

Comunidad de Propietarios EDIFICIO HOTEL CARIBE DE ALMUÑECAR

Acta de la Junta General de carácter **Ordinaria** de la Comunidad de Propietarios Edificio **CARIBE DE ALMUÑECAR**, celebrada el **salón de actos de PRODACON ASESORES**, con fecha **07 de agosto de 2023**, a las **19:30** horas en segunda convocatoria, que ha sido convocada reglamentariamente por la Presidencia. La convocatoria se ha realizado dentro del plazo que establece la ley de la propiedad horizontal, mediante envío por correo postal o email y con 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 el correspondiente escrito firmado por el propietario o autorización telemática.

A los respectivos cónyuges de los propietarios titulares se les da el carácter de asistentes y no de representantes.

Preside **D^a. DOLORES MUÑOZ LARA**, con la asistencia de los propietarios que se relacionan:

ASISTENCIAS PERSONALES Y POR REPRESENTACION LEGAL O VOLUNTARIA:

PRESENTES:

Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	Dº Voto
L 023	JOSEFA ARAGON OLIVARES	4,1986	4,1986	Sí
L 022	JOSEFA ARAGON OLIVARES	0,5891	0,5891	Sí
Ap 225	ANTONIO DEL RIO GONZALEZ	0,5472	0,5472	Sí
Ap 322	ENRIQUETA GARCIA GARCIA	0,6046	0,6046	Sí
Ap 324	ISIDRO GARZON FERNANDEZ	0,5695	0,5695	Sí
Ap 209	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,6209	0,6209	Sí
Ap 208	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,3719	0,3719	Sí
Ap 125	CRISTIAN JESUS PEÑA MUÑOZ	0,5472	0,5472	Sí
Ap 101	MANUEL PEREZ MORENO	0,5892	0,5892	Sí
Ap 303	MANUEL Y ANTº RODRIGUEZ IAÑEZ	0,5101	0,5101	Sí
Ap 302	MANUEL Y ANTº RODRIGUEZ IAÑEZ	0,5231	0,5231	Sí
Ap 708	MARIA DOLORES SEGURA MARTIN	0,6046	0,6046	Sí
Ap 607	NOELIA ZUHEROS SANCHEZ	0,6046	0,6046	Sí
Ap 117	BLANCA NIETO CORREAL	0,5918	0,5918	Sí
Ap 116	BLANCA NIETO CORREAL	0,7692	0,7692	Sí

REPRESENTADOS:

Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	Representante	Dº Voto
Ap 323	ANTONIA MENGIBAR NAVARRO	0,6046	0,6046	ISIDRO GARZON	Sí

Los presentes y representados suponen el **12,85** % de las cuotas de la comunidad y suman un total de **12** votos.

En representación de Prodacon Asesores S.L, se encuentran en la asamblea, el administrador de fincas, Antonio Castillo Alabarce. (nº CAF 43778).

ORDEN DEL DÍA:

- 1º- Presentación y aprobación si procede de los balances de ingresos, gastos y pagos del ejercicio 2022-2023.
- 2º- Estudio y aprobación si procede de la lista de propietarios morosos a los efectos establecidos en el artículo 21 de la L.P.H y presentación del conjunto de medidas a tomar.
- 3º- Presentación y aprobación si procede del presupuesto de ingresos y gastos previsto para el ejercicio 2023-2024.
- 4º- Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.
- 5º- Informe sobre los trabajos de pintura llevados a cabo durante el ejercicio. Presentación de Costes y Trabajos Extras.
- 6º- Medidas a adoptar contra propietarios que han realizado obras en fachada principal del edificio (Ap. 125).
- 7º- Ruegos y preguntas.

Con unas palabras de agradecimiento y bienvenida a los presentes, **Dª. DOLORES MUÑOZ LARA**, en su calidad de Presidenta, abre la sesión a las **19:30** 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 el debate 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 de éste 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 ningún propietario privado del derecho de voto, quedando un resultante de propietarios que pueden participar en las votaciones de 12 que representan el 12,85 % de las cuotas de la comunidad.

1º- Presentación y aprobación si procede de los balances de ingresos, gastos y pagos del ejercicio 2022-2023.

