

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CARIBE

Acta de la Junta General de carácter **Ordinaria** de la Comunidad de Propietarios Edificio **CARIBE**, celebrada en el salón de actos de las instalaciones de Prodacon Asesores, con fecha **18 DE AGOSTO DEL 2018**, a las **once y treinta** horas en segunda convocatoria, convocada reglamentariamente por la Presidencia. La convocatoria se ha realizado dentro del plazo que establece la ley de la propiedad horizontal por correo a todos los comuneros y comunicación paralela en el portal de la comunidad, para tratar el orden del día que se detalla.

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

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

ASISTENTES:

PRESENTES

Refer.	Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	DºVoto
00766	Ap 125	MARIA DEL CARMEN BERMUDEZ SANTIAGO	0,5472	0,547	Sí
00747	Ap 214-2015	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	1,277	1,277	Sí
00748	Ap 215	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	0	0	Sí
00693	Ap 225	ANTONIO DEL RIO GONZALEZ	0,5472	0,547	Sí
00674	G 14	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,333	0,333	Sí
00684	G 5	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6948	0,695	Sí
00673	G 11	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	1,6184	1,618	Sí
00672	G 4	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6204	0,62	Sí
00671	G 3	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,5832	0,583	Sí
00670	L 19	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	2,17111	2,171	Sí
00669	Ap 508	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6046	0,605	Sí
00668	Ap 507	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,615	Sí
00667	Ap 506	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,615	Sí
00666	Ap 505	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	0,6149	0,615	Sí
00689	L 21	MIGUEL FAJARDO VILLOSLADA	2,8902	2,89	Sí
00699	Ap 322	ENRIQUETA GARCIA GARCIA	0,6046	0,605	Sí
00680	Ap 325	MANUEL GARCIA RODRIGUEZ	0,5472	0,547	Sí
00681	Ap 326	MANUEL GARCIA RODRIGUEZ	0,4888	0,489	Sí
00722	Ap 324	ISIDRO GARZON FERNANDEZ	0,5695	0,57	No
00740	Ap 710	FRANCISCO JAVIER GONZALEZ MARTOS	0,5472	0,547	Sí
00694	G 8	MARIA ANGUSTIAS GORDO DEL CID	0,5584	0,558	Sí
00695	Ap 121	MARIA ANGUSTIAS GORDO DEL CID	0,5524	0,552	Sí
00696	Ap 120	MARIA ANGUSTIAS GORDO DEL CID	0,6046	0,605	Sí
00719	Ap 110	JOSE MARQUEZ SANCHEZ	0,6841	0,684	Sí
00685	Ap 701	CARMEN MARTIN DE TEBA	0,6301	0,63	No
00724	Ap 209	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,6209	0,621	No
00723	Ap 208	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,3719	0,372	No
00655	Ap 606	DOLORES MUÑOZ LARA	0,5524	0,552	Sí
00656	Ap 607	DOLORES MUÑOZ LARA	0,6046	0,605	Sí
00657	Ap 608	DOLORES MUÑOZ LARA	0,6046	0,605	Sí
00632	Ap 403	MANUEL NAVEROS GONZALEZ	0,5918	0,592	No
00746	Ap 101	MANUEL PEREZ MORENO	0,5892	0,589	Sí
00758	Ap 302	MANUEL Y ANTº RODRIGUEZ IAÑEZ	0,5231	0,523	No
00759	Ap 303	MANUEL Y ANTº RODRIGUEZ IAÑEZ	0,5101	0,51	No
00762	Ap 706	INMACULADA SANCHEZ SANCHEZ	0,6364	0,636	Sí
00763	Ap 707	INMACULADA SANCHEZ SANCHEZ	0,6364	0,636	Sí
00753	Ap 308	ANTONIO SANTAELLA SAEZ	0,3719	0,372	Sí
00752	Ap 309	ANTONIO SANTAELLA SAEZ	0,6209	0,621	Sí
00769	Ap 202	MARIA CARMEN SANTOS SEVILLA	0,5231	0,523	Sí
00780	Ap 708	MARIA DOLORES SEGURA MARTIN	0,6046	0,605	Sí

