

## Comunidad de Propietarios CARIBE DE ALMUÑECAR

Acta de la Junta General de carácter **Ordinaria** de la Comunidad de Propietarios Edificio **CARIBE DE ALMUÑECAR**, celebrada en el **salón de actos de PRODA CON ASESORES**, con fecha **12 de marzo de 2022**, a las **10:30** 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<sup>a</sup>. DOLORES MUÑOZ LARA**, con la asistencia de los propietarios que se relacionan:

### ASISTENTES:

#### **PRESENTES:**

<b>Prop.</b>	<b>Comunero</b>	<b>%Escrit.</b>	<b>%Cdad.</b>	<b>D<sup>o</sup> Voto</b>
Ap 119	ANTONIA ALMENDRO CINTAS	0,6046	0,6046	Sí
Ap 602	ANDRES AVELINO CANGA SAAVEDRA	0,5918	0,5918	Sí
Ap 601	ANDRES AVELINO CANGA SAAVEDRA	0,6301	0,6301	Sí
Ap 108	ABDULKARIM SABIH DABIS ALHADER	0,3719	0,3719	Sí
Ap 109	ABDULKARIM SABIH DABIS ALHADER	0,6209	0,6209	Sí
Ap 507	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,6149	0,6149	Sí
Ap 506	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,6149	0,6149	Sí
Ap 505	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,6149	0,6149	Sí
Ap 508	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,6046	0,6046	Sí
L 005G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6948	0,6948	Sí
L 014-1G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,333	0,333	Sí
L 011G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	1,6184	1,6184	Sí
L 021	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	2,8902	2,8902	Sí
L 003G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,5832	0,5832	Sí
L 019	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,75	0,75	Sí
L 004G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6204	0,6204	Sí
Ap 325	MANUEL GARCIA RODRIGUEZ	0,5472	0,5472	Sí
Ap 326	MANUEL GARCIA RODRIGUEZ	0,4888	0,4888	Sí
Ap 111	RAFAELA GORDO DEL CID	0,6246	0,6246	Sí
Ap 112	RAFAELA GORDO DEL CID	0,6192	0,6192	Sí
Ap 321	JORGE FRANCISCO IBAÑEZ VEGA	0,5524	0,5524	Sí
Ap 323	ANTONIA MENGIBAR NAVARRO	0,6046	0,6046	Sí
Ap 608	DOLORES MUÑOZ LARA	0,6046	0,6046	Sí
Ap 603	DOLORES MUÑOZ LARA	0,5918	0,5918	Sí
Ap 606	DOLORES MUÑOZ LARA	0,5524	0,5524	Sí
Ap 607	DOLORES MUÑOZ LARA	0,6046	0,6046	Sí
Ap 101	MANUEL PEREZ MORENO	0,5892	0,5892	Sí
Ap 315	RAUL YONATAM RIVAS GONZALEZ	0,6626	0,6626	Sí
L 012G	JOSE LUIS RODRIGUEZ ANTEQUERA	0,9971	0,9971	Sí
Ap 124	FRANCISCA ROMERO DERASSAT	0,5695	0,5695	Sí
Ap 707	INMACULADA SANCHEZ SANCHEZ	0,6364	0,6364	Sí
Ap 706	INMACULADA SANCHEZ SANCHEZ	0,6364	0,6364	Sí
Ap 708	MARIA DOLORES SEGURA MARTIN	0,6046	0,6046	Sí
Ap 125	EMILIO SERRANO MARTINEZ	0,5472	0,5472	Sí

#### **REPRESENTADOS:**

<b>Prop.</b>	<b>Comunero</b>	<b>%Escrit.</b>	<b>%Cdad.</b>	<b>Representante</b>	<b>D<sup>o</sup> Voto</b>
Ap 704	FERNANDO CABALLERO BELLO	0,6046	0,6046	ANTONIO CASTILLO ALABARCE	Sí
Ap 705	FERNANDO CABALLERO BELLO	0,6046	0,6046	ANTONIO CASTILLO ALABARCE	Sí

Ap 104	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,5714	0,5714	ANTONIO CASTILLO ALABARCE	Sí
Ap 105	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,5639	0,5639	ANTONIO CASTILLO ALABARCE	Sí
Ap 106	FERNANDO Y JAVIER CABALLERO BELLO	0,3775	0,3775	ANTONIO CASTILLO ALABARCE	Sí
Ap 702	MARIA JOSE CHAMORRO CALZON	0,5918	0,5918	ANTONIO CASTILLO ALABARCE	Sí
Ap 214-215	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	1,2772	1,2772	FRANCISCA SANCHEZ GARCIA	Sí
Ap 215	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	0	0	FRANCISCA SANCHEZ GARCIA	Sí
Ap 217	HERMINIA GARCIA CALVO	0,5918	0,5918	FRANCISCA SANCHEZ GARCIA	Sí
Ap 218	HERMINIA GARCIA CALVO	0,5918	0,5918	FRANCISCA SANCHEZ GARCIA	Sí
Ap 605	JUAN CARLOS GONZALEZ SALVADOR	0,6046	0,6046	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí
Ap 504	MIGUEL MUÑOZ ESCUDERO	0,6046	0,6046	MIGUEL MUÑOZ BERMUDEZ	Sí
Ap 503	MIGUEL MUÑOZ ESCUDERO	0,5918	0,5918	MIGUEL MUÑOZ BERMUDEZ	Sí
Ap 117	BLANCA NIETO CORREAL	0,5918	0,5918	MIGUEL ANGEL BAILON BALLESTEROS	Sí
Ap 116	BLANCA NIETO CORREAL	0,7692	0,7692	MIGUEL ANGEL BAILON BALLESTEROS	Sí
Ap 227	JOSE ANTONIO OLMEDO FUNGAIRIÑO	0,133	0,133	ANTONIO CASTILLO ALABARCE	Sí
Ap 226	JOSE ANTONIO OLMEDO FUNGAIRIÑO	0,4888	0,4888	ANTONIO CASTILLO ALABARCE	Sí

Los presentes y representados suponen el **33,35 %** de las cuotas de la comunidad y suman un total de **26** votos.

Asistencias personales, **17** que representan el **23,79 %**. No asisten **76** propietarios que suman el **66,65 %**.