Comunero	'Saldo al día 31/07/22'	'Cargos Ejerc.'	'Ingr. Hasta 31/07/23'	'Saldo 31/07/23'
PENDIENTES DE APLICACIÓN	-433,27	0,00	0,00	-433,27
AGUILERA MONTALBAN, EUFFEMIA	3.933,11	0,00	0,00	3.933,11
ALAMINOS JIMENEZ, FRANCISCO	0,00	482,60	473,91	8,69
ALARCON HERRERA, ELIO	0,00	759,60	759,60	0,00
ALBALA MARTIN, FERNANDO	0,01	462,86	462,86	0,01
ALMENDRO CINTAS, ANTONIA	0,00	414,78	414,78	0,00
ANDRES CUNCHILLOS, JOSE MARIA	0,00	406,02	406,02	0,00
ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	381,20	598,06	100,00	879,26
ARAGON OLIVARES, JOSEFA	0,00	2.082,70	2.082,70	0,00
BEJAR RAMIREZ, GRACIA	96,84	281,64	281,64	96,84
BERMÚDEZ SANTIAGO, MARIA DEL CARMEN	9,78	0,00	0,00	9,78
CABALLERO BELLO, FERNANDO Y JAVIER	0,00	1.037,86	1.037,86	0,00
CABALLERO BELLO, FERNANDO	0,00	829,56	829,56	0,00
CABRERIZO HURTADO, ANA MARIA	0,00	406,02	406,02	0,00
CALERO PARAMO, JOSE	0,01	565,64	565,64	0,01
CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	170,66	710,78	608,70	272,74
CAMPOS CORTES, FRANCISCO JOSE	0,00	414,78	425,54	-10,76
CANGA SAAVEDRA, ANDRES AVELINO	0,00	838,30	838,30	0,00
CRESPO VALENZUELA, JOSE MARIA	0,00	195,35	195,33	0,02
CUEVAS AGUILERA, DOLORES	0,00	829,56	829,56	0,00
CHAMORRO CALZON, MARIA JOSE	0,00	406,02	406,02	0,00
DABIS ALHADER, ABDULKARIM SABIH	0,00	681,10	681,10	0,00
DEL CAMPO DEL CAMPO, MARIA BERNARDA	0,00	428,50	428,50	0,00
DEL PERAL DEL MORAL, PILAR	0,00	876,22	876,22	0,00
DEL RIO GONZALEZ, ANTONIO	0,00	375,42	375,42	0,00
DELGADO RAYA, Mº DEL CARMEN	324,50	414,78	0,00	739,28
DIAZ GUTIERREZ, FRANCISCO	0,00	846,44	846,44	0,00
EBERHARD WEIFNBACH, HANS JOACHIM	0,00	390,70	390,70	0,00
ESPINOSA OTIVEROS, DOLORES	0,00	375,42	375,42	0,00
FAGUNDEZ MARTINEZ, JESUS	0,00	287,98	287,98	0,00
FAJARDO NAVARRO, FRANCISCO DAVID	275,43	1.680,36	1.680,36	275,43
FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL	-180,77	0,00	0,00	-180,77
FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL	202,02	3.568,98	3.568,98	202,02
GARCIA CALVO, HERMINIA	0,00	609,03	609,03	0,00
GARCIA FERNANDEZ, ANGELES	109,63	417,68	207,39	319,92
GARCIA GARCIA, ENRIQUETA	0,00	414,78	414,78	0,00
GARCIA RIVAS, FILOMENA	0,00	133,18	133,18	0,00
GARCIA RODRIGUEZ, MANUEL	0,00	710,78	710,78	0,00
GARZON FERNANDEZ, ISIDRO	-74,66	390,70	380,56	-64,52
GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	0,00	428,84	428,84	0,00
GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	357,40	823,08	719,32	461,16
GONZALEZ SALVADOR, JUAN CARLOS	0,00	414,78	414,78	0,00
GONZALEZ SANCHEZ, ARTURO	0,00	390,70	390,70	0,00
GONZALEZ SANCHEZ, Mº DEL CARMEN	0,00	708,84	708,84	0,00
GORDO DEL CID, MANUELA	0,00	414,78	414,78	0,00
GORDO DEL CID, MARIA ANGIUSTIAS	0,00	1.081,74	1.081,74	0,00
GORDO DEL CID, RAFAELA	0,00	853,30	853,30	0,00
GRADILLAS HERNANDEZ, Mº CARMEN	0,00	406,02	406,02	0,00
GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO	151,45	289,32	404,77	0,00
HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	-215,83	614,76	614,76	-215,83
IBAÑEZ VEGA, JORGE FRANCISCO	-98,70	378,98	378,98	-98,70
ISLA DE CAPRI S.L.	0,00	750,84	750,84	0,00
JIMENEZ DE CISNEROS, PILAR	0,00	469,34	469,34	0,00
JIMENEZ GONZALEZ, ANA MARIA	-1,80	195,35	195,35	0,00
JULIANO, NORA BEATRIZ	1.899,40	699,92	1.281,76	1.317,56
LIGERO PARAMO, ENCARNACION	18,38	0,00	0,00	18,38
LINDE VERA, FERNANDO	0,00	101,38	101,38	0,00
LIÑAN PEREZ, TERESA	0,00	527,72	527,72	0,00
LOPEZ ARELLANO, FRANCICO MIGUEL	0,00	793,76	793,76	0,00
LOPEZ BUENO, FRANCISCO	166,00	194,56	91,24	269,32
LOPEZ CABRERA, JOSE	151,45	802,02	953,47	0,00
MAROTO GARCIA, FUENCISLA ISABEL	0,00	390,70	390,70	0,00
MARQUEZ SANCHEZ, JOSE	0,00	469,34	469,34	0,00
MARTIN DE TEBÁ, CARMEN	419,79	432,28	420,11	431,96
MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	28,94	414,78	443,72	0,00
MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	377,24	611,00	681,10	307,14
MARTINEZ VERA, CARMEN	-0,09	0,00	0,00	-0,09
MEDINA LINARES, FRANCISCA	79,22	876,22	955,44	0,00
MEDINA MORAL, ANTONIO	8,74	335,36	335,36	8,74
MEINGIBAR NAVARRO, ANTONIA	0,00	414,78	414,78	0,00
MICHELENA MARTIN, MARGARITA	-79,22	0,00	-79,22	0,00
MORILLAS ALCAIDE, MARIA JESUS	0,00	414,78	97,36	317,42
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	0,00	820,80	607,81	212,99
MUÑOZ LARA, DOLORES	154,36	1.252,81	1.407,17	0,00
NAVARRO GUERRERO, MANUEL	92,46	432,28	524,74	0,00
NAVAS PAREJO, AGUSTIN	0,00	404,22	404,22	0,00
NAVEROS GONZALEZ, MANUEL	17,84	408,92	407,47	19,29
NIETO CORREAL, BLANCA	0,00	933,74	933,74	0,00
NUÑEZ LOPEZ, Mº DEL CARMEN	0,00	234,67	234,67	0,00
NUÑEZ MAGRO, MARIA DE LOS REMEDIOS	0,00	207,39	207,39	0,00
OLMEDO FUNGAIRIÑO, JOSE ANTONIO	0,00	426,60	426,60	0,00
ORTEGA HERRERA, MARIA ELVIRA	0,00	176,74	176,74	0,00
PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	285,41	287,98	290,59	282,80
PEÑA MARTINEZ, JOSE RAMON	1,45	230,57	232,02	0,00
PEÑA MUÑOZ, CRISTIAN JESUS	0,00	375,42	375,42	0,00
PEREZ ENTRENA, MARIA INOCENCIA	0,00	428,84	428,84	0,00

