

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 PRODACON ASESORES**, con fecha **27 de agosto 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. DOLORES MUÑOZ LARA**, con la asistencia de los propietarios que se relacionan:

ASISTENTES:

PRESENTES:

Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	D° Voto
L 023	JOSEFA ARAGON OLIVARES	4,1986	4,1986	Sí
L 022	JOSEFA ARAGON OLIVARES	0,5891	0,5891	Sí
Ap 602	ANDRES AVELINO CANGA SAAVEDRA	0,5918	0,5918	Sí
Ap 601	ANDRES AVELINO CANGA SAAVEDRA	0,6301	0,6301	Sí
Ap 508	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,6046	0,6046	Sí
Ap 505	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,6149	0,6149	Sí
Ap 506	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,6149	0,6149	Sí
Ap 507	FRANCISCO DAVID FAJARDO NAVARRO	0,6149	0,6149	Sí
L 003G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,5832	0,5832	Sí
L 004G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6204	0,6204	Sí
L 011G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	1,6184	1,6184	Sí
L 014-1G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,333	0,333	Sí
L 005G	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6948	0,6948	Sí
L 021	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	2,8902	2,8902	Sí
L 019	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,75	0,75	Sí
Ap 322	ENRIQUETA GARCIA GARCIA	0,6046	0,6046	Sí
Ap 324	ISIDRO GARZON FERNANDEZ	0,5695	0,5695	Sí
Ap 605	JUAN CARLOS GONZALEZ SALVADOR	0,6046	0,6046	Sí
Ap 208	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,3719	0,3719	No
Ap 209	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,6209	0,6209	No
Ap 607	DOLORES MUÑOZ LARA	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 101	MANUEL PEREZ MORENO	0,5892	0,5892	Sí
Ap 318	FRANCISCA PUYOL PARAMO	0,5918	0,5918	No
Ap 302	MANUEL Y ANT° RODRIGUEZ IAÑEZ	0,5231	0,5231	Sí
Ap 303	MANUEL Y ANT° RODRIGUEZ IAÑEZ	0,5101	0,5101	Sí
Ap 707	INMACULADA SANCHEZ SANCHEZ	0,6364	0,6364	Sí
Ap 706	INMACULADA SANCHEZ SANCHEZ	0,6364	0,6364	Sí
Ap 202	MARIA CARMEN SANTOS SEVILLA	0,5231	0,5231	Sí
Ap 203	CARMEN VEGA VALERO	0,5101	0,5101	No

REPRESENTADOS:

Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	Representante	D° Voto
Ap 323	ANTONIA MENGIBAR NAVARRO	0,6046	0,6046	GARZON	Si
Ap 126-2	JOSE RAMON PEÑA MARTINEZ	0,3382	0,3382	FRANCISCO PEÑA MUÑOZ	No
Ap 125	CRISTIAN JESUS PEÑA MUÑOZ	0,5472	0,5472	FRANCISCO PEÑA MUÑOZ	Si
L 012G	JOSE LUIS RODRIGUEZ ANTEQUERA	0,9971	0,9971	JOSE ANDRES JIMENEZ RAMIREZ	Si

Los presentes y representados suponen el **28,08** % de las cuotas de la comunidad y suman un total de **19** votos.

Asistencias personales, **15** que representan el **25,59** %. No asisten **83** propietarios que suman el **71,92** %.

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 2021-2022.**
- 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 2022-2023.**
- 4º Informe el contenido de la comisión de obras de pintura y evolución de los trabajos de pintura exterior del edificio.**
- 5º Lectura de la reclamación recibida por parte del propietario del Garaje 12G ante la imposibilidad de entrar a su propiedad por el estacionamiento de vehículos. Medidas a adoptar.**
- 6º Ruegos y preguntas.**

Con unas palabras de agradecimiento y bienvenida a los presentes, **D. 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 se encuentran 4 propietarios privados del derecho de voto que representan el 2,43 % de la comunidad, quedando un resultante de propietarios que pueden participar en las votaciones de 15 que representan el 25,65 % de las cuotas de la comunidad.

Antes de empezar con el primer punto del orden del día, pide la palabra el representante de los propietarios de los apartamentos 706-707 y en relación a la modificación de la entrada a los mismos y una supuesta ocupación de zona comunitaria, de cuyo asunto se habló en la pasada asamblea general celebrada en marzo, desean hacer constar que ellos compraron la vivienda en 2.017 conforme a lo indicado en su escritura pública de compra-venta en las mismas condiciones actuales y de la misma manera lo hizo su anterior propietario que la adquirió en 1.982. Insiste en que ya en 1.982 se encontraba como está actualmente y no dispone de información sobre si esta modificación fue realizada por el propietario único del inmueble HOTEL CARIBE S.L. y originariamente se vendió así, aunque no se recogiese tal modificación en la DHON. Considera que se debería realizar un estudio general del edificio y ocupación para determinar qué zonas comunitarias conforme al título pueden haber sido ocupadas.