REPRESENTADOS

Refer.	Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	Representante	DºVoto
00717	Ap 605	PEDRO CANO ALBA	0,6046	0,605	MANUEL CANO (HIJO)	Sí
00676	Ap 219	MANUELA FRANCO ALVAREZ	0,6046	0,605	MARIA DOLORES SANCHEZ FRANCO (HIJA)	Sí
00690	Ap 102	Mª DEL CARMEN GONZALEZ SANCHEZ	0,5231	0,523	VICTORIA HERNANDEZ (NIETA)	Sí
00691	Ap 103	Mª DEL CARMEN GONZALEZ SANCHEZ	0,5101	0,51	VICTORIA HERNANDEZ (NIETA)	Sí
00727	Ap 610	JOSE LOPEZ CABRERA	0,5472	0,547	JOSE LOPEZ NAVARRETE	Sí
00728	Ap 611	JOSE LOPEZ CABRERA	0,4888	0,489	JOSE LOPEZ NAVARRETE	Sí
00729	Ap 612	JOSE LOPEZ CABRERA	0,133	0,133	JOSE LOPEZ NAVARRETE	Sí
00716	Ap 117	BLANCA NIETO CORREAL	0,5918	0,592	SUSANA LOPEZ NIETO (HIJA)	Sí
00715	Ap 116	BLANCA NIETO CORREAL	0,7692	0,769	SUSANA LOPEZ NIETO (HIJA)	Sí
00629	Ap 207	MARIA INOCENCIA PEREZ ENTRENA	0,6251	0,625	ENCARNACION ENTRENA (MADRE)	No

Los presentes y representados suponen el 33,28 % de las cuotas de la comunidad y suman un total de 26 votos.

Asistencias personales, 20 que representan el 27,88 %. No asisten 75 propietarios que suman el 66,88%.

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

ORDEN DEL DÍA:

1º- Aprobación si procede del acta de la sesión anterior.

2º- Presentación y aprobación si procede balance de cuentas ejercicio 2017-18.

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

4º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2018-2019.

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

6º- Informe sobre obras de mejora llevadas a cabo en el inmueble.

7º- Propuesta sobre otras actuaciones de mantenimiento y mejora a realizar en el edificio. Medida a adoptar.

8º- 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 **once y treinta** 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 3º 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 6 propietarios privados del derecho de voto que representan el 4,44 % de la comunidad, quedando un resultante de propietarios que pueden participar en las votaciones de 20 que representan el 28,84 % de las cuotas de la comunidad.

1º- Aprobación si procede del acta de la sesión anterior.

La administración informa de que el acta se ha remitido a todos los propietarios y se encuentra publicada en el área privada de la comunidad existente en la web de Prodacon Asesore. Ni la junta directiva, ni administrativa tienen conocimiento de que exista ningún tipo de impugnación judicial conforme a lo establecido en el artículo 18 de la vigente Ley sobre la Propiedad Horizontal.

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

2º- Presentación y aprobación si procede balance de cuentas ejercicio 2017-18.

Se hace lectura detallada de los siguientes informes contables:

Comunero	1	'Saldo al día 31/07/17'	2	Cargos Ejercicio	3	'Ingresos Hasta 31/07/18'	4	'Saldo 31/07/18'
, PENDIENTES DE APLICACIÓN		145,81		0,00		530,70		-384,89
AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA		3.915,29		0,00		0,00		3.915,29
ALARCON HERRERA, ELIO		0,00		396,20		396,20		0,00
ALBALA MARTIN, FERNANDO		0,00		159,08		159,08		0,00
ANDRES CUNCHILLOS, JOSE MARIA		0,00		361,70		361,70		0,00
ANTEQUERA MARTIN, CARMEN		0,00		141,64		205,38		-63,74
BERMUDEZ SANTIAGO, MARIA DEL CARMEN		0,00		150,00		150,00		0,00
CABALLERO BELLO, FERNANDO Y JAVIER		0,00		690,70		690,70		0,00

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.