Se hace lectura detallada de los informes contables, Resumen y análisis del periodo, Movimientos de comuneros, Ingresos-Gastos-Pagos, Situación de comunidad, Desviación presupuestaria, Desglosado Gastos y Pagos y Listado de deudores.

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

En éste acta se incluyen los informes: movimiento de comuneros, resumen de ingresos gastos y pagos y situación de la comunidad. Se omite la inserción de otros informes, estableciéndose a los efectos probatorios oportunos los archivos comunitarios en poder de la administración.

Comunero	'Saldo al día 31/07/22'	'Cargos Ejerc.'	'Ingr. Hasta 31/07/23'	'Saldo 31/07/23'
PEREZ MORENO, MANUEL	0,00	404,22	404,22	0,00
PRADOS MARTIN, CARMEN	365,23	428,84	211,43	582,64
PRETEL CORREAS, ANTONIO	-10,32	426,60	426,60	-10,32
PUERMA LOPERA, JAVIER	215,18	404,22	619,40	0,00
PUYOL PARAMO, FRANCISCA	564,48	406,02	510,54	459,96
QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA	-7,59	406,02	406,02	-7,59
RIVAS GONZALEZ, RAUL YONATAM	0,00	454,58	454,58	0,00
ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	536,47	530,62	1.333,85	-266,76
RODRIGUEZ ANTEQUERA, JOSE LUIS	0,00	514,22	514,22	0,00
RODRIGUEZ BARRERA, ROSARIO	0,00	417,68	407,39	10,29
RODRIGUEZ IÑEZ, MANUEL Y ANTº	455,92	708,84	1.164,76	0,00
RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	1.536,01	379,77	0,00	1.915,78
RODRIGUEZ TEJADA, DAMARI	19,91	430,58	249,13	201,36
ROMERO DERASSAT, FRANCISCA	0,00	390,70	390,70	0,00
RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	284,92	497,26	792,50	-10,32
RUIZ MARTIN, REMEDIOS	98,70	0,00	0,00	98,70
SALAZAR YÁÑEZ, JAIME	0,00	392,00	392,00	0,00
SANCHEZ GARCIA, JOSEFINA	0,00	203,01	203,01	0,00
SANCHEZ GARCIA, MARCOS	0,00	414,78	414,78	0,00
SANCHEZ SANCHEZ, INMACULADA	0,00	873,20	873,20	0,00
SANTAELLA SAEZ, ANTONIO	0,00	504,36	504,36	0,00
SANTIAGO MUÑOZ, PEDRO MIGUEL	0,00	428,50	428,50	0,00
SANTOS SEVILLA, MARIA CARMEN	0,00	358,88	358,88	0,00
SEGURA MARTIN, MARIA DOLORES	0,00	414,78	414,78	0,00
SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL	0,00	392,00	392,00	0,00
SIMON NUÑEZ, CARLOS JAVIER	0,00	1.514,61	1.514,61	0,00
TORO FUNES, BARBARA	613,87	1.771,28	213,78	2.171,37
TURNER, KELLY	-94,30	1.183,68	1.183,68	-94,30
VEGA VALERO, CARMEN	367,77	349,96	349,96	367,77
Totales:	13.574,63	62.245,64	61.021,76	14.798,51

El responsable de la administración informa que todos los documentos contables que justifican los apuntes se encuentran a disposición de los comuneros para que realicen cuantas comprobaciones consideren necesarias. Se resalta que 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.