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

### **ORDEN DEL DÍA:**

- 1º- Presentación y aprobación si procede de cuentas ejercicio 2019-2020 y 2020-2021.**
- 2º- 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.**
- 3º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2021-2022.**
- 4º- Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.**
- 5º- Propuesta para llevar a cabo la pintura exterior del edificio. Presentación y aprobación de presupuestos.**
- 6º- Adopción de medidas para evitar estacionamiento en zona de maniobra de vehículos que tienen garaje.**
- 7º- Petición del propietario 226 y 227 para que se le asigne uso de zona en pasillo comunitario frente a sus apartamentos. Lectura de oferta económica y medidas a adoptar.**
- 8º- Ruegos y preguntas.**

Con unas palabras de agradecimiento y bienvenida a los presentes, **Dª. DOLORES MUÑOZ LARA**, en su calidad de Presidente, abre la sesión a las **10:30** 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 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 al día de la junta son los relacionados en punto 2º del presente acta y que ha sido 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 26 propietarios/votos que representan el 33,35 % de las cuotas de la comunidad.

### **1º- Presentación y aprobación si procede de cuentas ejercicio 2019-2020 y 2020-2021.**

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, 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.

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

**Desglosado Gastos y Pagos:** Diario de movimientos desglosado 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, 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 convocatoria.

Los informes contables descritos anteriormente han sido remitidos a todos los propietarios junto con la convocatoria de la asamblea general al mismo tiempo que se han publicado en el área privada que tiene la comunidad en la dirección [www.prodacon.es](http://www.prodacon.es), con acceso exclusivo para comuneros.

En este acta se insertan el informe movimiento de comuneros, resumen de ingresos gastos y pagos y situación de la comunidad omitiéndose la inserción de otros informes, estableciéndose a los efectos probatorios oportunos los archivos comunitarios en poder de la administración. Asimismo los documentos contables que justifican los apuntes se encuentran a disposición de todos los vecinos para que realicen cuantas comprobaciones consideren necesarias. El responsable de la administración se resalta que todos los movimientos contables de la comunidad están reflejados en los extractos bancarios ya que todos los

'Comunero'	1	'Saldo al día 31/07/19'	2	'Cargos Ejerc.'	3	'Ingr. Hasta 31/07/21'	4	'Saldo 31/07/21'
' PENDIENTES DE APLICACIÓN		-332,89		0,00		487,17		-820,06
AGUILAR ALBEA, EMILIO		44,19		-44,19		0,00		0,00
AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA		3.915,29		17,82		0,00		3.933,11
ALAMINOS JIMENEZ, FRANCISCO		0,00		282,31		152,56		129,75
ALARCON HERRERA, ELIO *		0,00		825,66		825,66		0,00
ALBALA MARTIN, FERNANDO *		0,00		351,79		324,92		26,87
ALMENDRO CINTAS, ANTONIA *		0,00		0,00		0,00		0,00
ANDRES CUNCHILLOS , JOSE MARIA *		0,00		441,13		441,13		0,00
ANTEQUERA MARTIN, CARMEN		0,00		317,26		74,30		242,96
ARAGON OLIVARES, JOSEFA *		0,00		1.140,57		1.140,57		0,00
BEJAR RAMIREZ, GRACIA *		96,84		214,11		214,11		96,84
BERMUDEZ SANTIAGO, MARIA DEL CARMEN		0,00		97,81		88,03		9,78
CABALLERO BELLO , FERNANDO Y JAVIER *		0,00		1.126,64		1.126,64		0,00
CABALLERO BELLO , FERNANDO *		0,00		900,10		900,10		0,00
CABRERIZO HURTADO, ANA MARIA *		0,00		441,13		441,13		0,00
CALERO PARAMO, JOSE		0,00		430,22		340,81		89,41
CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO		370,48		771,99		1.142,47		0,00
CANGA SAAVEDRA, ANDRES AVELINO *		0,00		910,56		910,56		0,00
CANO ALBA , PEDRO		-150,00		450,84		300,84		0,00
CASTELLANO CHAMORRO, FRANCISCO MANUE		0,00		494,02		494,02		0,00
CASTILLO MONTES, ANTONIO		0,00		130,98		130,98		0,00
CUEVAS AGUILERA, DOLORES *		0,00		901,68		901,68		0,00
CHAMORRO CALZON, MARIA JOSE *		0,00		441,13		441,13		0,00
DABIS ALHADER, ABDULKARIM SABIH *		0,00		739,98		739,98		0,00
DEL CAMPO DEL CAMPO, MARIA BERNARDA *		0,00		223,50		223,50		0,00
DEL PERAL DEL MORAL, PILAR *		0,00		951,57		951,57		0,00
DEL RIO GONZALEZ, ANTONIO *		0,00		407,62		407,62		0,00
DELGADO RAYA, M <sup>o</sup> DEL CARMEN		491,39		450,84		834,05		108,18
DIAZ ALONSO, INMACULADA		0,00		111,21		111,21		0,00
DIAZ GUTIERREZ, FRANCISCO *		0,00		919,56		919,56		0,00
EBERHARD WEIFNBACH, HANS JOACHIM *		0,00		424,75		424,75		0,00
ESPINOSA OTIVEROS, DOLORES *		0,00		0,00		0,00		0,00
FAGUNDEZ MARTINEZ, JESUS *		0,00		218,83		218,83		0,00
FAJARDO NAVARRO , FRANCISCO DAVID *		275,43		438,09		438,09		275,43
FAJARDO NAVARRO, FRANCISCO DAVID		-38,03		0,00		-38,03		0,00
FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL		24,57		3.862,86		4.068,20		-180,77
FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL *		0,00		202,02		0,00		202,02
FRANCO ALVAREZ, MANUELA		0,00		450,84		450,84		0,00
GARCIA CALVO, HERMINIA *		0,00		882,26		882,26		0,00
GARCIA FERNANDEZ, ANGELES *		1.844,48		469,75		2.204,60		109,63
GARCIA GARCIA, ENRIQUETA *		0,00		450,84		450,84		0,00
GARCIA RIVAS, FILOMENA *		0,00		98,05		45,28		52,77
GARCIA RODRIGUEZ, MANUEL		0,00		771,99		771,99		0,00
GARZON FERNANDEZ, ISIDRO		0,00		424,75		509,60		-84,85
GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS *		0,00		465,72		465,72		0,00
GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA		0,00		892,76		250,00		642,76
GONZALEZ MARTOS, FRANCISCO JAVIER		0,00		407,62		407,62		0,00
GONZALEZ SALVADOR, JUAN CARLOS *		150,00		-150,00		0,00		0,00
GONZALEZ SANCHEZ, ARTURO *		0,00		424,75		424,75		0,00
GONZALEZ SANCHEZ, M <sup>o</sup> DEL CARMEN *		0,00		769,78		300,00		469,78
GORDO DEL CID, MANUELA *		0,00		450,84		450,84		0,00
GORDO DEL CID, MARIA ANGIUSTIAS *		0,00		1.081,00		1.081,00		0,00
GORDO DEL CID, RAFAELA *		0,00		926,98		926,98		0,00
GRADILLAS HERNANDEZ, M <sup>o</sup> CARMEN *		-150,00		441,13		291,13		0,00
GRANADOS OCETE, EDUARDO		151,45		441,13		592,58		0,00
GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO *		151,45		424,75		424,75		151,45
HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA *		2.153,73		667,63		3.037,19		-215,83
IBÁÑEZ VEGA , JORGE FRANCISCO *		0,00		0,00		98,70		-98,70
IBÁÑEZ VEGA, JOSE CRISTOBAL		0,00		312,63		312,63		0,00
INVESTMENT S.L., CASTELLUM		5.165,98		468,30		5.634,28		0,00
ISLA DE CAPRI S.L., *		266,89		570,62		837,51		0,00
JIMENEZ DE CISNEROS, PILAR *		0,00		509,69		509,69		0,00
JIMENEZ GONZALEZ, ANA MARIA *		-1,80		424,75		424,75		-1,80
JIMENEZ GONZALEZ, FRANCISCO		-56,72		0,00		-56,72		0,00
JIMENEZ ORTEGA, FRANCISCO		-87,71		0,00		-87,71		0,00
JULIANO, NORA BEATRIZ		3.699,22		777,53		1.929,52		2.547,23
LA CAIXA, SERVIHABITAT - REF 1149713		-0,01		0,00		-0,01		0,00
LA FUENTE QUESADA, ANTONIA		0,00		438,92		428,29		10,63
LAS NIEVES S.L., HIELOS		0,00		390,98		390,98		0,00
LIGERO PARAMO, ENCARANACION		1.184,35		460,35		0,00		1.644,70
LIÑAN PEREZ, TERESA *		0,00		573,03		573,03		0,00
LOPEZ ARELLANO, FRANCISCO MIGUEL *		0,00		862,17		862,17		0,00
LOPEZ BUENO, FRANCISCO *		-0,40		211,62		99,10		112,12
LOPEZ CABRERA, JOSE *		151,45		871,09		871,09		151,45
LOPEZ CAPILLA, FRANCISCO		0,00		450,84		450,84		0,00
MAROTO GARCIA, FUENCISLA ISABEL		150,00		424,75		574,75		0,00
MARQUEZ SANCHEZ, JOSE		0,00		509,69		474,82		34,87
MARTIN DE TEBE, CARMEN		100,00		469,43		149,64		419,79