Comunero	1	'Saldo al día 31/07/17'	2	Cargos Ejercicio	3	'Ingresos Hasta 31/07/18'	4	'Saldo 31/07/18'
MONTORO CASTILLA, ROSARIO		185,49		373,50		0,00		558,99
MORENO RUIZ, CARMEN		0,00		101,92		101,92		0,00
MORILLAS ALCAIDE, MARIA JESUS		273,18		366,36		478,72		160,82
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL		1.214,96		428,06		608,76		1.034,26
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL		-2,00		0,00		0,00		-2,00
MUÑOZ LARA, DOLORES		0,00		630,12		630,12		0,00
NAVARRO GUERRERO, MANUEL		0,18		225,28		313,14		-87,69
NAVAS PAREJO, AGUSTIN		1.244,45		360,64		300,00		1.305,09
NAVEROS GONZALEZ, MANUEL		0,00		368,23		145,26		222,97
NIETO CORREAL, BLANCA		0,00		636,70		636,70		0,00
NUÑEZ LOPEZ, ANA MARIA		0,00		817,26		817,26		0,00
NUÑEZ LOPEZ, Mª DEL CARMEN		0,00		394,60		0,00		394,60
PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO		16,40		98,96		50,00		65,36
PEREZ ENTRENA, MARIA INOCENCIA		0,00		376,40		226,40		150,00
PEREZ MORENO, MANUEL		0,00		360,64		360,64		0,00
PRADOS MARTIN, CARMEN		615,76		373,50		978,09		11,17
PRETEL CORREAS, ANTONIO		205,41		222,44		205,41		222,44
QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA		0,00		211,70		211,70		0,00
ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ		107,24		425,00		532,24		0,00
RODRIGUEZ IÑÁEZ, MANUEL Y ANTº		545,75		519,42		1.046,70		18,47
RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA		1.511,84		212,68		0,00		1.724,52
ROJAS PEREZ, ANTº Y CARMEN		-93,53		0,00		0,00		-93,53
ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO		1.227,83		383,44		0,00		1.611,27
ROMERO DERASSAT, FRANCISCA		0,00		251,92		251,92		0,00
RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN		1.414,12		409,26		0,00		1.823,38
RUIZ LOPEZ, Mª HERMINIA		48,42		96,84		43,58		101,68
RUIZ TAMAYO, MIGUEL		0,00		366,36		366,36		0,00
S.L., DOLCE E GELATO		0,00		166,00		166,00		0,00
SALAZAR YAÑEZ, JAIME		0,00		354,20		354,20		0,00
SANCHEZ CUESTA, MANUEL		714,88		-22,74		692,14		0,00
SANCHEZ GARCIA, MARCOS		0,00		258,18		258,18		0,00
SANCHEZ MONTERO, JOSE		0,00		108,18		108,18		0,00
SANCHEZ SANCHEZ, INMACULADA		219,88		454,88		674,76		0,00
SANTAELLA SAEZ, ANTONIO		0,00		505,12		505,12		0,00
SANTIAGO MUÑOZ, PEDRO MIGUEL		0,00		373,50		373,50		0,00
SANTOS SEVILLA, MARIA CARMEN		0,00		337,04		337,04		0,00
SEGURA MARTIN, MARIA DOLORES		0,00		216,36		216,36		0,00
SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL		0,00		354,20		354,20		0,00
TORO FUNES, BARBARA		476,21		419,46		0,00		895,67
TURNER, KELLY		-94,30		133,92		133,92		-94,30
VEGA VALERO, CARMEN		344,35		333,83		279,37		398,81
Totales:		30.437,31		39.073,31		40.617,21		28.893,41

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

LAFUENTE QUESADA, ANTONIA	178,59	365,72	176,93	367,38
LAS NIEVES S.L., HIELOS	0,00	176,82	176,82	0,00
LIGERO PARAMO, ENCARNACION	811,38	371,40	255,13	927,65
LIÑAN PEREZ, TERESA	0,00	425,00	425,00	0,00
LOPEZ ARELLANO, FRANCISCO MIGUEL	0,00	563,76	563,76	0,00
LOPEZ BUENO, FRANCISCO	-0,40	251,56	251,56	-0,40
LOPEZ CABRERA, JOSE	0,00	418,04	418,04	0,00
LOPEZ CAPILLA, FRANCISCO	0,00	366,36	366,36	0,00
LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	4.716,41	216,36	0,00	4.932,77
LOPEZ PASTOR, MARIA	775,73	361,70	200,00	937,43
MAROTO GARCIA, FUENCISLA ISABEL	0,00	203,84	203,84	0,00
MARQUEZ SANCHEZ, JOSE	95,38	244,60	339,98	0,00
MARTIN BUSTOS, FRANCISCO	0,00	509,20	509,20	0,00
MARTIN DE TEBA, CARMEN	175,72	225,28	389,74	11,26
MARTIN ROCA, JOAQUIN	-2,90	0,00	0,00	-2,90
MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	0,00	366,36	205,54	160,82
MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	276,17	505,12	355,12	426,17
MARTINEZ VERA, CARMEN	-0,09	0,00	0,00	-0,09
MEDINA MORAL, ANTONIO	155,63	174,88	234,33	96,18
MICHELENA MARTIN, MARGARITA	178,22	607,00	785,22	0,00