La administración hace lectura y un análisis detallado de los informes señalados, al mismo tiempo que se muestran con el proyector de la sala de juntas. Durante la exposición varios vecinos intervienen aclarando todas las dudas y preguntas.

Antonio Castillo, hace una exposición detallada de la evolución contable del periodo que va desde el 01/08/2022 al 31/07/2023. En su explica minuciosamente y con todo detalle los ingresos, gastos y pagos generados durante el periodo cuyo contenido se describe de forma sucinta en el siguiente resumen:

Ingresos:

Al iniciar el periodo los comuneros arrojaban un saldo pendiente de cobro, en concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, descontados los saldos acreedores, que ascendía a la cantidad de 13.574,63 €. En base a los acuerdos adoptados en la pasada junta general, se ha puesto al cobro en recibos un total de 62.245,64 €, lo que sumado al pendiente inicial suman un total de saldos a cobrar a comuneros por importe de 75.820,27 €. En el periodo señalado se ha cobrado la cantidad de 61.021,76 €. Los recibos puestos al cobro descontados los cobros del periodo, arroja un saldo pendiente de cobro al cierre del periodo a favor de la comunidad 14.798,51 €.

Los descuentos por pronto pago que se han realizado a comuneros que han abonado dentro de los plazos establecidos han ascendido a 2.524,69 €.

Por otros conceptos se ha recaudado la cantidad de 4.443,12 €.

En base a lo expuesto en el capítulo de ingresos el importe total neto de dinero que ha entrado en la comunidad asciende a 62.940,19 €.

'EJERCICIO: Desde 01/08/2022 Al 31/07/2023'

INGRESOS DE COMUNEROS - Agrupados por presupuesto		Importe
Ingresos Presupuesto 2972 - Agosto 2022 - Julio 2023 AS		27.080,04
Presupuestos Anteriores		34.080,88
Ingresos por Anticipos Comuneros		-139,16
Descuentos por pronto pago		-2.524,69
		58.497,07

OTROS INGRESOS		Importe
INGRESOS ALQUILERES		4.443,12
		4.443,12

GASTOS Y PAGOS DE PERIODOS ANTERIORES - Agrupados por presupuesto			
	Gastos	Pagos	Pendiente
- Agosto 2021 - Julio 2022	1.175,76	1.074,30	101,46
- Agosto 2022 - Julio 2023	435,60	435,60	0,00
- Agosto 2019 a Julio 2020	580,18	504,45	75,73
- Agosto 2020 a Julio 2021	504,45	504,45	0,00
Suma Total :	2.695,99	2.518,80	177,19

GASTOS Y PAGOS DEL PERIODO - Agrupados por capítulos			
Pintura y arreglo de fachada	Gastos	Pagos	Pendiente
605 Pintura Exterior Edificio	59.150,93	44.000,00	15.150,93
Suma Total :	59.150,93	44.000,00	15.150,93

Agosto 2022 - Julio 2023	Gastos	Pagos	Pendiente
107 Mantenimiento Viviendas	-52,64	-52,64	0,00
Suma Total :	-52,64	-52,64	0,00

Agosto 2022 - Julio 2023 AS	Gastos	Pagos	Pendiente
100 Mantenimiento Ascensores	4.328,58	4.328,58	0,00
101 Sueldos y Salarios Limpiadora	4.924,30	4.924,30	0,00
103 Energía Eléctrica Viviendas	2.961,34	2.961,34	0,00
104 Aguas y Servicios	231,95	231,95	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	5.185,89	5.185,89	0,00
111 Seguridad Social -Trabajadores	2.272,64	2.272,64	0,00
112 Asesoría Laboral	435,60	435,60	0,00
305 Mantenimiento Garajes	770,00	770,00	0,00
311 Vado Permanente	343,36	343,36	0,00
600 Gastos Bancarios	552,81	552,81	0,00
601 Material Oficina	304,74	0,00	304,74
602 Administración	3.435,64	3.435,64	0,00
603 Seguro	3.932,35	3.932,35	0,00
604 Imprevistos y Gastos varios	771,12	771,12	0,00
609 Gastos de Correos	385,35	0,00	385,35
Suma Total :	30.835,67	30.145,58	690,09

RESUMEN DE INGRESOS - GASTOS - PAGOS	
a-Ingresos por cuotas de presupuestos durante el periodo	58.497,07
b-Otros ingresos del periodo	4.443,12
c-Gastos pendientes de pago de ejercicios anteriores	2.695,99
d-Gastos generados durante este periodo	89.933,96
e-Pagos efectuados durante este ejercicio	76.611,74
f-Pendiente de pagar al cierre, deudas de la comunidad	16.018,21