1º. Presentación y aprobación si procede de cuentas ejercicio 2021-2022.

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.

'EJERCICIO: Desde 01/08/2021 Al 31/07/2022'

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, 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 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 01/08/2021 al

INGRESOS DE COMUNEROS - Agrupados por presupuesto		Importe
Ingresos Presupuesto 2756 - Agosto 2021 - Julio 2022		26.463,62
Presupuestos Anteriores		6.026,48
Ingresos por Anticipos Comuneros		-22,70
Descuentos por pronto pago		-2.446,93
		30.020,47

OTROS INGRESOS		Importe
INGRESOS ALQUILERES		4.570,86
		4.570,86

GASTOS Y PAGOS DE PERIODOS ANTERIORES - Agrupados por presupuesto			
	Gastos	Pagos	Pendiente
- Agosto 2019 a Julio 2020	580,18	0,00	580,18
- Agosto 2020 a Julio 2021	985,34	480,89	504,45
Suma Total :	1.565,52	480,89	1.084,63

GASTOS Y PAGOS DEL PERIODO - Agrupados por capítulos			
Agosto 2021 - Julio 2022	Gastos	Pagos	Pendiente
100 Mantenimiento Ascensores	4.174,05	4.072,59	101,46
101 Sueldos y Salarios Limpiadora	5.313,89	4.941,90	371,99
103 Energía Eléctrica Viviendas	2.343,67	2.343,67	0,00
104 Aguas y Servicios	254,24	254,24	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	3.315,94	2.827,83	488,11
111 Seguridad Social -Trabajadores	2.041,10	2.041,10	0,00
305 Mantenimiento Garajes	30,85	30,85	0,00
311 Vado Permanente	343,36	343,36	0,00
600 Gastos Bancarios	189,56	189,56	0,00
601 Material Oficina	129,20	0,00	129,20
602 Administración	3.122,08	3.122,08	0,00
603 Seguro	2.275,49	2.275,49	0,00
604 Imprevistos y Gastos varios	1.460,00	1.460,00	0,00
609 Gastos de Correos	85,00	0,00	85,00
Suma Total :	25.078,43	23.902,67	1.175,76

Pintura y arreglo de fachada	Gastos	Pagos	Pendiente
605 Pintura Exterior Edificio	10.000,00	10.000,00	0,00
Suma Total :	10.000,00	10.000,00	0,00

Agosto 2022 - Julio 2023	Gastos	Pagos	Pendiente
112 Asesoría Laboral	435,60	0,00	435,60
Suma Total :	435,60	0,00	435,60

RESUMEN DE INGRESOS - GASTOS - PAGOS	
a-Ingresos por cuotas de presupuestos durante el periodo	30.020,47
b-Otros ingresos del periodo	4.570,86
c-Gastos pendientes de pago de ejercicios anteriores	1.565,52
d-Gastos generados durante este periodo	35.514,03
e-Pagos efectuados durante este ejercicio	34.383,56
f-Pendiente de pagar al cierre, deudas de la comunidad	2.695,99

FLUJO DE TESORERIA (DINERO)		
Saldos bancarios al día 01/08/2021 :	14.411,30	0,00
Ingresos Ejercicio:	34.591,33	0,00
Pagos Ejercicio:	0,00	34.383,56
Saldos Bancarios al día 31/07/2022 :	0,00	14.619,07
	49.002,63	49.002,63

31/07/2022. 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 16.772,57 €. En base los acuerdos adoptados en la pasada junta general a lo largo del ejercicio se han puesto al cobro un total de 29.269,46 €, lo que sumado al pendiente inicial suma un total de saldos al cobro de 46.042,03 €. En el ejercicio se ha cobrado la cantidad de 32.467,40 €. Los saldos al cobro menos los cobros del ejercicio arroja un saldo pendiente de cobro a favor de la comunidad 13.574,63 €.

Los descuentos pronto pago realizados durante el ejercicio han ascendido a 2.446,93 €.

Por otros conceptos (Alquileres) se ha recaudado la cantidad de 4.570,86 €.

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 34.591,33 €.

