186,73	405,84
05541	QUIROS MARTIN, Mº MERCEDES	0,00	191,12	191,12	0,00
00674	QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA	0,00	187,08	187,08	0,00
00755	RIVERO ALCANTARILLA, MARIANO	40,87	0,00	0,00	40,87
00707	ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	21,67	232,17	241,68	12,16
00757	RODRIGUEZ IÑÁEZ, MANUEL Y ANTº	445,60	326,60	772,20	0,00
00680	RODRIGUEZ JERONIMO, ELENA	-148,09	311,12	163,75	-0,72
00702	RODRIGUEZ PAREJO, JOSE	0,00	0,00	0,00	0,00
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	228,04	172,98	314,53	86,49
00751	ROJAS PEREZ, ANTº Y CARMEN	-93,53	0,00	0,00	-93,53
03832	ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO	318,09	191,12	172,00	337,21
00773	ROMERA MORALES, FRANCISCO	-25,32	0,00	0,00	-25,32
05902	RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTI	676,25	229,12	866,58	38,79
00682	RUIZ LOPEZ, Mº HERMINIA	9,71	88,80	44,40	54,11
03773	S.L. B-18723403, PANADERIA CARIBE	0,00	1.204,56	1.204,56	0,00
00759	SALAZAR YAÑEZ, JAIME	0,00	180,64	180,64	0,00
00762	SANCHEZ CUESTA, MANUEL	877,36	402,32	831,73	447,95
00766	SANCHEZ MONTERO, JOSE	0,00	172,98	172,98	0,00
05054	SANTAELLA SAEZ, ANTONIO	0,00	313,84	313,84	0,00
00767	SANTIAGO MUÑOZ, PEDRO MIGUEL	0,00	197,44	197,44	0,00
00779	SEGURA MARTIN, MARIA DOLORES	0,00	191,12	191,12	0,00
00769	SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL	0,00	180,64	180,64	0,00
00768	SEVILLA PAYAN, CONSUELO	0,00	165,36	165,36	0,00
06110	TORO FUNES, BARBARA	1.526,13	375,02	0,00	1.901,15
00777	TORRES MOJICA, Mº CARMEN	253,48	0,00	0,00	253,48
03694	TURNER, KELLY	-94,30	114,80	114,80	-94,30
05602	VEGA VALERO, CARMEN	0,00	161,24	161,24	0,00
	Totales:	18.298,51	25.214,26	28.153,40	15.359,37

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, nº documento o talón, tipo de gasto etc...

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 aclarándosele sus dudas o preguntas.

La administración informa sobre la evolución contable del ejercicio que va desde el 01/08/11 al 31/07/12. Durante la exposición de Antonio Castillo se explica minuciosamente y con todo detalle los gastos generados durante el periodo y se hace el siguiente resumen de datos de especial importancia:

Ingresos comuneros presupuestos	
Descripción	Importe
Ingresos Presupuesto 0685 - Agosto 2007 a Julio 2008	-321,20
Ingresos Presupuesto 0799 - Agosto 2008 a Julio 2009	670,60
Ingresos Presupuesto 0898 - Agosto 2009 a Julio 2010	428,14
Ingresos Presupuesto 1006 - Agosto 2010 a Julio 2011	1.797,27
Ingresos Presupuesto 1122 - Agosto 2011 a Julio 2012	22.420,66
Ingresos Presupuesto 0808 - Extraordinario Ascensor	398,77
Ingresos Presupuesto 0630 - Extraordinario obras de mejora edificio	82,51
Ingresos Presupuesto 0718 - Extraordinario pintura y telecomunicaciones	562,28
Ingresos Presupuesto 1059 - Instalación Ascensores	2.004,19
INGRESOS POR ANTICIPOS COMUNEROS	110,18
Descuentos por pronto pago	-1.810,69
	26.342,71

Otros Ingresos	
Descripción	Importe
INGRESOS ALQUILERES	5.396,43
	5.396,43

Gastos	
BALANCE RESUMIDO (INGRESOS - GASTOS - PAGOS) Desde 01/08/11 Al 31/07/12	

Presupuesto: 0898 Agosto 2009 a Julio 2010					
Cap. Descripción	Saldos Ant.	%	Gastos Ejerc.	Pagos Ejerc.	Pendiente
*Tipos 01-02-03					
601 Material Oficina	-0,80	0,00 %	0,00	0,00	-0,80
609 Gastos de Correos	-1,01	0,00 %	0,00	0,00	-1,01
602 Administración	-3,60	0,00 %	0,00	0,00	-3,60
	-5,41		0,00	0,00	-5,41
Total Presupuesto: 0898	-5,41		0,00	0,00	-5,41