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 de agosto 2017 al 31 de julio de 2018. 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:

RESUMEN DE INGRESOS - GASTOS - PAGOS	
a-Ingresos por cuotas de presupuestos durante el periodo	38.532,97
b-Otros ingresos del periodo	3.866,00
c-Saldos pendientes de pago de ejercicios anteriores	10.677,75
d-Gastos generados durante este periodo	74.007,70
e-Pagos efectuados durante este ejercicio	76.562,79
f-Pendiente de pagar al cierre, deudas de la comunidad	8.122,66

FLUJO DE TESORERIA (DINERO)		
Saldos bancarios al día 01/08/2017 :	34.573,78	0,00
Ingresos Ejercicio:	42.398,97	0,00
Pagos Ejercicio:	0,00	76.562,79
Saldos Bancarios al día 31/07/2018 :	0,00	409,96
	76.972,75	76.972,75

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 30437,31 €. En base los acuerdos adoptados en la pasada junta general a lo largo del ejercicio se han puesto al cobro un total de 39073,31 €, lo que sumado al pendiente inicial suma un total de saldos al cobro de 69510,62 €. En el ejercicio se ha cobrado la cantidad de 40617,21 €. Los saldos al cobro menos los cobros del ejercicio arroja un saldo pendiente de cobro a favor de la comunidad 28893,41 €.

Los descuentos pronto pago realizados durante el ejercicio han ascendido a 2084,24 €.

Por otros conceptos se ha recaudado la cantidad de 3866 €.

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 42398,97 €.

GASTOS Y PAGOS:

El ejercicio pasado cerrado a fecha 31/07/2017, arrojaba un saldo de deudas de la comunidad con diferentes acreedores y proveedores de 10677,75 €. Durante este ejercicio hemos gastado la cantidad de 74007,7 €, lo que significa que la comunidad durante este ejercicio ha acumulado unos compromisos de pago de 84685,45 €, de los cuales se han pagado 76562,79 € y por diferencia quedaban pendientes de pago al cierre del ejercicio 8122,66 €.

TESORERÍA:

Al iniciar el ejercicio teníamos en entidades bancarias la cantidad de 34573,78 €. Durante el ejercicio han entrado en la comunidad 42398,97 €, lo que sumado al saldo inicial indica que durante este ejercicio la comunidad ha manejado en tesorería 76972,75 €, si a esta cantidad descontamos los pagos efectuados durante el ejercicio 76562,79 €, la diferencia es 409,96 €, que es el saldo que había en bancos al cierre de este ejercicio.

SITUACIÓN CONTABLE:

De atender todos los pagos pendientes (8122,66 €), al cierre del ejercicio la caja hubiese arrojado un saldo con deficit de: 7712,7 €. No obstante si se hubiesen regularizado todos los saldos de comuneros (28893,41 €) la diferencia entre

Código	Proveedor	Saldos Inicio Ejercicio	Fras. a su favor	Pagos Efectuados	Pdta. de Pago
4110000	PRODACON ASESORES S.L.	186,43	2.928,36	2.526,70	588,09
4110005	JOSE MONTORO C.B.	0,00	413,60	0,00	413,60
4110014	ENDESA ENERGIA XXI, SL	0,00	3.396,70	3.079,90	316,80
4110052	SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.	62,20	34,16	26,50	69,86
4110162	LUIS MATA GARCIA	31,46	117,90	117,90	31,46
4110186	AGENCIA TRIBUTARIA	75,00	34,04	34,04	75,00
4110357	CODYSAN COSTA TROPICAL 2006 S.L.	38,72	691,47	637,87	92,32
4110727	JOSE MIGUEL JIMENEZ DIAZ	0,00	605,00	0,00	605,00