FLUJO DE TESORERIA (DINERO)		
Saldos bancarios al día 01/08/2022 :	14.619,07	0,00
Ingresos Ejercicio:	62.940,19	0,00
Pagos Ejercicio:	0,00	76.611,74
Saldos Bancarios al día 31/07/2023 :	0,00	947,52
	77.559,26	77.559,26

Gastos y Pagos:

El ejercicio pasado cerrado a fecha 31/07/2022, arrojaba un saldo de deudas de la comunidad con diferentes acreedores y proveedores de 2.695,99 €. Durante este ejercicio hemos gastado la cantidad de 89.933,96 €, lo que significa que la comunidad durante este ejercicio ha acumulado unos compromisos de pago de 92.629,95 €, de los cuales se han pagado 76.611,74 € y por diferencia quedaban pendientes de pago al cierre del ejercicio 16.018,21 €.

Tesorería:

Al iniciar el ejercicio teníamos en entidades bancarias la cantidad de 14.619,07 €. Durante el ejercicio se han ingresado en la comunidad 62.940,19 €, lo que sumado al saldo inicial indica que durante este ejercicio la comunidad ha manejado en tesorería 77.559,26 €. Si a esta cantidad descontamos los pagos efectuados durante el ejercicio 76.611,74 €. La diferencia es 947,52 €, que es el saldo que había en bancos a la fecha del cierre.

Situación Contable:

Si la comunidad hubiese abonado todos los pagos pendientes que ascendían a 16.018,21 €, al cierre del periodo la caja hubiese arrojado un saldo con deficit de: 15.070,69 €. Si también hubiesen pagado y regularizado todos los saldos de comuneros que ascendía a 14.798,51 € la diferencia entre el activo (saldos bancarios y pendiente de cobro y otros derechos) y pasivo (deudas y otras obligaciones) arrojaría un capital contable con deficit de: 272,18 €.

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
4112000	PRODACON "SUPLIDOS MATERIAL Y OTROS"	690,09
4112560	IMPERIAL VERTICAL S.L.	15.150,93
		16.018,21

SITUACION DE LA COMUNIDAD ACTIVOS / PASIVOS

Concepto	Pasivos	Activos
Saldos Bancarios	0,00 €	947,52 €
Pdte. Cobro Comuneros	0,00 €	14.798,51 €
Deudas Pdtes. de Pago	16.018,21 €	0,00 €
Resultado Deficit	0,00 €	272,18 €
	16.018,21 €	16.018,21 €

Situación de la tesorería después de atender pagos:

-15070,69 €

Gestión de cobro:

Durante este periodo se habían puesto al cobro 62.245,64 €, y se han recaudado 61.021,76 €, lo que supone que casi se ha cobrado 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 16.191,74 €, y al día de la junta de propietarios hay 16.191,74 €.

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 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 de la lista de propietarios morosos a los efectos establecidos en el artículo 21 de la L.P.H y presentación del 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 ejerciten 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.