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

La administración hace lectura y un análisis detallado de los informes señalados, al mismo tiempo que se muestran en la pantalla de proyecciones de la sala de juntas. Durante la exposición del secretario, varios vecinos intervienen aclarándosele sus dudas o preguntas.

Hace una exposición sobre la evolución contable del ejercicio que va desde el 01/08/2019 al 31/07/2021. En la exposición del responsable de la administración, explica minuciosamente y con todo detalle los ingresos y gastos generados durante el periodo cuyo contenido se describe de forma sucinta en el siguiente resumen:

#### **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 29.624,67 €. En base los acuerdos adoptados en la pasada junta general a lo largo del ejercicio se han puesto al cobro un total de 61.843,92 €, lo que sumado al pendiente inicial suma un total de saldos al cobro de 91.468,59 €. En el ejercicio se ha cobrado la cantidad de 74.696,02 €. Los saldos al cobro menos los cobros del ejercicio arroja un saldo pendiente de cobro a favor de la comunidad 16.772,57 €.

Los descuentos pronto pago realizados durante el ejercicio han ascendido a 4.602,49 €.

Por otros conceptos se ha recaudado la cantidad de 7.714,06 €.

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 77.807,59 €.

#### **GASTOS Y PAGOS:**

El ejercicio pasado cerrado a fecha 31/07/2019, arrojaba un saldo de deudas de la comunidad con diferentes acreedores y proveedores de 6.806,26 €. Durante este ejercicio hemos gastado la cantidad de 59.263,32 €, lo que significa que la comunidad durante este ejercicio ha acumulado unos compromisos de pago de 66.069,58 €, de los cuales se han pagado 64.504,06 € y por diferencia quedaban pendientes de pago al cierre del ejercicio 1.565,52 €.

#### **TESORERÍA:**

Al iniciar el ejercicio teníamos en entidades bancarias la cantidad de 1.107,77 €. Durante el ejercicio han entrado en la comunidad 77.807,59 €, lo que sumado al saldo inicial indica que durante este ejercicio la comunidad ha manejado en tesorería 78.915,36 €, si a esta cantidad descontamos los pagos efectuados durante el ejercicio 64.504,06 €, la diferencia es 14.411,30 €, que es el saldo que había en bancos al cierre de este ejercicio.