GASTOS Y PAGOS:

El ejercicio pasado cerrado a fecha 31/07/2021, arrojaba un saldo de deudas de la comunidad con diferentes acreedores y proveedores de 1.565,52 €. Durante este ejercicio hemos gastado la cantidad de 35.514,03 €, lo que significa que la comunidad durante este ejercicio ha acumulado unos compromisos de pago de 37.079,55 €, de los cuales se han pagado 34.383,56 € y por diferencia quedaban

Comunero	'Saldo al día 31/07/21'	'Cargos Ejerc.'	'Ingr. Hasta 31/07/22'	'Saldo 31/07/22'
PENDIENTES DE APLICACIÓN	-820,06	0,00	-97,36	-722,70
AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.933,11	0,00	0,00	3.933,11
ALAMINOS JIMENEZ, FRANCISCO	129,75	169,64	299,39	0,00
ALARCON HERRERA, ELIO	0,00	396,18	396,18	0,00
ALBALA MARTIN, FERNANDO	26,87	154,56	181,42	0,01
ALMENDRO CINTAS, ANTONIA	0,00	216,32	216,32	0,00
ANDRES CUNCHILLOS , JOSE MARIA	0,00	211,74	211,74	0,00
ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	242,96	138,24	0,00	381,20
ARAGON OLIVARES, JOSEFA	0,00	481,46	481,46	0,00
BEJAR RAMIREZ, GRACIA	96,84	98,98	98,98	96,84
BERMUDEZ SANTIAGO, MARIA DEL CARMEN	9,78	0,00	0,00	9,78
CABALLERO BELLO , FERNANDO Y JAVIER	0,00	541,26	541,26	0,00
CABALLERO BELLO, FERNANDO	0,00	432,64	432,64	0,00
CABRERIZO HURTADO, ANA MARIA	0,00	211,74	211,74	0,00
CALERO PARAMO, JOSE	89,41	198,82	288,22	0,01
CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	0,00	370,66	200,00	170,66
CANGA SAAVEDRA, ANDRES AVELINO	0,00	437,20	437,20	0,00
CASTELLANO CHAMORRO, FRANCISCO MAN	0,00	118,54	118,54	0,00
CUEVAS AGUILERA, DOLORES	0,00	432,64	432,64	0,00
CHAMORRO CALZON, MARIA JOSE	0,00	211,74	211,74	0,00
DABIS ALHADER, ABDULKARIM SABIH	0,00	355,22	355,22	0,00
DEL CAMPO DEL CAMPO, MARIA BERNARDA	0,00	223,48	223,48	0,00
DEL PERAL DEL MORAL, PILAR	0,00	456,98	456,98	0,00
DEL RIO GONZALEZ, ANTONIO	0,00	195,78	195,78	0,00
DELGADO RAYA, Mª DEL CARMEN	108,18	216,32	0,00	324,50
DIAZ GUTIERREZ, FRANCISCO	0,00	441,46	441,46	0,00
EBERHARD WEIFNBACH, HANS JOACHIM	0,00	203,76	203,76	0,00
ESPINOSA OTIVEROS, DOLORES	0,00	97,89	97,89	0,00
FAGUNDEZ MARTINEZ, JESUS	0,00	101,22	101,22	0,00
FAJARDO NAVARRO , FRANCISCO DAVID	275,43	876,38	876,38	275,43
FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL	-180,77	1.063,90	1.063,90	-180,77
FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL	202,02	0,00	0,00	202,02
FRANCO ALVAREZ, MANUELA	0,00	216,32	216,32	0,00
GARCIA CALVO, HERMINIA	0,00	423,48	423,48	0,00
GARCIA FERNANDEZ, ANGELES	109,63	216,32	216,32	109,63
GARCIA GARCIA, ENRIQUETA	0,00	216,32	216,32	0,00
GARCIA RIVAS, FILOMENA	52,77	44,78	97,55	0,00
GARCIA RODRIGUEZ, MANUEL	0,00	370,66	370,66	0,00
GARZON FERNANDEZ, ISIDRO	-84,85	203,76	193,57	-74,66
GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	0,00	223,66	223,66	0,00
GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	642,76	429,28	714,64	357,40
GONZALEZ MARTOS, FRANCISCO JAVIER	0,00	97,89	97,89	0,00
GONZALEZ SALVADOR, JUAN CARLOS	0,00	216,32	216,32	0,00
GONZALEZ SANCHEZ , ARTURO	0,00	203,76	203,76	0,00
GONZALEZ SANCHEZ, Mª DEL CARMEN	469,78	369,68	839,46	0,00
GORDO DEL CID, MANUELA	0,00	216,32	216,32	0,00
GORDO DEL CID, MARIA ANGIUSTIAS	0,00	515,20	515,20	0,00
GORDO DEL CID, RAFAELA	0,00	445,04	445,04	0,00
GRADILLAS HERNANDEZ, Mª CARMEN	0,00	211,74	211,74	0,00
GRANADOS OCETE, EDUARDO	0,00	105,87	105,87	0,00
GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO	151,45	203,76	203,76	151,45
HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	-215,83	320,62	320,62	-215,83
IBAÑEZ VEGA , JORGE FRANCISCO	-98,70	197,66	197,66	-98,70
ISLA DE CAPRI S.L.	0,00	263,90	263,90	0,00
JIMENEZ DE CISNEROS, PILAR	0,00	244,78	244,78	0,00
JIMENEZ GONZALEZ, ANA MARIA	-1,80	203,76	203,76	-1,80
JULIANO, NORA BEATRIZ	2.547,23	365,04	1.012,87	1.899,40
LAFUENTE QUESADA, ANTONIA	10,63	-10,63	0,00	0,00
LAS NIEVES S.L., HIELOS	0,00	180,74	180,74	0,00
LIGERO PARAMO, ENCARANACION	1.644,70	203,06	1.829,38	18,38
LIÑAN PEREZ, TERESA	0,00	275,22	275,22	0,00
LOPEZ ARELLANO, FRANCICO MIGUEL	0,00	413,98	413,98	0,00
LOPEZ BUENO, FRANCISCO	112,12	101,46	47,58	166,00
LOPEZ CABRERA, JOSE	151,45	418,24	418,24	151,45
MAROTO GARCIA, FUENCISLA ISABEL	0,00	203,76	203,76	0,00
MARQUEZ SANCHEZ, JOSE	34,87	244,78	279,65	0,00
MARTIN DE TEBA, CARMEN	419,79	225,46	225,46	419,79
MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	18,12	216,32	205,50	28,94
MARTINEZ LOPEZ, ENCARANACION	537,19	355,22	355,37	537,04
MARTINEZ VERA, CARMEN	-0,09	0,00	0,00	-0,09
MEDINA MORAL, ANTONIO	14,65	174,88	180,79	8,74
MEINGIBAR NAVARRO, ANTONIA	0,00	216,32	216,32	0,00
MICHELENA MARTIN, MARGARITA	723,81	456,98	1.180,79	0,00
MORILLAS ALCAIDE, MARIA JESUS	216,36	216,32	432,68	0,00
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	428,06	428,06	856,12	0,00
MUÑOZ LARA, DOLORES	154,36	736,17	736,17	154,36
NAVARRO GUERRERO, MANUEL	81,19	225,46	214,19	92,46
NAVAS PAREJO, AGUSTIN	0,00	210,82	210,82	0,00
NAVEROS GONZALEZ, MANUEL	14,94	214,64	211,74	17,84
NIETO CORREAL, BLANCA	0,00	486,96	486,96	0,00
NUÑEZ LOPEZ, CARLOS JAVIER	0,00	667,50	667,50	0,00
NUÑEZ LOPEZ, Mª DEL CARMEN	0,00	244,78	244,78	0,00
OLMEDO FUNGAIRIÑO, JOSE ANTONIO	0,00	222,46	222,46	0,00
PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	184,19	101,22	0,00	285,41
PEÑA MARTINEZ, JOSE RAMON	1,45	121,02	121,02	1,45
PEREZ ENTRENA, MARIA INOCENCIA	0,00	223,66	223,66	0,00