Comunero	'Saldo al día 31/07/22'	'Cargos Ejerc.'	'Ingr. Hasta 31/07/23'	'Saldo 31/07/23'	'Cargos Desde 01/08/2023'	'Ingr. Desde 01/08/2023'	'Pend. cobro al día 01/08/23'
AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.933,11	0,00	0,00	3.933,11	0,00	0,00	3.933,11
ALAMINOS JIMENEZ, FRANCISCO	0,00	482,60	473,91	8,69	0,00	0,00	8,69
ALBALA MARTIN, FERNANDO	0,01	462,86	462,86	0,01	0,00	0,00	0,01
ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	381,20	598,06	100,00	879,26	0,00	0,00	879,26
BEJAR RAMIREZ, GRACIA	96,84	281,64	281,64	96,84	0,00	0,00	96,84
BERMUDEZ SANTIAGO, MARIA DEL CARMEN	9,78	0,00	0,00	9,78	0,00	0,00	9,78
CALERO PARAMO, JOSE	0,01	565,64	565,64	0,01	0,00	0,00	0,01
CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	170,66	710,78	608,70	272,74	0,00	0,00	272,74
CRESPO VALENZUELA, JOSE MARIA	0,00	195,35	195,33	0,02	0,00	0,00	0,02
DELGADO RAYA, Mº DEL CARMEN	324,50	414,78	0,00	739,28	0,00	0,00	739,28
FAJARDO NAVARRO , FRANCISCO DAVID	275,43	1.680,36	1.680,36	275,43	0,00	0,00	275,43
FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL	202,02	3.568,98	3.568,98	202,02	0,00	0,00	202,02
GARCIA FERNANDEZ, ANGELES	109,63	417,68	207,39	319,92	0,00	0,00	319,92
GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	357,40	823,08	719,32	461,16	0,00	0,00	461,16
JULIANO, NORA BEATRIZ	1.899,40	699,92	1.281,76	1.317,56	0,00	0,00	1.317,56
LIGERO PARAMO, ENCARANACION	18,38	0,00	0,00	18,38	0,00	0,00	18,38
LOPEZ BUENO, FRANCISCO	166,00	194,56	91,24	269,32	0,00	0,00	269,32
MARTIN DE TEBAS, CARMEN	419,79	432,28	420,11	431,96	0,00	0,00	431,96
MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	377,24	611,00	681,10	307,14	0,00	0,00	307,14
MEDINA MORAL, ANTONIO	8,74	335,36	335,36	8,74	0,00	0,00	8,74
MORILLAS ALCAIDE, MARIA JESUS	0,00	414,78	97,36	317,42	0,00	0,00	317,42
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	0,00	820,80	607,81	212,99	0,00	0,00	212,99
NAVEROS GONZALEZ, MANUEL	17,84	408,92	407,47	19,29	0,00	0,00	19,29
PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	285,41	287,98	290,59	282,80	0,00	0,00	282,80
PRADOS MARTIN, CARMEN	365,23	428,84	211,43	582,64	0,00	0,00	582,64
PUYOL PARAMO, FRANCISCA	564,48	406,02	510,54	459,96	0,00	0,00	459,96
RODRIGUEZ BARRERA, ROSARIO	0,00	417,68	407,39	10,29	0,00	0,00	10,29
RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	1.536,01	379,77	0,00	1.915,78	0,00	0,00	1.915,78
RODRIGUEZ TEJADA, DAMARI	19,91	430,58	249,13	201,36	0,00	0,00	201,36
RUIZ MARTIN, REMEDIOS	98,70	0,00	0,00	98,70	0,00	0,00	98,70
TORO FUNES, BARBARA	613,87	1.771,28	213,78	2.171,37	0,00	0,00	2.171,37
VEGA VALERO, CARMEN	367,77	349,96	349,96	367,77	0,00	0,00	367,77
Totales:	12.619,36	18.591,54	15.019,16	16.191,74	0,00	0,00	16.191,74

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 del presupuesto de ingresos y gastos previsto para el ejercicio 2023-2024.

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 el importe de las partidas que lo componen como en los criterios de reparto establecidos.

El responsable de la administración resalta que se trata de un presupuesto que supone una subida con respecto al del ejercicio anterior de algo más del 10 %. En este presupuesto si todos los propietarios abonaran en su fecha se recaudarían unos ingresos de 29.550 € descontado el 10% pronto pago. Si observamos los balances este ejercicio ya se han gastado 30.835,67 € sin tener en cuenta que deberíamos haber provisionado el fondo de reserva. A juicio de la administración es preciso regularizar el mismo para ajustarlo a los gastos reales que viene teniendo la comunidad de propietarios, cabe resaltar que estamos teniendo numerosos episodios que nos están obligando a sustituir los tramos de fibrocemento de las bajantes por pvc. Por otra parte la administración insiste en que la comunidad viene prorrogando el mismo presupuesto desde el pasado ejercicio 2018-2019 y varios años antes había un presupuesto superior que ascendía a 29,444 €.

Periodo : **Agosto 2023 - Julio 2024**

A mayor abundamiento, tal y como se ha mencionado en la presentación de los balances, para los trabajos de pintura se aprobaron derramas de 33.000 € y la misma ha tenido un coste de 59.150'93 € cuya diferencia está pendiente de pago y dado que no se ha aprobado ninguna derrama para provisionar esta diferencia, dependemos de que prosperen las gestiones de cobro de deudores y que este ejercicio tengamos algún superávit presupuestario para poder atender nuestros compromisos de pago.

Capitulo	Este capitulo lo pagan ...	Coefic.	Importe
Administración	10,96 % 01, 02, 03	100,00	3.600,00
Aguas y Servicios	1,22 % 01	71,70	400,00
Asesoría Laboral	1,52 % 01, 02, 03	100,00	500,00
Dtos. Pronto Pago 10%	10,00 % Todos	100,00	3.283,33
Energía Eléctrica Viviendas	9,14 % 01	71,70	3.000,00
Fondo Reserva	6,09 % 01, 02, 03	100,00	2.000,00
Gastos Bancarios	0,91 % 01, 02, 03	100,00	300,00
Gastos de Correos	0,91 % 01, 02, 03	100,00	300,00
Imprevistos y Gastos varios	1,52 % 01, 02, 03	100,00	500,00
Mantenimiento Ascensores	12,79 % 01	71,70	4.200,00
Mantenimiento Garaies	1,22 % 03	11,70	400,00
Mantenimiento Viviendas	7,61 % 01	71,70	2.500,00
Material Oficina	0,91 % 01, 02, 03	100,00	300,00
Reparación y Conservación	1,52 % 01, 02, 03	100,00	500,00
Seguridad Social -Trabajadores	7,31 % 01	71,70	2.400,00
Seguro	9,14 % 01, 02, 03	100,00	3.000,00
Sueldos y Salarios Limpiadora	15,84 % 01	71,70	5.200,00
Vado Permanente	1,37 % 03	11,70	450,00
Total Presupuesto:			32.833,33

Tipos de Propiedades:

01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

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.