#### **SITUACIÓN CONTABLE:**

Comunero	Saldo al día 31/07/19	Cargos Ejerc.	Ingr. Hasta 31/07/21	Saldo 31/07/21
	1	2	3	4
MARTIN ROCA, JOAQUIN	-2,90	0,00	-2,90	0,00
MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	0,00	450,84	432,72	18,12
MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	310,58	739,98	513,37	537,19
MARTINEZ VERA, CARMEN	-0,09	0,00	0,00	-0,09
MEDINA MORAL, ANTONIO	141,26	364,37	490,98	14,65
MENGIBAR NAVARRO, ANTONIA *	0,00	108,18	108,18	0,00
MICHELENA MARTIN, MARGARITA	228,50	952,32	457,01	723,81
MOHAMADI MEZIAN, HANAN	0,00	120,86	120,86	0,00
MONTORO CASTILLA, ROSARIO	0,00	242,22	242,22	0,00
MORILLAS ALCAIDE, MARIA JESUS	269,00	450,84	503,48	216,36
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	744,91	891,97	1.208,82	428,06
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	-2,00	0,00	-2,00	0,00
MUÑOZ LARA, DOLORES *	151,46	1.315,91	1.313,01	154,36
NAVARRO GUERRERO, MANUEL	62,32	469,43	450,56	81,19
NAVAS PAREJO, AGUSTIN *	1.332,58	456,38	1.788,96	0,00
NAVEROS GONZALEZ, MANUEL *	0,00	445,48	430,54	14,94
NIETO CORREAL, BLANCA *	0,00	1.014,16	1.014,16	0,00
NUÑEZ LOPEZ, CARLOS JAVIER *	0,00	1.390,49	1.390,49	0,00
NUÑEZ LOPEZ, M <sup>o</sup> DEL CARMEN *	0,00	509,69	509,69	0,00
OLMEDO FUNGAIRIÑO, JOSE ANTONIO *	0,00	352,26	352,26	0,00
PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	166,42	218,83	201,06	184,19
PEÑA MARTINEZ, JOSE RAMON *	0,00	1,45	0,00	1,45
PEREZ ENTRENA, MARIA INOCENCIA *	150,00	465,72	615,72	0,00
PEREZ MORENO, MANUEL *	0,00	438,92	438,92	0,00
PRADOS MARTIN, CARMEN	0,00	465,72	100,50	365,22
PRETEL CORREAS, ANTONIO	-52,00	463,47	433,54	-22,07
PUERMA LOPERA, JAVIER	0,00	2,91	0,00	2,91
PUYOL PARAMO, FRANCISCA	915,98	458,59	1.021,83	352,74
QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA	160,59	430,54	598,72	-7,59
RIVAS GONZALEZ, RAUL YONATAM *	0,00	0,00	0,00	0,00
ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	0,00	573,03	311,78	261,25
RODRIGUEZ BARRERA, ROSARIO *	0,00	0,00	0,00	0,00
RODRIGUEZ IÑEZ, MANUEL Y ANT <sup>o</sup>	18,47	769,78	535,66	252,59
RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA *	2.086,97	430,88	490,82	2.027,03
ROJAS PEREZ, ANT <sup>o</sup> Y CARMEN	-93,53	0,00	-93,53	0,00
ROMERO DERASSAT, FRANCISCA *	0,00	424,75	424,75	0,00
RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	2.099,49	540,23	2.484,49	155,23
RUIZ MARTIN, REMEDIOS	0,00	98,70	0,00	98,70
RUIZ TAMAYO, MIGUEL	0,00	342,66	342,66	0,00
S.L., DOLCE E GELATO	0,00	84,76	84,76	0,00
SALAZAR YAÑEZ, JAIME *	0,00	425,46	425,46	0,00
SANCHEZ GARCIA, MARCOS *	0,00	450,84	450,84	0,00
SANCHEZ SANCHEZ, INMACULADA *	0,00	947,86	947,86	0,00
SANTAELLA SAEZ, ANTONIO *	0,00	739,98	739,98	0,00
SANTIAGO MUÑOZ, PEDRO MIGUEL *	0,00	465,72	465,72	0,00
SANTOS SEVILLA, MARIA CARMEN *	0,00	389,74	389,74	0,00
SEGURA MARTIN, MARIA DOLORES	150,00	450,84	313,72	287,12
SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL *	0,00	425,46	425,46	0,00
SERRANO MARTINEZ, EMILIO *	0,00	309,81	222,00	87,81
TORO FUNES, BARBARA	912,52	957,07	1.665,18	204,41
TURNER , KELLY *	-94,30	299,98	299,98	-94,30
VEGA VALERO, CARMEN *	398,81	381,49	412,53	367,77
<b>Totales:</b>	<b>29.624,67</b>	<b>61.843,92</b>	<b>74.696,02</b>	<b>16.772,57</b>

De atender todos los pagos pendientes (1.565,52 €), al cierre del ejercicio la caja hubiese arrojado un saldo con superavit de: 12.845,78 €. No obstante si se hubiesen regularizado todos los saldos de comuneros (16.772,57 €) la diferencia entre el activo (saldos bancarios y pendiente de cobro) y pasivo (deudas) de la comunidad arrojaría un capital contable con superavit de: 29.618,35 €.

### GESTIÓN DE COBRO:

Durante este ejercicio se habían puesto al cobro 61.843,92 €, y se han recaudado 74.696,02 €, lo que supone que se ha cobrado casi el 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 18.117,86 €, y al día de la junta de propietarios hay 18.959,08 €.

Tras la exposición, la administración desea hacer hincapié en que Art. 15 de la Ley de la Propiedad Horizontal, establece que los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad... La ley habla de PROPIETARIOS, por consiguiente se envía un LISTADO DE PROPIETARIOS y no de propiedades. Hay que resaltar que un PROPIETARIO puede adeudar los recibos de sus respectivas propiedades pero también puede tener GASTOS DE DEVOLUCIÓN que pueden corresponder a un cargo de varias propiedades, puede tener deudas de telegramas o gastos de reclamación judicial que son de varias propiedades etc.... y POR ESE MOTIVO SE ENVIA UN LISTADO DE PROPIETARIOS DEUDORES DANDO CUMPLIMIENTO A LA LEY.

En base a lo expuesto es evidente que este listado hay que enviarlo por propietario, tanto desde el punto de vista legal como contable. No obstante en cada propietario se detallan las propiedades a los efectos oportunos, pero solo a nivel informativo por lo que se ordenan por nombre ya que si se ordenan por propiedad como un propietario puede tener varias propiedades no tiene ningún sentido.

Por otra parte resalta que cuando se envía el borrador del acta siempre se remite el listado de lo que paga cada PROPIEDAD.

INGRESOS DE COMUNEROS - Agrupados por presupuesto		Importe
Ingresos Presupuesto 0189 - Extraordinario Deficit Ejerc. 02-03		18,47
Ingresos Presupuesto 0317 - Saldos Pendientes de Cobro		577,10
Ingresos Presupuesto 2270 - Instalación Acometidas E. Eléctrica 5º-6º-7º		1.191,26
Ingresos Presupuesto 2290 - Agosto 2019 a Julio 2020		26.544,39
Ingresos Presupuesto 2296 - Alisado entreplantas, iluminación, cámaras etc...		2.523,84
Ingresos Presupuesto 2596 - Agosto 2020 a Julio 2021		24.956,14
Ingresos Presupuesto 2756 - Agosto 2021 - Julio 2022		101,88
Presupuestos Anteriores		18.561,89
Ingresos por Anticipos Comuneros		221,05
Descuentos por pronto pago		-4.602,49
		<b>70.093,53</b>