Presupuesto: 1006 Agosto 2010 a Julio 2011					
Cap. Descripción	Saldos Ant.	%	Gastos Ejerc.	Pagos Ejerc.	Pendiente
*Tipos 01					
107 Mantenimiento Viviendas	982,84	0,00 %	0,00	982,84	0,00
100 Mantenimiento Ascensores	793,46	0,00 %	0,00	793,46	0,00
	1.776,30		0,00	1.776,30	0,00
*Tipos 01-02-03					
602 Administración	432,74	0,00 %	0,00	429,14	3,60
601 Material Oficina	0,80	0,00 %	0,00	0,00	0,80
609 Gastos de Correos	1,01	0,00 %	0,00	0,00	1,01
	434,55		0,00	429,14	5,41
Total Presupuesto: 1006	2.210,85		0,00	2.205,44	5,41

Presupuesto: 1122 Agosto 2011 a Julio 2012					
Cap. Descripción	Saldos Ant.	%	Gastos Ejerc.	Pagos Ejerc.	Pendiente
*Tipos 01					
103 Energía Eléctrica Viviendas	0,00	9,38 %	2.547,84	2.547,84	0,00
100 Mantenimiento Ascensores	0,00	13,84 %	3.757,39	3.757,39	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	0,00	28,31 %	7.687,68	7.687,68	0,00
111 Seguridad Social -Trabajadores	0,00	7,16 %	1.945,32	1.945,32	0,00
101 Limpieza de Portales	0,00	19,42 %	5.272,71	5.272,71	0,00
619 Material de Limpieza	0,00	0,66 %	178,08	178,08	0,00
104 Aguas y Servicios	0,00	1,39 %	377,30	377,30	0,00
	0,00		21.766,32	21.766,32	0,00
*Tipos 01-02-03					
600 Gastos Bancarios	0,00	0,24 %	65,48	65,48	0,00
602 Administración	0,00	9,56 %	2.596,32	2.596,32	0,00
609 Gastos de Correos	0,00	1,08 %	293,73	61,69	232,04
603 Seguro	0,00	6,47 %	1.755,55	1.755,55	0,00
601 Material Oficina	0,00	1,26 %	343,08	0,00	343,08
	0,00		5.054,16	4.479,04	575,12
*Tipos 03					
311 Vado Permanente	0,00	1,22 %	331,73	331,73	0,00
	0,00		331,73	331,73	0,00
Total Presupuesto: 1122	2.205,44		27.152,21	26.577,09	575,12

BALANCE RESUMIDO (INGRESOS - GASTOS - PAGOS) Desde 01/08/11 Al 31/07/12	
---	--

Resumen Tesorería		
Concepto	Activo	Pasivo
Saldos Entidades Bancarias al día 01/08/11 :	703,19	0,00
Ingresos Ejercicio:	31.739,14	0,00
Pagos Ejercicio:	0,00	28.782,53
Saldos entidades Bancarias al día 31/07/12 :	0,00	3.659,80
	32.442,33	32.442,33

INGRESOS:

Al iniciar el ejercicio los comuneros arrojaban un saldo pendientes de cobro, en concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, descontados los saldos acreedores, que ascendía a la cantidad de **18298,51 €**. En base los acuerdos adoptados en la pasada junta general a lo largo del ejercicio se han puesto al cobro un total de **25214,26 €**, lo que sumado al pendiente inicial suma un total de saldos al cobro de **43512,77 €**. En el ejercicio se ha cobrado la cantidad de **28153,4 €**. Los saldos al cobro menos los cobros del ejercicio arroja un saldo pendiente de cobro a favor de la comunidad **15359,37 €**.

Los descuentos pronto pago realizados durante el ejercicio han ascendido a **1810,69 €**.

Por otros conceptos se ha recaudado la cantidad de **5396,43 €**.

En base a lo expuesto en el capítulo de ingresos el importe total neto de dinero que ha entrado en la comunidad durante este ejercicio asciende a **31739,14 €**.