#110921	CONSTRUCCIONES Y REPARACIONES LA ZUBIA S.L.	8.810,08	40.033,03	44.212,58	4.630,51
#112000	PRODUCCION "SÚPLIDOS MATERIAL Y OTROS"	385,50	540,20	625,93	299,77
#112001	PRODUCCION "ASESORIA LABORAL"	144,00	0,00	0,00	144,00
#112007	FRANCISCO ZAMORA MARTIN	399,30	202,52	202,52	399,30
		10.232,67	49.754,32	51.864,33	8.122,66

el activo (saldos bancarios y pendiente de superavit de: 21180,71 €.

GESTIÓN DE COBRO:

Durante este ejercicio se habían puesto a cobrado casi el 100 % de los recibos que comuneros arrojaba un saldo de pendiente de €.

SITUACION DE LA COMUNIDAD ACTIVOS / PASIVOS		
Concepto	Pasivos	Activos
Saldos Bancarios	0,00 €	409,96 €
Pdte. Cobro Comuneros	0,00 €	28.893,41 €
Deudas Pdtes. de Pago	8.122,66 €	0,00 €
Resultado Superavit	21.180,71 €	0,00 €
	29.303,37 €	29.303,37 €

Situación de la tesorería después de atender pagos: -7712,7 €

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.

3º- Estudio y aprobación si procede de la 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	'Saldo al día 31/07/17'	Cargos Ejercicio	'Ingresos Hasta 31/07/18'	'Saldo 31/07/18'	'Cargos Desde 01/08/2018'	'Ingresos Desde 01/08/2018'	'Pendiente cobro al día 18/08/18'
1	2	3	4	5	6	7		
00631	AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.915,29	0,00	0,00	3.915,29	0,00	0,00	3.915,29
06843	CASTILLO MONTES, ANTONIO *	0,00	317,93	316,48	1,45	0,00	0,00	1,45
00658	DELGADO RAYA, Mº DEL CARMEN	991,30	366,36	1.099,48	258,18	0,00	0,00	258,18
00721	GARZON FERNANDEZ, ISIDRO	79,49	353,84	358,33	75,00	0,00	0,00	75,00
02022	HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	1.546,08	620,40	500,00	1.666,48	0,00	0,00	1.666,48
03890	JULIANO, NORA BEATRIZ	4.017,61	364,76	200,00	4.182,37	0,00	0,00	4.182,37
00706	LAFUENTE QUESADA, ANTONIA *	178,59	365,72	176,93	367,38	0,00	0,00	367,38
06408	LIGERO PARAMO, ENCARANACION	811,38	371,40	255,13	927,65	0,00	0,00	927,65
00713	LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	4.716,41	216,36	0,00	4.932,77	0,00	0,00	4.932,77
00642	LOPEZ PASTOR, MARIA	775,73	361,70	200,00	937,43	0,00	0,00	937,43
00684	MARTIN DE TEBA, CARMEN	175,72	225,28	389,74	11,26	0,00	0,00	11,26
05603	MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	0,00	366,36	205,54	160,82	0,00	0,00	160,82
00722	MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	276,17	505,12	355,12	426,17	0,00	0,00	426,17
00729	MEDINA MORAL, ANTONIO	155,63	174,88	234,33	96,18	0,00	0,00	96,18
06409	MONTORO CASTILLA, ROSARIO	185,49	373,50	0,00	558,99	0,00	0,00	558,99
06755	MORILLAS ALCAIDE, MARIA JESUS	273,18	366,36	478,72	160,82	0,00	0,00	160,82
04944	MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	1.214,96	428,06	608,76	1.034,26	0,00	500,00	534,26
00749	NAVAS PAREJO, AGUSTIN	1.244,45	360,64	300,00	1.305,09	0,00	0,00	1.305,09
06403	NAVEROS GONZALEZ, MANUEL *	0,00	368,23	145,26	222,97	0,00	0,00	222,97
06201	PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	16,40	98,96	50,00	65,36	0,00	0,00	65,36
06413	PEREZ ENTRENA, MARIA INOCENCIA	0,00	376,40	226,40	150,00	0,00	0,00	150,00
02749	PRADOS MARTIN, CARMEN	615,76	373,50	978,09	11,17	0,00	0,00	11,17
03818	PRETEL CORREAS, ANTONIO	205,41	222,44	205,41	222,44	0,00	0,00	222,44
00757	RODRIGUEZ IÑEZ, MANUEL Y ANTº	545,75	519,42	1.046,70	18,47	0,00	0,00	18,47
00639	RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	1.511,84	212,68	0,00	1.724,52	0,00	0,00	1.724,52
03832	ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO	1.227,83	383,44	0,00	1.611,27	0,00	0,00	1.611,27
05902	RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	1.414,12	409,26	0,00	1.823,38	0,00	0,00	1.823,38
00682	RUIZ LOPEZ, Mº HERMINIA	48,42	96,84	43,58	101,68	0,00	0,00	101,68
06110	TORO FUNES, BARBARA	476,21	419,46	0,00	895,67	0,00	0,00	895,67
05602	VEGA VALERO, CARMEN *	344,35	333,83	279,37	398,81	0,00	0,00	398,81
Totales:		26.963,57	9.953,13	8.653,37	28.263,33	0,00	500,00	27.763,33