OTROS INGRESOS		Importe
INGRESOS ALQUILERES		7.714,06
		<b>7.714,06</b>

GASTOS Y PAGOS DE PERIODOS ANTERIORES - Agrupados por presupuesto			
	Gastos	Pagos	Pendiente
Agosto 2018 a Julio 2019	5.892,13	5.892,13	0,00
Agosto 2016 a Julio 2017	35,70	35,70	0,00
Agosto 2017 a Julio 2018	878,43	878,43	0,00
<b>Suma Total :</b>	<b>6.806,26</b>	<b>6.806,26</b>	<b>0,00</b>

GASTOS Y PAGOS DEL PERIODO - Agrupados por capítulos			
Presupuesto: Agosto 2011 a Julio 2012	Gastos	Pagos	Pendiente
602 Administración	0,00	-216,36	216,36
602 Administración	0,00	216,36	-216,36
<b>Suma Total :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Presupuesto: Agosto 2017 a Julio 2018			
	Gastos	Pagos	Pendiente
107 Mantenimiento Viviendas	-544,50	-544,50	0,00
<b>Suma Total :</b>	<b>-544,50</b>	<b>-544,50</b>	<b>0,00</b>

Presupuesto: Agosto 2018 a Julio 2019			
	Gastos	Pagos	Pendiente
107 Mantenimiento Viviendas	-202,47	-202,47	0,00
602 Administración	256,39	256,39	0,00
606 Reparación y Conservación	-269,50	-269,50	0,00
<b>Suma Total :</b>	<b>-215,58</b>	<b>-215,58</b>	<b>0,00</b>

Presupuesto: Agosto 2019 a Julio 2020			
	Gastos	Pagos	Pendiente
100 Mantenimiento Ascensores	3.859,76	3.859,76	0,00
101 Sueldos y Salarios Limpiadora	5.354,75	5.354,75	0,00
103 Energía Eléctrica Viviendas	2.412,93	2.412,93	0,00
104 Aguas y Servicios	224,80	224,80	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	2.816,01	2.816,01	0,00
111 Seguridad Social -Trabajadores	1.899,36	1.899,36	0,00
112 Asesoría Laboral	435,60	0,00	435,60
305 Mantenimiento Garajes	132,51	132,51	0,00
311 Vado Permanente	343,36	343,36	0,00
600 Gastos Bancarios	220,35	220,35	0,00
601 Material Oficina	263,69	251,54	12,15
602 Administración	2.820,29	2.820,29	0,00
603 Seguro	2.192,12	2.192,12	0,00
604 Imprevistos y Gastos varios	1.662,62	1.662,62	0,00
605 Fondo Reserva	47,27	47,27	0,00
606 Reparación y Conservación	6.946,94	6.946,94	0,00
609 Gastos de Correos	440,61	308,18	132,43
<b>Suma Total :</b>	<b>32.072,97</b>	<b>31.492,79</b>	<b>580,18</b>

Presupuesto: Agosto 2020 a Julio 2021			
	Gastos	Pagos	Pendiente
100 Mantenimiento Ascensores	4.218,12	4.218,12	0,00
101 Sueldos y Salarios Limpiadora	5.240,02	4.868,03	371,99
103 Energía Eléctrica Viviendas	1.999,93	1.999,93	0,00
104 Aguas y Servicios	275,80	275,80	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	1.019,04	1.019,04	0,00
111 Seguridad Social -Trabajadores	1.899,36	1.899,36	0,00
112 Asesoría Laboral	435,60	0,00	435,60
311 Vado Permanente	343,36	343,36	0,00
600 Gastos Bancarios	185,52	185,52	0,00
601 Material Oficina	12,15	0,00	12,15
602 Administración	3.101,82	3.101,82	0,00
603 Seguro	1.952,61	1.952,61	0,00
604 Imprevistos y Gastos varios	822,55	822,55	0,00
606 Reparación y Conservación	6.387,85	6.278,95	108,90
609 Gastos de Correos	56,70	0,00	56,70
<b>Suma Total :</b>	<b>27.950,43</b>	<b>26.965,09</b>	<b>985,34</b>

RESUMEN DE INGRESOS - GASTOS - PAGOS	
a-Ingresos por cuotas de presupuestos durante el periodo	70.093,53
b-Otros ingresos del periodo	7.714,06
c-Gastos pendientes de pago de ejercicios anteriores	6.806,26
d-Gastos generados durante este periodo	59.263,32
e-Pagos efectuados durante este ejercicio	64.504,06
f-Pendiente de pagar al cierre, deudas de la comunidad	1.565,52

FLUJO DE TESORERIA (DINERO)	
Saldos Entidades Bancarias al día 01/08/2019 :	1.107,77
Ingresos Ejercicio:	77.807,59
Pagos Ejercicio:	0,00
<b>Saldos entidades Bancarias al día 31/07/2021 :</b>	<b>0,00</b>
	78.915,36
	78.915,36

Tras el debate se aprueban por mayoría todos los balances de cuentas descritos en los informes presentados por la administración.

Votan en contra: 117-116-707-706.  
Resto de propietarios votan a favor.

El déficit y/o superávit que arroja la desviación presupuestaria de las diferentes partidas que componen el presupuesto de este ejercicio se regularizará con cargo al fondo comunitario de la comunidad, las partidas con superávit pasarán a formar parte de los activos comunitarios y en el caso de capítulos deficitarios, se descarta la emisión de una derrama de cargo a comuneros, cubriéndose con el superávit de otras partidas o recursos propios.

El responsable de la administración resalta que las aportaciones al fondo comunitario se deberían hacer respetando la proporcionalidad que representan los diferentes tipos de propiedad que existen en nuestro edificio algo que no se cumple si acordamos regularizar las partidas positivas y negativas del presupuesto con cargo a la tesorería de la comunidad.