GASTOS Y PAGOS:

El ejercicio pasado cerrado a fecha 31/07/11, arrojaba un saldo de deudas de la comunidad con diferentes acreedores y proveedores de **2205,44 €**. Durante este ejercicio hemos gastado la cantidad de **27152,21 €**, lo que significa que la comunidad durante este ejercicio ha acumulado unos compromisos de pago de **29357,65 €**, de los cuales se han pagado **28782,53 €** y por diferencia quedaban pendientes de pago al cierre del ejercicio **575,12 €**.

TESORERÍA:

Al iniciar el ejercicio teníamos en entidades bancarias la cantidad de **703,19 €**. Durante el ejercicio han entrado en la comunidad **31739,14 €**, lo que sumado al saldo inicial indica que durante este ejercicio la comunidad ha manejado en tesorería **32442,33 €**, si a esta cantidad descontamos los pagos efectuados durante el ejercicio **28782,53 €**, la diferencia es **3659,8 €**, que es el saldo que había en bancos al cierre de este ejercicio.

SITUACIÓN CONTABLE:

De atender todos los pagos pendientes (**575,12 €**), al cierre del ejercicio la caja hubiese arrojado un saldo con **superavit de: 3084,68 €**. No obstante si se hubiesen regularizado todos los saldos de comuneros (**15359,37 €**) la diferencia entre el activo (saldos bancarios y pendiente de cobro) y pasivo (deudas) de la comunidad arrojaría un capital contable con **superavit de: 18444,05 €**.

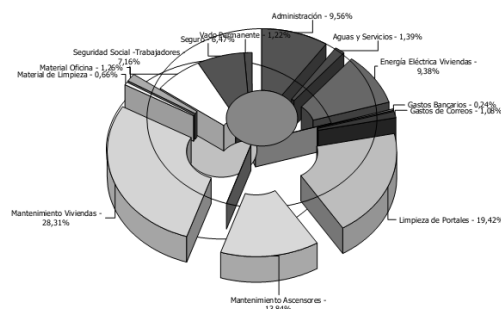
GESTIÓN DE COBRO:

Durante este ejercicio se habían puesto al cobro **25214,26 €**, y se han recaudado **28153,4 €**, lo que supone que se ha cobrado MAS del 100 % de los recibos puestos al cobro. Al cierre del ejercicio la suma total de los saldos deudores de comuneros arrojaba un saldo de pendiente de cobro de **16317,29 €**, y al día de la junta de propietarios hay **15523,15 €**.

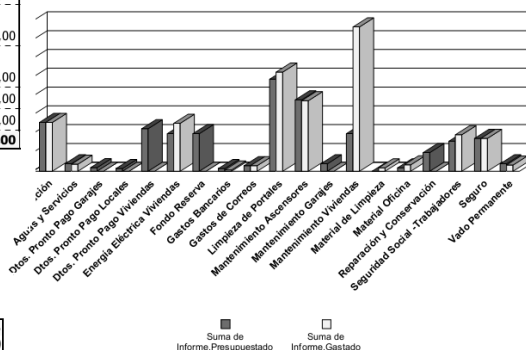
Tras el debate se aprueban por unanimidad todos los balances de cuentas presentados y descritos en los informes presentados por la administración. El déficit y/o superávit que pueda arrojar la desviación presupuestaria de las diferentes partidas que componen el presupuesto de este ejercicio se regularizará con cargo a los fondos comunitarios de la comunidad. En caso de partidas con superávit este saldo pasará a formar parte de los activos comunitarios. Se descarta la emisión de una derrama de abono o cargo por asentimiento.