pendientes de pago al cierre del ejercicio 2.695,99 €.

TESORERÍA:

Al iniciar el ejercicio teníamos en entidades bancarias la cantidad de 14.411,30 €. Durante el ejercicio han entrado en la comunidad 34.591,33 €, lo que sumado al saldo inicial indica que durante este ejercicio la comunidad ha manejado en tesorería 49.002,63 €, si a esta cantidad descontamos los pagos efectuados durante el ejercicio 34.383,56 €, la diferencia es 14.619,07 €, que es el saldo que había en bancos al cierre de este ejercicio.

SITUACIÓN CONTABLE:

De atender todos los pagos pendientes (2.695,99 €), al cierre del ejercicio la caja hubiese arrojado un saldo con superavit de: 11.923,08 €. No obstante si se hubiesen regularizado todos los saldos de comuneros (13.574,63 €) la diferencia entre el activo (saldos bancarios y pendiente de cobro) y pasivo (deudas) de la comunidad arrojaría un capital contable con superavit de: 25.497,71 €.

GESTIÓN DE COBRO:

Durante este ejercicio se habían puesto al cobro 29.269,46 €, y se han recaudado 32.467,40 €, lo que supone que se ha cobrado más 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 14.981,39 €, y al día de la junta de propietarios hay 14.925,59 €.

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

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

Comunero	'Saldo al día 31/07/21'	'Cargos Ejerc.'	'Ingr. Hasta 31/07/22'	'Saldo 31/07/22'
PEREZ MORENO, MANUEL	0,00	210,82	210,82	0,00
PRADOS MARTIN, CARMEN	365,22	223,66	223,65	365,23
PRETEL CORREAS, ANTONIO	-22,07	222,46	210,71	-10,32
PUERMA LOPERA, JAVIER	2,91	212,27	0,00	215,18
PUYOL PARAMO, FRANCISCA	352,74	211,74	0,00	564,48
QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA	-7,59	211,74	211,74	-7,59
RIVAS GONZALEZ, RAUL YONATAM	0,00	118,54	118,54	0,00
ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	261,25	275,22	0,00	536,47
RODRIGUEZ BARRERA, ROSARIO	0,00	216,32	216,32	0,00
RODRIGUEZ IAÑEZ, MANUEL Y ANTº	252,59	369,68	166,35	455,92
RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	2.027,03	205,93	696,95	1.536,01
RODRIGUEZ TEJADA, DAMARI	0,00	19,91	0,00	19,91
ROMERO DERASSAT, FRANCISCA	0,00	203,76	203,76	0,00
RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	155,23	259,32	0,00	414,55
RUIZ MARTIN, REMEDIOS	98,70	0,00	0,00	98,70
SALAZAR YAÑEZ, JAIME	0,00	204,44	204,44	0,00
SANCHEZ GARCIA, MARCOS	0,00	216,32	216,32	0,00
SANCHEZ SANCHEZ, INMACULADA	0,00	455,44	455,44	0,00
SANTAELLA SAEZ, ANTONIO	0,00	355,22	355,22	0,00
SANTIAGO MUÑOZ, PEDRO MIGUEL	0,00	223,48	223,48	0,00
SANTOS SEVILLA, MARIA CARMEN	0,00	187,16	187,16	0,00
SEGURA MARTIN, MARIA DOLORES	287,12	44,68	331,80	0,00
SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL	0,00	204,44	204,44	0,00
SERRANO MARTINEZ, EMILIO	87,81	195,78	283,59	0,00
TORO FUNES, BARBARA	204,41	409,46	0,00	613,87
TURNER, KELLY	-94,30	273,62	273,62	-94,30
VEGA VALERO, CARMEN	367,77	182,52	182,52	367,77
Totales:	16.772,57	29.269,46	32.467,40	13.574,63

RELACIÓN DE DEUDAS DE LA COMUNIDAD POR PROVEEDOR

Código	Proveedor	Pdte. de Pago
4110023	TELEFONICA E ESPAÑA,S.A.U.	101,46
4110052	SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.	75,73
4110083	LIMPIADORA	371,99
4110131	PINTURAS Y REVEST. RODRIGUEZ DE ALMUÑECAR SL	173,38
4110207	CERRAJERO LOCKMITH	145,20
4112000	PRODACON "SUPLIDOS MATERIAL Y OTROS"	351,90
4112001	PRODACON "ASESORÍA LABORAL"	1.306,80
4112340	FRANCISCO LOPEZ JIMENEZ	169,53
		2.695,99

SITUACION DE LA COMUNIDAD ACTIVOS / PASIVOS

Concepto	Pasivos	Activos
Saldos Bancarios	0,00 €	14.619,07 €
Pdte. Cobro Comuneros	0,00 €	13.574,63 €
Deudas Pdtes. de Pago	2.695,99 €	0,00 €
Resultado Superavit	25.497,71 €	0,00 €
28.193,70 €		28.193,70 €

Situación de la tesorería después de atender pagos:

11923,08 €

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.