## 2º- 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.

RELACION DE PROPIETARIOS DEUDORES A LA FECHA 12/03/22 PRIVADOS DEL DERECHO DE VOTO SEGUN ART. 15-2 L.P.H.										
Código	'Comunero'	'Saldo al día 31/07/19'	'Cargos Ejerc.'	'Ingr. Hasta 31/07/21'	'Saldo 31/07/21'	'Cargos Desde 01/08/2021'	'Ingr. Desde 01/08/2021'	'Pend. cobro al día 12/03/22'	Jud.	I/C
		1	2	3	4	5	6	7		
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.915,29	17,82	0,00	3.933,11	0,00	0,00	<b>3.933,11</b>		
00638	ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	0,00	317,26	74,30	242,96	0,00	0,00	<b>242,96</b>		
08251	BERMUDEZ SANTIAGO, MARIA DEL CARMEN	0,00	97,81	88,03	9,78	0,00	0,00	<b>9,78</b>		0
00658	DELGADO RAYA, Mº DEL CARMEN	491,39	450,84	834,05	108,18	0,00	0,00	<b>108,18</b>		
09084	FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL *	0,00	202,02	0,00	202,02	0,00	0,00	<b>202,02</b>		0
02752	GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	0,00	892,76	250,00	642,76	0,00	514,64	<b>128,12</b>		0
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	3.699,22	777,53	1.929,52	2.547,23	0,00	746,97	<b>1.800,26</b>	J	
00706	LAFUENTE QUESADA, ANTONIA	0,00	438,92	428,29	10,63	0,00	0,00	<b>10,63</b>		0
00708	LOPEZ BUENO, FRANCISCO *	-0,40	211,62	99,10	112,12	0,00	47,58	<b>64,54</b>		0
00269	MARQUEZ SANCHEZ, JOSE	0,00	509,69	474,82	34,87	0,00	0,00	<b>34,87</b>		0
00684	MARTIN DE TEBA, CARMEN	100,00	469,43	149,64	419,79	0,00	225,46	<b>194,33</b>		
00722	MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	310,58	739,98	513,37	537,19	0,00	355,37	<b>181,82</b>		
00734	MICHELENA MARTIN, MARGARITA	228,50	952,32	457,01	723,81	0,00	0,00	<b>723,81</b>		
06201	PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	166,42	218,83	201,06	184,19	0,00	0,00	<b>184,19</b>		
02749	PRADOS MARTIN, CARMEN	0,00	465,72	100,50	365,22	0,00	223,65	<b>141,57</b>		
09008	PUERMA LOPERA, JAVIER *	0,00	2,91	0,00	2,91	0,00	0,00	<b>2,91</b>		0
08295	PUYOL PARAMO, FRANCISCA	915,98	458,59	1.021,83	352,74	0,00	0,00	<b>352,74</b>		
00707	ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	0,00	573,03	311,78	261,25	0,00	0,00	<b>261,25</b>		
00757	RODRIGUEZ IAÑEZ, MANUEL Y ANTº *	18,47	769,78	535,66	252,59	0,00	166,35	<b>86,24</b>		0
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA *	2.086,97	430,88	490,82	2.027,03	0,00	532,49	<b>1.494,54</b>		0
05902	RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	2.099,49	540,23	2.484,49	155,23	0,00	0,00	<b>155,23</b>		0
00883	RUIZ MARTIN, REMEDIOS	0,00	98,70	0,00	98,70	0,00	0,00	<b>98,70</b>		
06110	TORO FUNES, BARBARA	912,52	957,07	1.665,18	204,41	0,00	0,00	<b>204,41</b>	J	
05602	VEGA VALERO, CARMEN *	398,81	381,49	412,53	367,77	0,00	182,52	<b>185,25</b>		0
<b>Totales:</b>		<b>15.343,24</b>	<b>10.975,23</b>	<b>12.521,98</b>	<b>13.796,49</b>	<b>0,00</b>	<b>2.995,03</b>	<b>10.801,46</b>		

### RELACION DE DEUDAS DE LA COMUNIDAD POR PROVEEDOR

Código	Proveedor	Saldo Inicio Ejercicio	Fras. a su favor	Pagos Efectuados	Pdte. de Pago
H110052	SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.	69,86	174,96	169,09	75,73
H110083	LIMPIADORA	813,98	9.961,76	10.403,75	371,99
H110908	DESATRAÑQUES COSTA TROPICAL S.L.	0,00	2.000,35	1.891,45	108,90
H112000	PRODACION "SUIPIDOS MATERIAL Y OTROS"	766,65	670,79	1.299,74	137,70
H112001	PRODACION "ASESORIA LABORAL"	0,00	871,20	0,00	871,20
		<b>1.650,49</b>	<b>13.679,06</b>	<b>13.764,03</b>	<b>1.565,52</b>

### SITUACION DE LA COMUNIDAD ACTIVOS / PASIVOS

Concepto	Pasivos	Activos
Saldo Bancarios	0,00 €	14.411,30 €
Pdte. Cobro Comuneros	0,00 €	16.772,57 €
Deudas Pdtes. de Pago	1.565,52 €	0,00 €
Resultado Superavit	29.618,35 €	0,00 €
		<b>31.183,87 €</b>
		<b>31.183,87 €</b>

Situación de la tesorería después de atender pagos: **12845,78 €**

### SALDOS CUENTAS CORRIENTES

Descripción	Saldo
CAJAMAR	14.411,30

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.

### **3º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2021-2022.**

Por parte de la Junta Directiva se propone a los presentes el presupuesto remitido a los propietarios 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 en éste acta que es aprobado por **UNANIMIDAD**.

- **Periodo de Pago por defecto: Semestral.**
- **Fecha emisión recibos: Primeros de mes del periodo.**
- **Plazo de Pago: 30 días desde emisión.**
- **Se aplicará un descuento pronto pago del 10 % únicamente a los propietarios que abonen dentro de los plazos establecidos.**

Se acuerda por unanimidad y asentimiento:

- La correspondencia a los comuneros se enviará por correo ordinario salvo a aquellos propietarios que hayan facilitado su email a los que se les remitirá telemáticamente.
- El envío de actas y convocatorias se publicará en la página Web de Prodacon Asesores (Área específica de nuestra comunidad).
- **SI** se enviarán avisos postales para avisar del pago de recibos ventanilla.
- **NO** se enviarán avisos postales para avisar del pago de recibos domiciliados.
- Para evitar que la comunidad se quede sin tesorería y que se junten varios recibos, ante la posible demora en la celebración de la junta general, la administración podrá, una vez finalizado el ejercicio contable prorrogar el mismo presupuesto ordinario del ejercicio anterior, y se pondrán al cobro los recibos. Los pagos realizados se descontarán del presupuesto futuro que apruebe la asamblea.

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 hace un llamamiento para que los vecinos que aún no han domiciliado sus pagos lo hagan con total tranquilidad con vistas a evitarles los gastos que cobran las entidades bancarias por referenciar el recibo y molestias.