Balance Presupuestario - 1122 Agosto 2011 a Julio 2012 Inicio: 01/08/11 Cierre: 31/07/12

Cap. Descripción	%	Presupuest.	%	Gastado	%	Diferencia	Ordinario	Extraord.
*Tipos: 01								
100 Mantenimiento Ascensores	14,57 %	3.800,00	13,84 %	3.757,39	98,88 %	42,61	3.757,39	0,00
101 Limpieza de Portales	18,78 %	4.900,00	19,42 %	5.272,71	107,61 %	-372,71	5.272,71	0,00
103 Energía Eléctrica Viviendas	7,67 %	2.000,00	9,38 %	2.547,84	127,39 %	-547,84	2.547,84	0,00
104 Aguas y Servicios	1,53 %	400,00	1,39 %	377,30	94,33 %	22,70	377,30	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	7,67 %	2.000,00	28,31 %	7.687,68	384,38 %	-5.687,68	7.687,68	0,00
111 Seguridad Social -Trabajad	6,13 %	1.600,00	7,16 %	1.945,32	121,58 %	-345,32	1.945,32	0,00
678 Dtos. Pronto Pago Vivienda	8,69 %	2.266,00	0,00 %	0,00	0,00 %	2.266,00	0,00	0,00
619 Material de Limpieza	0,00 %	0,00	0,66 %	178,08	0,00 %	-178,08	178,08	0,00
*Tipos: 01-02-03								
600 Gastos Bancarios	0,57 %	150,00	0,24 %	65,48	43,65 %	84,52	65,48	0,00
601 Material Oficina	0,69 %	180,00	1,26 %	343,08	190,60 %	-163,08	343,08	0,00
602 Administración	9,97 %	2.600,00	9,56 %	2.596,32	99,86 %	3,68	2.596,32	0,00
603 Seguro	6,71 %	1.750,00	6,47 %	1.755,55	100,32 %	-5,55	1.755,55	0,00
605 Fondo Reserva	7,67 %	2.000,00	0,00 %	0,00	0,00 %	2.000,00	0,00	0,00
606 Reparación y Conservación	3,83 %	1.000,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1.000,00	0,00	0,00
609 Gastos de Correos	1,15 %	300,00	1,08 %	293,73	97,91 %	6,27	293,73	0,00
*Tipos: 02								
681 Dtos. Pronto Pago Locales	0,57 %	148,00	0,00 %	0,00	0,00 %	148,00	0,00	0,00
*Tipos: 03								
305 Mantenimiento Garajes	1,53 %	400,00	0,00 %	0,00	0,00 %	400,00	0,00	0,00
311 Vado Permanente	1,53 %	400,00	1,22 %	331,73	82,93 %	68,27	331,73	0,00
679 Dtos. Pronto Pago Garajes	0,74 %	194,00	0,00 %	0,00	0,00 %	194,00	0,00	0,00
Total Presupuesto: 1122		26.088,00		27.152,21		-1.064,21	27.152,21	0,00



Evolución del Presupuestado y Gastado



***Tipos de Propiedades**

01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

Cod.	Descripción	Presupuest.	Gastado	Diferencia	Ordinario	Extraord.
01	PISOS	22.664,48	25.375,47	-2.710,99	25.375,47	0,00
02	LOCAL COMERCIAL	1.479,39	843,24	636,15	843,24	0,00
03	GARAJES	1.944,13	933,50	1.010,63	933,50	0,00

Antonio Castillo, informa que se puso en contacto con el Sr. Javier Capón Marchese, representante de la empresa Isla de Capri S.L., requiriéndole el pago de 2.423,09 € que tenía pendiente de pago de alquileres. Tras pagar prácticamente la mitad, el mismo le transmitió las dificultades económicas que tiene derivadas de la reducción de venta en sus negocios lo que ha provocado la falta de pago. Asimismo ha presentado escrito en la administración del cual se hace lectura donde solicita una reducción de la renta a 500 € año, o reducción del tiempo de alquiler por 6 meses cada año. Asimismo pide una quita en la deuda señalada del 50 %.

Tras el debate y votación correspondiente se rechazan por unanimidad todas las peticiones realizadas por el Sr. Javier Capón y se faculta a la administración para que ejercite las acciones legales oportunas en defensa de los intereses comunitarios para reclamar al arrendatario las cantidades pendientes de pago.

Se abre un debate sobre la necesidad de llevar a cabo el cambio de baterías de contadores que se encuentra en un estado lamentable en algunas plantas. El secretario informa de que ya se sustituyeron algunas hace años tras el requerimiento de Aguas y Servicios pero se dejó el resto por falta de liquidez. Antonio Castillo enseña en estos momentos el extracto del banco e informa de que existen 5.194'54 € en cuenta por lo que con esta cantidad más el remanente del presupuesto de este próximo ejercicio se podrían cambiar dos o tres plantas.