Código	Comunero	1	2	3	4	5	6	7
		'Saldo al día 31/07/21'	'Cargos Ejerc.'	'Ingr. Hasta 31/07/22'	'Saldo 31/07/22'	'Cargos Desde 01/08/2022'	'Ingr. Desde 01/08/2022'	'Pend. cobro al día 27/08/22'
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.933,11	0,00	0,00	3.933,11	0,00	0,00	3.933,11
00637	ALBALA MARTIN, FERNANDO *	26,87	154,56	181,42	0,01	0,00	0,00	0,01
00638	ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	242,96	138,24	0,00	381,20	0,00	0,00	381,20
08373	BEJAR RAMIREZ, GRACIA *	96,84	98,98	98,98	96,84	0,00	0,00	96,84
08251	BERMUDEZ SANTIAGO, MARIA DEL CARMEN	9,78	0,00	0,00	9,78	0,00	0,00	9,78
00648	CALERO PARAMO, JOSE	89,41	198,82	288,22	0,01	0,00	0,00	0,01
00644	CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	0,00	370,66	200,00	170,66	0,00	50,00	120,66
00658	DELGADO RAYA, Mº DEL CARMEN	108,18	216,32	0,00	324,50	0,00	0,00	324,50
08694	GARCIA FERNANDEZ, ANGELES *	109,63	216,32	216,32	109,63	0,00	0,00	109,63
02752	GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	642,76	429,28	714,64	357,40	0,00	0,00	357,40
01967	GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO *	151,45	203,76	203,76	151,45	0,00	0,00	151,45
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	2.547,23	365,04	1.012,87	1.899,40	0,00	50,00	1.849,40
06408	LIGERO PARAMO, ENCARANACION	1.644,70	203,06	1.829,38	18,38	0,00	0,00	18,38
00708	LOPEZ BUENO, FRANCISCO *	112,12	101,46	47,58	166,00	0,00	0,00	166,00
03705	LOPEZ CABRERA, JOSE *	151,45	418,24	418,24	151,45	0,00	0,00	151,45
00684	MARTIN DE TEBA, CARMEN	419,79	225,46	225,46	419,79	0,00	0,00	419,79
05603	MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	18,12	216,32	205,50	28,94	0,00	0,00	28,94
00722	MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	537,19	355,22	355,37	537,04	0,00	0,00	537,04
00729	MEDINA MORAL, ANTONIO	14,65	174,88	180,79	8,74	0,00	0,00	8,74
00655	MUÑOZ LARA, DOLORES *	154,36	736,17	736,17	154,36	0,00	0,00	154,36
00748	NAVARRO GUERRERO, MANUEL	81,19	225,46	214,19	92,46	0,00	0,00	92,46
06403	NAVEROS GONZALEZ, MANUEL *	14,94	214,64	211,74	17,84	0,00	0,00	17,84
06201	PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	184,19	101,22	0,00	285,41	0,00	0,00	285,41
08986	PEÑA MARTINEZ, JOSE RAMON *	1,45	121,02	121,02	1,45	0,00	0,00	1,45
02749	PRADOS MARTIN, CARMEN	365,22	223,66	223,65	365,23	0,00	0,00	365,23
08295	PUYOL PARAMO, FRANCISCA	352,74	211,74	0,00	564,48	0,00	0,00	564,48
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA *	2.027,03	201,58	696,95	1.531,66	0,00	0,00	1.531,66
09103	RODRIGUEZ TEJADA, DAMARI *	0,00	18,46	0,00	18,46	0,00	0,00	18,46
05902	RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	155,23	259,32	0,00	414,55	0,00	0,00	414,55
00883	RUIZ MARTIN, REMEDIOS	98,70	0,00	0,00	98,70	0,00	0,00	98,70
06110	TORO FUNES, BARBARA	204,41	409,46	0,00	613,87	0,00	0,00	613,87
05602	VEGA VALERO, CARMEN *	367,77	182,52	182,52	367,77	0,00	0,00	367,77

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.

La administración hace constar que en listado movimientos de comuneros hay unos saldos pendientes de los comuneros Fajardo Villoslada y Fajardo Navarro que no han sido remesados a

pesar de tenerlos domiciliados con posterioridad al cierre del ejercicio porque se están haciendo comprobaciones dado que son recibos muy antiguos.

3º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2022-2023.

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 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 en éste acta que es aprobado por UNANIMIDAD. Su cuantía se incrementará un 20 % con un capítulo denominado "Descuentos Pronto Pago" para soportar el 20 % de descuento que se aplicará a los comuneros que abonen dentro de los plazos establecidos.

Periodo de Pago por defecto: Trimestral.

Fecha emisión recibos: Primeros de mes del periodo.

Plazo de Pago: 30 días desde emisión.

Descuento pronto pago por pago en las fechas establecidas: 10 %.

Únicamente a los propietarios que paguen dentro del periodo establecido se les aplicará una bonificación por pronto pago del 10 %, que se contabilizará abonando en la cuenta contable del mismo el descuento correspondiente.