### **4º- Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.**

Periodo : **Agosto 2021 - Julio 2022**

Capítulo	Este capítulo lo pagan ...	Coeffic.	Importe
Administración	10,53 % 01, 02, 03	100,00	3.100,00
Aguas y Servicios	1,36 % 01	71,70	400,00
Dtos. Pronto Pago 10%	10,00 % Todos	100,00	2.944,44
Energía Eléctrica Viviendas	8,49 % 01	71,70	2.500,00
Fondo Reserva	5,09 % 01, 02, 03	100,00	1.500,00
Gastos Bancarios	1,02 % 01, 02, 03	100,00	300,00
Gastos de Correos	1,02 % 01, 02, 03	100,00	300,00
Imprevistos y Gastos varios	0,00 % 01, 02, 03	100,00	0,00
Mantenimiento Ascensores	14,26 % 01	71,70	4.200,00
Mantenimiento Garajes	1,36 % 03	11,70	400,00
Mantenimiento Viviendas	5,09 % 01	71,70	1.500,00
Material Oficina	1,02 % 01, 02, 03	100,00	300,00
Reparación y Conservación	4,42 % 01, 02, 03	100,00	1.300,00
Seguridad Social -Trabajadores	6,11 % 01	71,70	1.800,00
Seguro	7,64 % 01, 02, 03	100,00	2.250,00
Sueldos y Salarios Limpiadora	21,06 % 01	71,70	6.200,00
Vado Permanente	1,53 % 03	11,70	450,00

**29.444,44**

Total Presupuesto:

Tipos de Propiedades:

01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

Se hace un llamamiento para que aparezcan candidaturas y tras la presentación de las mismas se someten a votación.

Tras la votación son aprobados por MAYORÍA los siguientes cargos:

**Junta Directiva:**

**Presidente: D<sup>a</sup> DOLORES MUÑOZ LARA.**

**Vicepresidente: D. FERNANDO CABALLERO BELLO.**

Votan en contra: 117-116-707-706.

Resto de propietarios votan a favor.

**Junta Administrativa:**

Secretario-Administrador: **ANTONIO CASTILLO ALABARCE. (Prodacon Asesores S.L.) Adm. Colegiado nº 43778**

Se faculta a la mercantil PRODACON ASESORES S.L. a cambiar dentro del personal de su empresa la asignación de los cargos detallados previa comunicación al Sr. Presidente.

**Disposición de tesorería:**

Se acuerda por unanimidad que la disposición de los fondos comunitarios mediante talón bancario 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 todos los servicios de Banca Electrónica para realizar operaciones en las cuentas bancarias de la comunidad, incluyéndose domiciliación de pagos, órdenes de pago y transferencias bancarias con cargo a la cuenta comunitaria de forma telemática sin necesidad de firma electrónica mancomunada, únicamente para atender obligaciones con acreedores o proveedores comunitarios.

**5º- Propuesta para llevar a cabo la pintura exterior del edificio. Presentación y aprobación de presupuestos.**

Por parte de la administración se informa a los presentes que la junta de gobierno ha solicitado varios presupuestos para proponer llevar a cabo la pintura exterior del inmueble y arreglo de fisuras en diferentes puntos de fachada. Tras analizar los mismos se ha constatado que el presupuesto con mejor relación calidad precio es el presentado por la empresa Almuñécar Vertical con fecha 17 de Septiembre de 2021.

En la pantalla del salón se muestra el presupuesto recibido, donde se explica con todo detalle todas las actuaciones a realizar, no solo las relativas a la pintura del inmueble sino también la reparaciones de desperfectos que hay en la fachada en numerosos puntos debido a la pérdida de adherencia del hormigo fatigado por la carbonatación y otros procesos derivados del envejecimiento de los materiales y agresión ambiental.

El importe de las actuaciones a realizar según presupuesto ascienden a 47.551'35 € + Iva. No obstante la empresa nos ha informado que dado el tiempo transcurrido y las circunstancias actuales de inflación será preciso ajustar el mismo dado el incremento de los materiales, además de que habrá que hacer una limpieza de fachada derivado de los episodios de calima.

El responsable de la administración informa también que se ha estado valorando la opción de picar toda la fachada y reconstruir con monocapa o similar, así como poner todos los goterones y vertebrales del edificio nuevos, aunque debido al coste es una actuación que la junta directiva ha considerado inviable ya que superaba ampliamente los 200.000 €.

*Se abre un debate donde se discute sobre el color a aplicar. Hay numerosos propietarios que consideran que habría que pintar el edificio en blanco, lo que indiscutiblemente mejorará de forma importante la imagen del mismo. También se plantea mezclar blanco con franjas gris y otras opciones. En este asunto hay diferentes puntos de vista ya que algunos propietarios consideran que si bien blanco es un color bonito se corre el riesgo de que otro episodio de calima deteriore la misma con mayor impacto que del color actual.*

*La administración considera que el coste total de la actuación puede estar alrededor de los 60.000 €, incluyendo el presupuesto de ejecución más iva, la dirección técnica y las licencias municipales. Además es imprescindible poner en la terraza albardillas que eviten el chorreo por la fachada del agua que es lo que ha provocado en la parte trasera grandes parches negros y el deterioro de la pintura. Actualmente hay rasillas de escayola que no tienen goterón y en otros lados no hay nada, por lo que el agua de lluvia que cae encima del borde perimetral chorrea por la fachada y mancha la misma. Antonio Castillo informa que ha solicitado presupuesto a la fábrica de Mármoles Rubiño para instalar albardillas de 1 metro de granito con un ancho máximo de 15 cm, algo que queda mucho mejor que la rasilla de cerámica y cuya instalación además requiere mucha menos mano de obra. Además al comprarla al fabricante nos sale a 9'50 € metro + Iva con estas dimensiones.*

*El responsable de la administración considera que aunque no ha finalizado el ejercicio contable aún y puede haber imprevistos, es bastante probable que se puedan disponer de 25.000 € aproximadamente de los fondos propios de la comunidad por lo que solo habría que emitir un recibo extraordinario por importe de 35.000 € aproximadamente.*

*Asimismo se informa que la empresa ha ofrecido la posibilidad de recurrir a financiación pero tiene un alto interés.*

*Como se ha mencionado anteriormente también es posible que haya que lavar algunas zonas muy afectadas por la calima antes de aplicar la pintura para evitar problemas posteriores lo que tendrá un incremento de costes.*

*Tras el debate se adoptan los siguientes acuerdos por mayoría:*

*1º- Se nombra una comisión de obras compuesta por la Sra. Presidenta, D. Manuel García Rodríguez, D. Miguel Ángel Bailón Ballesteros y D. Andrés Avelino Canga Saavedra.*