Debido a la buena situación de tesorería existente en la comunidad se acuerda por unanimidad llevar a cabo este ejercicio con cargo a los fondos comunitarios la sustitución de varias baterías de contadores, facultando a la presidencia para que solicite varios presupuestos y siguiendo criterios calidad-precio adjudique los mismos.

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.

Código	Comunero	Propiedades	Pdte. 31/07/2011	Ejercicio	Ingresos al cierre 31/07/2012	Saldo	Ingresos después cierre	Recargo aplicado	Pendiente a fecha 10/08/2012
01767	·, NUEVO PROPIETARIO	Antiguo Propietario	87,70	0,00	0,00	87,70	0,00	13,16	100,86
00001	·, PENDIENTES DE APLICACIÓN	Antiguo Propietario	469,20	0,00	39,96	429,24	0,00	64,39	493,63
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	Ap 403	2.986,80	187,08	0,00	3.173,88	0,00	476,08	3.649,96
00637	ALBALA MARTIN, FERNANDO	G 9, G 10	-0,00	298,16	283,25	14,91	0,00	2,24	17,15
00638	ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	L 18	44,60	121,42	50,00	116,02	0,00	17,40	133,42
00646	CABELLO MORALES, ANA MARIA	Antiguo Propietario	-0,00	87,31	0,00	87,31	0,00	13,10	100,41
00658	DELGADO RAYA, M ^o DEL CARMEN	Ap 404	503,01	191,12	0,00	694,13	0,00	104,12	798,25
00664	ESPINOLA SANCHEZ, JOSEFA	Antiguo Propietario	485,61	0,00	0,00	485,61	0,00	72,84	558,45
02823	GARCIA CALVO, HERMINIA	Ap 217, Ap 218, Ap 126	-0,00	481,08	432,98	48,10	0,00	7,21	55,31
05052	GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	Ap 107	357,02	197,60	88,92	465,70	0,00	69,86	535,56
02752	GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	Ap 305, Ap 306	0,00	378,72	170,42	208,30	0,00	31,25	239,55
00743	GONZALEZ SANCHEZ, ARTURO	Ap 224	0,00	180,04	162,04	18,00	0,00	2,70	20,70
00696	HERNANDEZ INFANTES, MIGUEL	Ap 412, Ap 712	1.016,85	84,08	0,00	1.100,93	0,00	165,14	1.266,07
00023	JUAREZ RUIZ, ENCARNACION	Antiguo Propietario	85,28	0,00	0,00	85,28	0,00	12,79	98,07
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	Ap 801	1.787,21	337,92	850,00	1.275,13	0,00	191,27	1.466,40
00706	LAFUENTE QUESADA, ANTONIA	Ap 301	16,00	177,82	183,91	9,91	0,00	1,49	11,40
00713	LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	Ap 119	2.552,80	191,12	0,00	2.743,92	0,00	411,59	3.155,51
00642	LOPEZ PASTOR, MARIA	Ap 318	131,74	187,08	76,00	242,82	0,00	36,42	279,24
06108	MESAS CABELLO, MARIA DOLORES	Ap 321	865,36	87,31	865,36	87,31	0,00	13,10	100,41
00737	MUNOZ ESCUDERO, MIGUEL	Ap 504	347,17	191,12	522,17	16,12	0,00	2,42	18,54
04944	MUNOZ ESCUDERO, MIGUEL	Ap 503	339,82	187,08	514,82	12,08	0,00	1,81	13,89
00749	NAVAS PAREJO, AGUSTIN	Ap 201	428,63	186,24	0,00	614,87	0,00	92,23	707,10
01749	NIETO CORREAL, BLANCA	Ap 116, Ap 117	223,05	430,24	524,50	128,79	0,00	19,32	148,11
00741	ORTEGA ROSILLO, MANUEL	Ap 211, Ap 212	400,00	393,18	200,00	593,18	0,00	88,98	682,16
03818	PRETEL CORREAS, ANTONIO	Ap 511, Ap 512	396,01	196,56	186,73	405,84	0,00	60,88	466,72
00755	RIVERO ALCANTARILLA, MARIANO	Antiguo Propietario	40,87	0,00	0,00	40,87	0,00	6,13	47,00
00707	ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	Ap 216	21,67	232,17	241,68	12,16	0,00	1,82	13,98
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	Ap 510	228,04	172,98	314,53	86,49	0,00	12,97	99,46
03832	ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO	Ap 408	318,09	191,12	172,00	337,21	0,00	50,58	387,79
05902	RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	Ap 317, Ap 327	676,25	229,12	866,58	38,79	0,00	5,82	44,61
00682	RUIZ LOPEZ, M ^a HERMINIA	G 6	9,71	88,80	44,40	54,11	0,00	8,12	62,23
00762	SANCHEZ CUESTA, MANUEL	Ap 706, Ap 707	877,36	402,32	831,73	447,95	10,00	65,69	503,64
06110	TORO FUNES, BARBARA	L 1, L 2	1.526,13	375,02	0,00	1.901,15	0,00	285,17	2.186,32
00777	TORRES MOJICA, M ^a CARMEN	Antiguo Propietario	253,48	0,00	0,00	253,48	0,00	38,02	291,50
		Totales:	17.475,46	6.463,81	7.621,98	16.317,29	10,00	2.446,09	18.753,38