Descuento pronto pago a los propietarios que paguen dentro de los plazos establecidos: 10 %.

Se acuerda por UNANIMIDAD y asentimiento:

- Para evitar que la comunidad se quede sin tesorería o se junten varios recibos, ante la posible demora de la celebración de la próxima junta general, la administración podrá, una vez finalizado el ejercicio contable prorrogar el mismo presupuesto ordinario y se pondrán al cobro los recibos. Los pagos realizados se descontarán del presupuesto futuro que apruebe la asamblea.

Correspondencia:

- Todas las comunicaciones se enviarán por correo postal ordinario salvo a aquellos propietarios que hayan facilitado su email a los que se les remitirá únicamente por correo electrónico.
- El envío de actas y convocatorias también se publicará en la página Web de Prodacon Asesores (Área específica de nuestra comunidad).
- Únicamente se enviarán avisos postales para avisar del pago de recibos ventanilla.

Se ruega a los comuneros que al hacer los ingresos no olviden detallar el nombre del titular de la propiedad que efectúa el ingreso la identificación de su propiedad, para evitar ingresos sin identificar que la administración no puede imputarlos a ningún propietario.

Se hace un llamamiento a los vecinos para que domicilien el pago de sus cuotas.

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

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 unanimidad los siguientes cargos:

Junta Directiva:

Presidente: D^a. DOLORES MUÑOZ LARA.

Vicepresidente: D. FERNANDO CABALLERO BELLO.

Junta Administrativa:

Secretario-Administrador: PRODACON ASESORES S.L.

Antonio Castillo Alabarce y/o Elena López Murillo. (Administradores Colegiados nº 43778 y nº 32460).

Se faculta a la mercantil PRODACON ASESORES S.L. para realizar la asignación de los cargos detallados para la junta administrativa entre las dos personas colegiadas en el CAF, informando al Sr. Presidente.

Disposición de tesorería:

Se acuerda por unanimidad que la disposición de los fondos comunitarios mediante talón bancario se haga de forma mancomunada entre un miembro de la Junta Directiva (Presidente) y otro de la Junta Administrativa (Antonio Castillo Alabarce) en representación de Prodacon Asesores S.L.

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 y únicamente para atender obligaciones con acreedores o proveedores comunitarios.

5º- Informe sobre los trabajos de pintura llevados a cabo durante el ejercicio. Presentación de Costes y Trabajos Extras.

Tal y como se ha mencionado anteriormente el coste de los trabajos de pintura, han tenido un coste de 59.150 € de los cuales se han abonado hasta el día de la fecha la cantidad de 44.000 € y quedan pendientes de pago 15.150 € a la empresa de pintura.

Cabe recordar, que para la misma se había pedido a los propietarios la cantidad de 33.000 € en una derrama de carácter extraordinario en concepto de provisión de fondos. No obstante, la administración resalta que ello no implica que los trabajos de pintura hayan tenido un sobrecoste de la diferencia ya que tal y como se informó el año pasado, en el punto 4º de la asamblea general, la comisión de obras nombrada al efecto, compuesta por varios propietarios y la junta de gobierno se reunió con la empresa de pinturas Almuñécar Vertical S.L. y se habían cerrado los trabajos en un importe de 58.433'49 € incluido Iva.

La asamblea el año pasado no aprobó una derrama para suplir la diferencia entre los 58.433'49 € de coste aceptados y los 33.000 €, sino que se pensó que la citada diferencia se podría ir atendiendo con los del pendiente de cobro y un superávit presupuestario.

A pesar de que, el ratio de cobro este ejercicio está cercano al 100 %, no se ha cobrado a la Sra. Eufemia ni a otros deudores, a pesar de que se están haciendo gestiones de cobro judiciales y extrajudiciales y además este ejercicio nos hemos gastado más del 100 % del presupuesto debido a las actuaciones de carácter extraordinario sobrevenidas.

A pesar de estos contratiempos, como se desprende del contenido de los balances, hemos pagado al día de la fecha 44.000 €, es decir 11.000 € más del presupuesto extraordinario solicitado, cantidad que ha salido de los fondos que se vienen creando al recuperar morosidad años atrás, pero lamentablemente la situación financiera no ha permitido pagar los 25.433'49 € de diferencia entre el importe solicitado y el coste, del remanente de tesorería de la comunidad.

A pesar de que los trabajos estaban presupuestados en 58.433'49 €, la diferencia hasta los 59.150'93 € de coste real se debe a una serie de pequeños trabajos que se han ido realizando no presupuestados. (Se muestra en la pantalla del salón un inventario de los mismos).

El responsable de la administración resalta que numerosos propietarios han mostrado su satisfacción por los trabajos realizados y el resultado obtenido.