*2º- Se faculta a la comisión de obras a mantener una reunión con los responsables de la empresa Almuñécar Vertical a los efectos de concretar las condiciones definitivas de la oferta. Caso de no llegar a un acuerdo con la misma se podrán solicitar otras ofertas y adjudicar los trabajos siguiendo criterios calidad-precio.*

*3º- Se acuerda también llevar a cabo la instalación de albardillas en todo el perímetro de la cubierta donde no exista goterón o el mismo esté deteriorado. La instalación se hará en el granito ofertado por Mármoles Rubiño y se adjudicará su instalación a una empresa de albañilería para ejecutar el trabajo.*

*4º- Se aprueba una derrama de 30.000 € pagadera en 2 pagos uno al inicio de los trabajos y otro a los 3 meses. La derrama se emitirá con cargo al coeficiente de participación de todos los propietarios.*

*Salva el voto: 117-116.*

*Resto de propietarios votan a favor.*

**6º- Adopción de medidas para evitar estacionamiento en zona de maniobra de vehículos que tienen garaje.**

*Antonio Castillo informa que ha incluido este punto en el orden del día conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la LPH a petición del Sr. José Luis Rodríguez Antequera propietario del Local-Garaje nº 12.*

*En la pantalla del salón se muestran algunas fotografías donde se observa como diferentes vehículos aparcen dificultando o impidiendo la salida de los garajes del Sr. Rodríguez Antequera y Miguel Fajardo y todo ello a pesar de haber indicaciones de garaje y de prohibido aparcar, algo que se viene repitiendo con frecuencia provocando graves perjuicios al Sr. Rodríguez Antequera.*

*Como ya se ha comentado en asambleas anteriores esta situación se viene produciendo desde hace años afectando a diferentes propietarios, en algunos casos los propietarios de forma unilateral se han visto obligados a instalar pivotes o cadenas para forzar que no aparquen en la salida de sus respectivas propiedades y todo ello sin autorización expresa de la junta de propietarios.*

*El responsable de la administración informa que se han dado situaciones donde el vehículo aparcado impedía incluso el acceso peatonal a la propiedad.*

*Este tipo de situaciones produce indefensión al propietario de los garajes porque no se puede recurrir a los servicios de policía local o grúa al tratarse de una zona privada y por otra parte la administración solo tiene a su alcance recurrir a la denuncia judicial algo que es costoso y complejo, puesto que las denuncias ante la guardia civil por un supuesto delito de usurpación finalmente quedan archivadas sin mayor recorrido. Por otra parte en la mayoría de los casos se desconoce el titular del vehículo estacionado por lo que cuando se produce el problema y el afectado telefona a la administración solicitando una solución, esta no puede resolver el mismo.*

*Interviene D. José Luis, y solicita que la asamblea adopte las medidas que sean necesarias para que la zona de maniobra de acceso a su garaje quede totalmente libre.*

*En este momento intervienen varios propietarios que aunque son conscientes de que no se debe estacionar en esas zonas son contrarios a la instalación de pivotes y otros elementos que reduzcan el espacio de estacionamiento y maniobra en la zona, ya que cuando entran para realizar tareas de carga o descarga con sus vehículos se ven obligados a salir marcha atrás.*

*Finalmente se acuerda por UNANIMIDAD, pintar en el suelo de las zonas de maniobra señales en color amarillo advirtiendo de tal prohibición de estacionamiento, así como poner otros carteles de prohibición advirtiendo tales prohibiciones. Se hace un llamamiento a todos los propietarios para que no estacionen en esas zonas de entrada salida de vehículo o maniobra.*

### **7º- Petición del propietario 226 y 227 para que se le asigne uso de zona en pasillo comunitario frente a sus apartamentos. Lectura de oferta económica y medidas a adoptar.**

*Antonio Castillo informa que ha incluido este punto en el orden del día a petición del Sr. José Antonio Olmedo, propietario de los apartamentos 226 y 227.*

*El Sr. Olmedo solicita que la asamblea valore ceder el uso exclusivo de un trozo de pasillo final que se encuentra entre las dos viviendas de su propiedad con vistas a incorporar el mismo dentro de su vivienda y todo ello previo pago de la valoración que la comunidad estime conveniente. Resalta que al tratarse de una zona al final de pasillo no dificulta el acceso a ninguna vivienda*

*En este sentido la administración informa que la Sra. Susana (Vicepresidenta), ha comunicado en varias reuniones que existen espacios utilizados comunitarios sin autorización comunitaria y que sería necesario hacer un inventario de los mismos y recuperar estos.*

*Intervienen el Sr. Bailón y manifiesta que en su caso, la ocupación lleva más de 30 años, sin requerimiento o advertencia por parte de la comunidad por lo que considera que existe una autorización tácita.*

*La Sra. María Dolores Segura, desea hacer constar expresamente que la ocupación realizada por el Sr. Bailón le perjudica dado que las puertas de su vivienda se han quedado al lado de la suya.*

*Antonio Castillo informa que este asunto ha sido comentado con la asesoría jurídica del despacho (Zarcos & López Abogados) los cuales aunque no se dispone de informes técnicos para un mayor análisis en profundidad no garantizan que los procedimientos de reclamación judicial de tales zonas contra los usuarios actuales puedan ser favorables ya*

*que juega en contra de la comunidad que en la mayoría de los casos la ocupación o modificación se hizo hace más de 3 décadas.*

*Finalmente se acuerda dejar este asunto pendiente para asambleas futuras.*

### **8º- Ruegos y preguntas.**

*Se hacen los siguientes ruegos:*

- *Antonio Castillo informa sobre el robo de numerosos plafones en varias plantas, se han estado observando las cámaras de acceso al edificio y no se ha podido identificar a su autor, aunque si se ha observado propietarios haciendo sus necesidades en las jardineras o como un niño rompía la esquina del primer escalón con un patín.*
- *Que se solicite presupuesto para llevar a cabo la instalación de un portero automático.*
- *Que se soliciten presupuestos para llevar a cabo la instalación de una cámara por planta.*
- *Se hace un llamamiento a los propietarios que tienen perros para que recogen las heces tanto en zonas comunes como en parte trasera.*
- *Que se recuperen las macetas del portal.*
- *Que se estudie la sustitución de la cerradura.*

*Sin más ruegos ni preguntas se levanta la sesión siendo las 13:30.*

VºBº

El Presidente

VºBº

El Secretario