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.

El secretario informa sobre la cantidad de procedimientos de reclamación que están en curso actualmente que son los que aparecen marcados en el listado con mayor intensidad.

4º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2012/2013.

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 una llamamiento a los presentes para que aparezcan nuevas propuestas o alteraciones al mismo, tanto en los importe 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 2266'00 € para viviendas, 148'00 € para locales y 194'00 € 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 Septiembre
 2º Recibo del ejercicio - 01 de Marzo

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.

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.

Periodo **Agosto 2012 a Julio 2013**

Comunidad: **CARIBE**

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
Aguas y Servicios	PISOS	5,58	71,70	128	400,00
	Total Capítulo:	5,58	71,70	128	400,00
Dtos. Pronto Pago Garajes	GARAJES	16,23	11,95	16	194,00
	Total Capítulo:	16,23	11,95	16	194,00
Dtos. Pronto Pago Locales	LOCAL COMERCIAL	8,84	16,75	8	148,00
	Total Capítulo:	8,84	16,75	8	148,00
Dtos. Pronto Pago Viviendas	PISOS	31,61	71,70	128	2.266,00
	Total Capítulo:	31,61	71,70	128	2.266,00
Energía Eléctrica Viviendas	PISOS	27,90	71,70	128	2.000,00
	Total Capítulo:	27,90	71,70	128	2.000,00
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
Gastos Bancarios	GARAJES	1,49	11,95	16	17,86
	LOCAL COMERCIAL	1,49	16,75	8	25,03
	PISOS	1,49	71,70	128	107,11
	Total Capítulo:	1,49	100,40	152	150,00
Gastos de Correos	GARAJES	2,99	11,95	16	35,72
	LOCAL COMERCIAL	2,99	16,75	8	50,05
	PISOS	2,99	71,70	128	214,23
	Total Capítulo:	2,99	100,40	152	300,00
Limpieza de Portales	PISOS	68,34	71,70	128	4.900,00
	Total Capítulo:	68,34	71,70	128	4.900,00
Mantenimiento Ascensores	PISOS	53,00	71,70	128	3.800,00
	Total Capítulo:	53,00	71,70	128	3.800,00
Mantenimiento Garajes	GARAJES	33,46	11,95	16	400,00
	Total Capítulo:	33,46	11,95	16	400,00
Mantenimiento Viviendas	PISOS	27,90	71,70	128	2.000,00
	Total Capítulo:	27,90	71,70	128	2.000,00
Material Oficina	GARAJES	1,79	11,95	16	21,43
	LOCAL COMERCIAL	1,79	16,75	8	30,03
	PISOS	1,79	71,70	128	128,54
	Total Capítulo:	1,79	100,40	152	180,00
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
Seguridad Social -Trabajadores	PISOS	22,32	71,70	128	1.600,00
	Total Capítulo:	22,32	71,70	128	1.600,00
Seguro	GARAJES	17,43	11,95	16	208,36
	LOCAL COMERCIAL	17,43	16,75	8	291,97
	PISOS	17,43	71,70	128	1.249,67
	Total Capítulo:	17,43	100,40	152	1.750,00
Vado Permanente	GARAJES	33,46	11,95	16	400,00
	Total Capítulo:	33,46	11,95	16	400,00
Total Presupuesto:					26.088,00

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, aparecen varias candidaturas, para el cargo de presidente, presentándose D. Juan Delgado Rivas y D. Manuel García Rodríguez. Se someten a votación ambas propuestas y tras observar a mano alzada el resultado de la votación D. Manuel García, retira su candidatura para presidente.