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.

4º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2017/2018.

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 **10 %** con un capítulo denominado "Descuentos Pronto Pago" para soportar el **10 %** 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 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.

5º- 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: **DOLORES MUÑOZ LARA.**

Vicepresidente: **BLANCA NIETO CORRAL.**

Tras la votación son aprobados por mayoría los siguientes cargos:

Junta Administrativa:

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

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

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

6º- Informe sobre obras de mejora llevadas a cabo en el inmueble.

Periodo : **Agosto 2018 a Julio 2019**

Capítulo	Este capítulo lo pagan ...	Coefic.	Importe
Administración	10,94 % 01, 02, 03	100,16	2.900,00
Aguas y Servicios	1,51 % 01	71,71	400,00
Energía Eléctrica Viviendas	9,43 % 01	71,71	2.500,00
Fondo Reserva	5,66 % 01, 02, 03	100,16	1.500,00
Gastos Bancarios	1,13 % 01, 02, 03	100,16	300,00
Gastos de Correos	1,13 % 01, 02, 03	100,16	300,00
Limpieza de Portales	23,40 % 01	71,71	6.200,00
Mantenimiento Ascensores	15,85 % 01	71,71	4.200,00
Mantenimiento Garajes	1,51 % 03	11,70	400,00
Mantenimiento Viviendas	5,66 % 01	71,71	1.500,00
Material Oficina	1,13 % 01, 02, 03	100,16	300,00
Reparación y Conservación	5,66 % 01, 02, 03	100,16	1.500,00
Seguridad Social -Trabajadores	6,79 % 01	71,71	1.800,00
Seguro	8,49 % 01, 02, 03	100,16	2.250,00
Vado Permanente	1,70 % 03	11,70	450,00
Total Presupuesto:			26.500,00

Tipos de Propiedades:

01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

El secretario informa junto con la presidencia sobre la gran cantidad de dificultades que ha habido a lo largo de todo el proceso de ejecución hasta culminar con la finalización de los trabajos. El principal problema ha sido la falta de tesorería ya que pasados varios meses desde la ejecución los propietarios no abonaban las cantidades emitidas al ritmo que se necesitaba el dinero. Por otra parte la instalación de las acometidas de energía eléctrica se adjudicó al presupuesto más económico que era un trabajador autónomo con pocos recursos humanos lo que marcó un ritmo de ejecución muy lento que a su vez se vio paralizado como consecuencia de que se accidentó y estuvo varios meses sin poder trabajar. Por otra parte los cambios que se han ido realizando en el proyecto y de los que se informaron en las asambleas anteriores también han influido en la demora al margen de que han subido los costes inicialmente previstos.