Se acuerda por unanimidad y asentimiento que toda la correspondencia que envíe la administración a los comuneros se remita 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 también se publicará en la página Web de Prodacon Asesores (Área específica de nuestra comunidad). La administración SI enviará avisos postales para avisar del pago de recibos ventanilla. La administración NO enviará avisos postales para avisar del pago de recibos domiciliados.

Asimismo por unanimidad y asentimiento se faculta a la administración si fuere preciso, una vez finalizado el ejercicio contable para que se emita el primer recibo del nuevo ejercicio, por la misma cantidad del último trimestre ejercicio anterior, que se descontará del presupuesto futuro aprobado por la asamblea con vistas a que la comunidad no se quede sin tesorería o evitar el que se junten varios recibos ante la demora en la celebración de la junta general donde se aprobará el presupuesto ordinario para el ejercicio en curso.

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

Periodo : Agosto 2022 - Julio 2023 AS

Capítulo	Este capítulo lo pagan ...	Coefic.	Importe
Administración	11,89 % 01, 02, 03	100,00	3.500,00
Aguas y Servicios	1,36 % 01	71,70	400,00
Asesoría Laboral	1,70 % 01, 02, 03	100,00	500,00
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	1,02 % 01, 02, 03	100,00	300,00
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	1,70 % 01, 02, 03	100,00	500,00
Seguridad Social -Trabajadores	7,13 % 01	71,70	2.100,00
Seguro	7,64 % 01, 02, 03	100,00	2.250,00
Sueldos y Salarios Limpiadora	18,68 % 01	71,70	5.500,00
Vado Permanente	1,53 % 03	11,70	450,00

Total Presupuesto:

29.444,44

Tipos de Propiedades:

01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

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- Informe el contenido de la comisión de obras de pintura y evolución de los trabajos de pintura exterior del edificio.

Antonio Castillo informa de que en base a los acuerdos adoptados en la pasada Junta General de la Comunidad, la Comisión de Obras nombrada al efecto mantuvo una reunión con el representante de la empresa de pintura Almuñécar Vertical S.L., a la citada reunión asistieron todos los miembros electos y natos salvo el Sr. Bailón que por problemas de agenda no pudo asistir.

En la citada reunión la empresa nos transmitió un incremento del presupuesto con respecto al presupuesto que había ofertado inicialmente hace más de un año, en principio como consecuencia del incremento de los materiales desde la entrega del presupuesto y por otra parte a las tareas de lavado de fachada que son necesarias acometer antes de pintar debido, al estado de suciedad que tiene el inmueble después de los diferentes episodios de Calima.

La oferta primitiva ascendía a 47.551'35 € + Iva y el presupuesto actualizado incluyendo las dos partidas referenciadas asciende a 53.121'35 € + Iva = 58.433'49 €.

Tras el debate la comisión decidió de forma UNANIME la aceptación del presupuesto en los nuevos términos si bien se indicó a la empresa que se debería ir atendiendo el pago con generosas facilidades de pago sin recargo. El color elegido por la COMISIÓN fue el blanco todo ello a pesar de que se valoró el riesgo de nuevos episodios de calima.

El responsable de la administración informa que tal y como se habló en la pasada junta es necesario acometer la instalación de goterones para evitar el chorreo por la fachada. La comunidad ya ha adquirido 55 m. lineales de granito, pero tras lamentablemente no va a haber tesorería para ponerlos todos ya que serán necesario más de 150 m.

Antonio Castillo resalta que tan solo se ha aprobado una derrama de 30.000 € y el coste de la pintura nada más superará los 60.000 € incluidos todos los gastos y el incremento.

Se establece un debate y tras el mismo se acuerda incrementar el presupuesto extraordinario a 33.000 €, que se abonarán en dos pagos Septiembre y Diciembre de 2022.

Interviene el Sr. Baylón y hace un llamamiento a los propietarios resaltando que es necesario tener en cuenta la importancia de mantener nuestro edificio en buen estado ya que en definitiva supone un incremento del valor de nuestras respectivas propiedades. Desde su punto de vista es necesario, aparte de poner en valor la convivencia entre vecinos, llevar a cabo un plan de actuaciones a medio plazo entre las cuales figuran las siguientes tareas:

- * Arreglo de la puerta principal y portero automático.
- * Suministro de agua comunitaria para limpieza de pasillos y tomas de agua en las terrazas.
- * Siembra de plantas en la entrada de la comunidad y en las jardineras interiores.