Tras la votación son aprobados por mayoría los siguientes cargos:

Junta Directiva:

Presidente: JUAN DELGADO RIVAS.
 Vicepresidente: MANUEL GARCIA RODRIGUEZ.

Son aprobados por unanimidad los siguientes cargos:

Junta Administrativa:

Secretario: ANTONIO CASTILLO ALABARCE. (Prodacon Asesores S.L.)
 Administrador: ELENA LOPEZ MURILLO. (Prodacon Asesores S.L.)

Disposición de tesorería:

Se acuerda por unanimidad que la disposición de los fondos comunitarios se haga de forma mancomunidad entre dos miembros de la Junta Directiva (Presidente y Vicepresidente) o un miembro de la Junta Directiva (Presidente o Vicepresidente) y otro de la Junta Administrativa (Secretario o Administrador). La administración podrá utilizar el acceso a través de banda ancha utilizando los servicios de Banca Electrónica para realizar operaciones en las cuentas bancarias.

6º- Informe sobre atasco, limpieza y arreglo de arquetas de darros llevados a cabo durante el ejercicio.

Antonio Castillo informa sobre el importante atasco que ha habido durante este ejercicio en los darros y arquetas comunitarias que ha tenido un coste para la comunidad de 4.130 € como figura en los balances comunitarios. Se proyecta la factura presentada por la mercantil DETUGRA DESATRAQUES que ascendía inicialmente a 5.100'55 € por los trabajos realizados, tras una dura negociación con la misma alegando nuestra disconformidad en la cuantía se ha cerrado finalmente por 4.130'00 €.

Se explican los trabajos realizados que han durado varios días, utilizando maquinaria pesada (camión, retroexcavadora, compresores, contenedores etc...) y se muestra un reportaje fotográfico donde se puede observar la enorme cantidad de residuos que han salido de las arquetas comunitarias y tuberías (Varios contenedores).

Afortunadamente la comunidad estaba bien de tesorería y se ha podido atender el coste de la limpieza con cargo a los fondos comunitarios sin recurrir a una derrama extraordinaria, aunque es lamentable que porque algunos vecinos tiren todo tipo de cosas por el servicio se produzca este tipo de problemas con un coste económico para la comunidad importante.

7º- Informe sobre informe técnico recibido en relación con reclamación pintura exterior edificio. Medidas a adoptar.

Antonio Castillo hace lectura al mismo tiempo que se muestra en la pantalla del salón del informe técnico redactado por el arquitecto D. Jorge Zabalza Hernández, colegiado nº 4399 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Como ya informó la administración la pintura exterior del edificio se adjudicó por una serie de vecinos "Comisión de Obras", a la empresa Pinturas Almuñécar S.L., influyendo bastante en este asunto el precio, ya que era bastante más económico que el resto de presupuestos recibidos, existiendo diferencias con alguno de ellos de más de 12.000 €, algo que no es óbice para que los trabajos no se realicen correctamente.

La pintura se llevó a cabo a principios de 2008, pasados dos años desde la pintura del edificio y tras un año copioso de lluvias empezaron a aparecer varias zonas donde la pintura se desprendió, apareciendo la anterior capa de pintura blanca, generalmente en varias zonas de la fachada sur del edificio ya que en el resto de las fachadas no había prácticamente nada.

Se reclamó a la empresa que llevó a cabo la pintura del edificio "PINTURAS ALMUÑECAR", la misma repasó nuevamente en octubre de 2010. A pesar de que hizo el repaso alegó que lo hizo por motivos comerciales, negando cualquier responsabilidad profesional ya que manifestó que no era un problema de pintura sino del estado del paramento, puesto que los desconchones de pintura aparecían en zonas donde había humedad.

Nuevamente en 2011, tras las lluvias, volvieron a aparecer desprendimientos de pintura por lo que se efectuó una nueva reclamación a la empresa PINTURAS ALMUÑECAR S.L., que en esta ocasión nos pasó presupuesto para llevar a cabo la pintura de toda la fachada sur. A pesar de todo, la misma informó que el problema es la fachada no la pintura por lo que NO garantizaba que no volviera a haber desprendimientos.