Tras el debate de forma unánime y por asentimiento se aprueba la actuación llevada a cabo y se descarta la emisión de una derrama de carácter extraordinario, facultando a la administración a que vaya atendiendo el pago al acreedor a medida que las circunstancias económicas lo permitan.

Antonio Castillo, informa de que tampoco se han puesto los vierteaguas en la terraza, si bien se adquirió una partida de vierteaguas de granito cuya instalación está pendiente, no se ha podido realizar por falta de tesorería. No obstante, faltaría por adquirir otra partida similar si se desea poner todo el perímetro de la terraza en un futuro.

6º- Medidas a adoptar contra propietarios que han realizado obras en fachada principal del edificio (Ap. 125).

El secretario muestra en la pantalla del salón un reportaje fotográfico donde se observa como el propietario del apartamento 125, ha abierto sin autorización de la junta de propietarios una ventana. Así mismo lamenta que el mismo, haya realizado esta actuación sin dar traslado ni contar con autorización de la junta de gobierno, máxime en este momento donde la comunidad ha hecho un esfuerzo importante por mejorar el estado de la fachada.

Antonio Castillo, resalta que la instalación realizada, en la fachada de nuestro edificio por este propietario, está sujeta al régimen de propiedad horizontal y supone una alteración de estado de exteriores que requiere el acuerdo unánime de la Junta de propietarios.

Recuerda que las fachadas de los edificios se consideran elementos comunes (art. 396 del Código Civil), por consiguiente, en principio, todo lo que afecte de manera relevante a las mismas exige la unanimidad de los propietarios en atención a lo dispuesto en el art. 17 de la Ley de propiedad Horizontal (LPH).

De acuerdo con lo prevenido en el art. 17.6 de la LPH, la realización de obras que implique alteración de la estructura, fabrica del edificio o elementos comunes que afectan al título constitutivo, exigen unanimidad en la Junta de Propietarios, conforme al art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir que no pueden realizarse sin el acuerdo unánime de la referida Junta.

Por otra parte, el art. 7.1 de la LPH dispone que “1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador”

Por lo tanto, la alteración de los elementos pertenecientes a la fachada del edificio en la que uno de los vecinos pretende abrir una nueva ventana tal y como se muestra en la fotografía, requiere el consentimiento unánime de la Comunidad, salvo que dicho acuerdo ya se haya adoptado anteriormente o venga establecido en los Estatutos de la Comunidad.

La presidencia manifiesta que nadie le ha pedido autorización para esta instalación y reitera lo expuesto por la administración resaltando la imperiosa necesidad de que los propietarios que deseen realizar obras o instalaciones de cualquier tipo que afecten a la estética de exteriores soliciten con carácter previo autorización por parte de la comunidad de propietarios.

Todos los presentes de forma unánime y por asentimiento facultan a la junta directiva para que se requiera al propietario del apartamento 125 a que lleve a cabo la restitución a su estado original y en caso contrario se faculta a la presidencia a ejercer las acciones legales en defensa de los intereses comunitarios.

La Sra. Susana López Nieto (Sra. Blanca Nieto Correal), se incorpora en este punto del orden del día.

7º- Ruegos y preguntas.

Se hacen los siguientes ruegos:

- La Sra. Aragón, titular de local comercial informa a requerimiento de los propietarios que se va a montar en el local comercial de su propiedad una sala de máquinas, juego y apuestas y que se va a acondicionar el local comercial con todas las medidas legales necesarias para no molestar a las viviendas colindantes.
- El responsable de la administración resalta que tiene pendiente una visita a local a los efectos de inspeccionar la naturaleza de las obras que se están realizando.
- Que se retome nuevamente la instalación de una barrera. Antonio Castillo resalta que en su momento pero existía una franja de protección de 3 metros del río, gestionada por Medio Ambiente y se requiere autorización del citado organismo.
- Que se haga un inventario de las zonas comunes ocupadas y se incluya en la próxima junta general a los efectos de valorar los metros ocupados y la repercusión que tendría en su coeficiente.
- Interviene la Sra. Susana López Nieto y desea hacer constar que:
 - En los balances remitidos por la administración hay propiedades que figuran a nombre de dos propietarios. El responsable de la administración informa a la Sra. Susana que tal y como se le comunicó por escrito en los balances presentados figura el nombre de todas las personas que han tenido movimientos económicos con la comunidad de forma que si por ejemplo alguna propiedad se transfiere durante el ejercicio aparecerá tanto el nombre del vendedor con las cantidades satisfechas como las del nuevo propietario con los importes del mismo.
 - Conforme a lo establecido estatutariamente no está prohibido hacer obras durante los meses de verano, lo que comunica a los efectos oportunos.
 - Que tal y como se ha mencionado en años anteriores, hay propietarios que han ocupado zonas comunes.
 - Que la comunidad se persone en el expediente de licencia de actividad de local.

Sin más ruegos ni preguntas se levanta la sesión siendo las 21:47 horas.

VºBº

El Presidente

VºBº

El Secretario