Fecha	Concepto	Importe	Acreedor
23/03/2017	Anticipo puertas baterías de agua	266,20	JULIO CERVILLA DE HARO
30/03/2017	Anticipo Dos Bateria contadores de agua	1.349,15	FRANCISCO ZAMORA MARTIN
03/05/2017	Liquidación dos baterias contadores de agua	1.445,95	FRANCISCO ZAMORA MARTIN
16/05/2017	Solería y rodapie para pasillos	8.587,71	CARBONELL S.L.
17/05/2017	Anticipo 1º certificación obras comunidad	6.000,00	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS LA ZUBIA S
17/05/2017	Instalación monolitos de obra para baterias	399,30	FRANCISCO ZAMORA MARTIN
18/05/2017	Tasa Licencia de obras	831,81	AYUNTAMIENTO ALMUÑECAR
18/05/2017	Impuesto sobre construcciones y obras	887,26	AYUNTAMIENTO ALMUÑECAR
30/05/2017	Liquidación puertas baterias de agua	266,20	JULIO CERVILLA DE HARO
13/06/2017	Resto 1º Certificación obras comunidad	8.647,36	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS LA ZUBIA S
13/06/2017	Coordinación de seguridad y Salud obras	363,00	JOSE MIGUEL JIMENEZ DIAZ
30/06/2017	Sobres - Recibos Presup. Extra-D350	28,00	PRODACON "SUPLIDOS MATERIAL Y OTROS"
30/06/2017	Sellos - Recibos Presup. Extra-D350- Ord.	157,50	PRODACON "SUPLIDOS MATERIAL Y OTROS"
30/06/2017	Fotocopias - Recibos Presup. Extra-I350	35,00	PRODACON "SUPLIDOS MATERIAL Y OTROS"
04/07/2017	2º Certificación obras zonas comunes	11.810,06	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS LA ZUBIA S
01/08/2017	Abono IVA 2º Certificación	-1.073,64	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS LA ZUBIA S
01/08/2017	Soleria pasillos	595,90	CARBONELL S.L.
01/08/2017	Abono IVA 1º Certificación	-1.331,57	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS LA ZUBIA S
03/08/2017	3º Certificación obras comunidad	14.702,52	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS LA ZUBIA S
03/08/2017	Abono IVA 3º Certificación	-1.336,60	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS LA ZUBIA S
31/08/2017	168 metros rodapie habitat marfil 9*60	711,48	CARBONELL S.L.
20/03/2018	4º Certificación obras comunidad	29.072,32	CONSTRUCCIONES Y REFORMAS LA ZUBIA S
25/05/2018	Seguimiento y fin de Obra, Coordinación y Salud	605,00	JOSE MIGUEL JIMENEZ DIAZ
		83.019,91	

La administración resalta que las derramas emitidas para los trabajos que se han ejecutado han sido son 50.000 € por una parte y por otra 20.000 €, es decir 70.000 € y como se puede observar las obras y las baterías de agua, incluidas licencias y honorarios de técnicos, así como el material de correos y oficina vinculado a estos trabajos han tenido un coste de 83.019,91 €, es decir que del presupuesto ordinario y de los recursos propios de la comunidad se está atendiendo la diferencia, de ahí la falta de tesorería actual.

Se abre el turno de palabra y en las intervenciones todos los presentes coinciden en que al margen de pequeños detalles el resultado de las actuaciones llevadas a cabo ha sido muy bueno si bien la ejecución y los tiempos consideran que ha sido un verdadero calvario.

Asimismo se pone de manifiesto no solo la mejora que a nivel estético ha experimentado el edificio sino en cuanto a seguridad al haberse sustituido la instalación comunitaria de todas las plantas y la privativa de todos los vecinos.

El responsable de la administración resalta que estos datos no está incluido el capítulo de electricidad en el que como se puede observar en los balances se han gastado 6.013,14 € hasta la fecha, si bien se está cargando a cada propietario 150 € por acometida.

Antonio Castillo resalta que aún no se ha pagado definitivamente a la empresa que hizo los trabajos a pesar del tiempo transcurrido y se le adeudan al día de la fecha 4.630.51 € por lo que hace un llamamiento a los propietarios que tienen saldos pendientes de ingreso para que atiendan sus obligaciones con la comunidad a la mayor brevedad posible.

Todos los presentes de forma UNANIME aprueban la intervención realizada. Se acuerda que se requiera al técnico D. José Miguel Jiménez para que emita el correspondiente informe donde se detalle el seguimiento realizado de los trabajos.

7º- Propuesta sobre otras actuaciones de mantenimiento y mejora a realizar en el edificio. Medida a adoptar.