En el informe e inspección realizada por el arquitecto D. Jorge Zabalza, el mismo hace un análisis de los diferentes tipos de humedades que tiene el edificio acompañando un reportaje fotográfico. En el análisis de las mismas manifiesta que el agente causante de los desprendimientos es la eflorescencia o salitre derivado de las filtraciones de aguas que se producen o bien desde el interior de las terrazas o viviendas, desde balcones superiores al techo del inferior o falta de vertebrales o goterones.

En conclusión resalta que "*analizadas las causas de los desperfectos producidos en la pintura de las fachadas, tanto por eflorescencia como por pérdida de cohesión, se deduce claramente que existen desperfectos de aislaciones hidrófugas, fugas en tuberías y detalles de buenos desagües, con las consiguientes filtraciones hacia interior de forjados y de*

muros ya sea en los propios ladrillos como en las cámaras de aire, no teniendo nada que ver, en esta acción, la pintura, ni aplicación de la misma sobre las paramentos y techos.”

Tras la exposición de la administración y el debate correspondiente se acuerda por unanimidad solicitar presupuesto a diferentes empresas para llevar a cabo la pintura de la fachada sur del edificio y repaso de otras zonas afectadas. Previamente se reparará el origen de las humedades caso de ser elemento comunitario o se requerirá al propietario de la respectiva vivienda o local para que proceda a su reparación. La comunidad instalará los vertebrales rotos. Se informará en una próxima junta para debatir la financiación en base a los costes de los trabajos.

8º- Informe sobre demanda de desahucio puesta a Wilfredo Vázquez, arrendador local pollos.

Antonio Castillo informa sobre la demanda puesta por nuestra comunidad de propietarios contra Wilfredo Vázquez (arrendador del local comercial comunitario donde se encuentra ubicada la pollería), la citada demanda se ha tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Almuñécar en el procedimiento juicio verbal de desahucio por falta de pago más reclamación de cantidad.

El secretario resalta que en el día de hoy la arrendataria se ha personado en las instalaciones de la administración y ha aportado justificante de ingreso en la cuenta bancaria de la comunidad por importe de 1.700 € que era la cantidad pendiente de pago cuando se le hizo la reclamación. Asimismo nos ha transmitido las dificultades económicas por las que está pasando debido a la crisis por lo que se ha demorado en los pagos.

Se ha dado instrucciones al letrado para que paralice el procedimiento y llegue a un entendimiento con la demandada para que le abone sus costas.

9º- Informe sobre inspección industria ascensores. Medidas a adoptar.

Por parte de la administración se hace lectura del informe recibido por parte de la empresa ATISAE, empresa encargada de realizar la inspección de los aparatos elevadores comunitarios para industria. La inspección se ha llevado a cabo el pasado 18 de Abril de 2012. Del resultado de la inspección se desprende que son varias las deficiencias que tienen los ascensores para cumplir la normativa actual, ya que la misma cambia con cierta frecuencia, así como la imperiosa necesidad de subsanar tales deficiencias a la mayor brevedad para estar dentro de la legalidad vigente. Se hace lectura de la oferta de modernización solicitada a la empresa que mantiene los ascensores para resolver las averías, deficiencias y vicios descritos en el informe de la empresa inspectora, el cual asciende a la cantidad de 435,76 €.

Tras este análisis se somete a votación la siguiente propuesta que es aprobada por unanimidad:

Propuesta: Se faculta a la presidencia para que contrate con la mercantil ZARDOYA OTIS los trabajos del presupuesto aportado a fin de subsanar las deficiencias detectadas en la inspección de industria y se atienda el pago de los mismos con cargo a los fondos comunitarios, descartándose la emisión de derrama alguna.

10º- Ruegos y preguntas.

Se hacen los siguientes ruegos:

- Que se dé traslado a los propietarios de la parte trasera para que retiren los pivotes que han instalado.
- Que se requiera al propietario del local de la discoteca para que mantenga el mismo limpio.
- Que se hagan gestiones con la guardia civil para averiguar de quien son los vehículos que existen en la parte trasera de la comunidad.

Sin más ruegos se levanta la sesión siendo las 22:20 horas.

vºBº
El Presidente

vºBº
El Secretario