- * Arreglos de la parte trasera, rodapiés, repaso de paredes y agujeros.
- * Arreglo de la rampa de acceso.
- * Control de acceso con tarjetas a personas autorizadas a la parte trasera o regular de algún modo su funcionamiento.
- * Pintura de escaleras de la parte trasera, arreglo de escayolas y paredes.
- * Pintura puertas de ascensores.
- * Repaso de luces.
- * Buscar solución estética para cables sueltos de instalaciones de internet y telefonía.
- * Eliminación de cables no utilizados.
- * Mejora de la estética del portal.
- * Instalación de puertas en accesos al garaje.
- * Etc...

Algunas de estas actuaciones son aportadas durante la intervención del Sr. Baylón por otros vecinos presentes.

Se abre un debate donde todos los presentes comparten la gran mayoría de las propuestas, no obstante de forma mayoritaria se pone de manifiesto la necesidad de acometer estas actuaciones poco a poco, para que las mismas no supongan un trastorno en la maltrecha situación económica de algunos propietarios cuyos ingresos son únicamente la pensión.

5º. Lectura de la reclamación recibida por parte del propietario del Garaje 12G ante la imposibilidad de entrar a su propiedad por el estacionamiento de vehículos. Medidas a adoptar.

En relación con este asunto, ya tratado en la pasada junta general de la comunidad la administración informa sobre el contenido del escrito recibido del letrado D. José María Sánchez Romera, en el que exige en nombre de su cliente que se dé una solución definitiva y satisfactoria al problema que tiene el Sr. José Luis Rodríguez Antequera propietario del Garaje 12 G.

El responsable de la administración informa que tras la pasada junta se pintó de amarillo un espacio de maniobra justamente enfrente de la salida del garaje con vistas a que nadie estacione en esta zona, zona que es necesaria para garantizar la entrada y salida del garaje nº 12G. A pesar de ello y de numerosas señales instaladas, son numerosos los propietarios de vehículos que dejan sus vehículos aparcados durante días no solo en la citada zona de maniobra sino a escasos centímetros de la puerta de acceso, tanto a este Garaje como al garaje 11G, imposibilitando incluso la entrada peatonal o con bicicleta.

La administración resalta la imperiosa necesidad de buscar una solución efectiva y considera inaceptable la actitud de estos señores que aparcen en esta zona limitando el derecho de uso y real de los legítimos propietarios de estos dos garajes.

Antonio Castillo comunica que ha estado haciendo averiguaciones con vistas a contrastar una información recibida donde se decía que los dos garajes citados tenían desde el principio su entrada por la galería sur interior de los garajes. El resultado de las averiguaciones ha puesto de manifiesto que desde que la mercantil Hotel Caribe S.L, en su calidad de propietario único, hace ya más de 40 años vendió estas propiedades la entrada a estos garajes 12G y 11G estaba por el mismo sitio que está actualmente.

Se abre un debate y tras el mismo se acuerda por UNANIMIDAD facultar a la junta directiva para que conjuntamente con el Sr. Rodríguez Antequera se establezca in situ una zona de maniobra necesaria e imprescindible para garantizar la entrada a su propiedad y se limite mediante la instalación de un pivote o viga upn instalada en el suelo y la correspondiente cadena. Zona a la que únicamente tendrán acceso los propietarios de Garaje 12G y 11G.

6º- Ruegos y preguntas.

Se hacen los siguientes ruegos:

- *Se hace especial hincapié en la necesidad de que los propietarios que suben con animales lo hagan por el montacargas y se deje únicamente el uso de ascensor principal para las personas.*
- *Que se respeten las zonas y elementos comunes. Se ha detectado que autor o autores desconocidos rayan los ascensores, hacen sus necesidades en zonas comunes.*
- *La administración informa sobre el robo que ha habido en repetidas ocasiones, donde autor desconocido durante las horas nocturnas se han llevado plafones de varias plantas. Tras denunciar los hechos se han estado inspeccionando las cámaras de acceso al inmueble en esos días y no se ha detectado la entrada de personas ajenas al inmueble, lo que pone de manifiesto que podría haber sido algún residente.*
- *Que se intente buscar una solución al problema de las gaviotas y palomas.*
- *Aplicar clorocaucho a la unión entre la chapa del 126 y 127.*
- *Se hace un llamamiento a todos los propietarios para que no echen de comer a las palomas. Se denuncia que el propietario del piso 423 está echando comida a las palomas lo provoca un efecto llamada.*
- *Los propietarios del piso 102 y 103 han instalado una pérgola de uralita sin el correspondiente permiso comunitario.*
- *Poner plafón de luz a la altura del apartamento 203.*

Sin más ruegos ni preguntas se levanta la sesión siendo las 22:00.

VºBº

El Presidente

VºBº

El Secretario