Interviene la presidencia y abre un debate sobre las numerosas actuaciones que se han de seguir realizando en el edificio encaminadas a mejorar la estética de edificio tanto en las zonas comunes interiores como exteriores. No obstante lo anterior todos los presentes se muestran partidarios de ir ejecutando estas actuaciones con cargo a los fondos comunitarios y al ahorro que se pueda obtener el presupuesto extraordinario.

Mayoritariamente los presentes coinciden en que durante estos últimos años se ha hecho una inversión importante en las obras expuestas anteriormente relacionadas con el arreglo de pasillos e instalación eléctrica.

Todos los presentes de forma UNANIME aprueba por asentimiento llevar a cabo las siguientes actuaciones a medida que las circunstancias económicas lo permitan:

- Llevar a cabo la pintura de portales y escaleras.
- Instalación de plafones embutidos, macetas y otros elementos decorativos en el portal.
- Que en la próxima asamblea general se aporten presupuestos para llevar a cabo la instalación de portero automático.
- Que como elementos disuasorio frente a terceros se estudie la instalación de unas cámaras.
- Que se solicite presupuesto para llevar a cabo la instalación de cancela abajo y arriba con sus muelles correspondientes.
- Quitar la puerta de acceso al montacargas y poner iluminación.
- Que en la próxima junta general se incluya un punto para tratar la estética que se desea para el exterior del edificio con vistas a planificar una serie de intervenciones en varios años.

8º- Ruegos y preguntas.

Se hacen los siguientes ruegos:

- Se establece un debate sobre el tema relacionado con la basura especialmente en lo relacionado a los horarios y la obligatoriedad de los locales de que tengan contenedores. En el mismo se pone de manifiesto la necesidad de que se respeten las normas establecidas en las ordenanzas municipales relativas a los servicios de recogida de basura y de muebles y enseres domésticos, con vistas a evitar sanciones no solo para los posibles autores de actuaciones sancionables como para la comunidad.

A los efectos oportunos se señala que aquellos propietarios que tengan muebles o enseres domésticos que deseen que sean recogidos por los servicios municipales, han de sacar los objetos exclusivamente los jueves a partir de las 21 horas ya que la recogida de los mismos se realiza exclusivamente los jueves. Asimismo es requisito imprescindible que el interesado deje aviso de la recogida telefoneando al Ayuntamiento previamente para dejar nota del aviso en el teléfono 958 83 86 00 o bien en la dirección web <http://www.lineaverdealmunecar.com/avisosFCC.asp> rellene el correspondiente formulario de registro telemático con vistas a que procedan a su recogida.

Asimismo se informa de que conforme establece el artículo 84.1 de las ordenanzas municipales de limpieza, cuando la prestación del servicio de recogida sea nocturna, salvando lo que se desprenda de la aplicación de lo

señalado en el número 2 del artículo 83, se prohíbe el libramiento de las basuras en la calle antes de las 20 horas y después de las 23 horas.

Por otra parte la comunidad está obligada a retirar los contenedores de la vía pública ya que conforme a lo establecido en la ordenanzas municipales se autoriza la permanencia en la calle de los contenedores y baldes normalizados para basuras una vez vaciados, hasta una hora después de realizada la recogida. La comunidad está obligada a retirarlos de la vía pública que retirará los contenedores, cubos, baldes y restantes elementos de contención vacíos, de acuerdo con el horario de prestación del servicio establecido.

También se hace constar expresamente que los titulares de establecimientos comerciales dependiendo de la naturaleza de su actividad y el volumen y tipo de basura que generen deberán tener sus propios contenedores no pudiendo utilizar los que tenga la comunidad de propietarios.

Depositar basuras fuera de los contenedores o bien fuera del horario establecido es un hecho sancionable por los servicios de inspección municipales que sancionarán al autor. Se hace una llamada de atención para que los usuarios depositen la basura en bolsas que eviten el goteo en su transporte en las zonas comunes o bien en el propio contenedor.

En base a lo expuesto se ruega a todos los propietarios el cumplimiento estricto de las normas municipales establecidas en las ordenanzas.

- *El secretario informa sobre la sanción que ha puesto la mercantil aguas y servicios a la comunidad como consecuencia de un presunto delito de defraudación derivado de una toma ilegal que se había hecho de la red directamente a la instalación de la comunidad mediante la instalación de un bypass. Debido a que tanto la presidencia como la administración desconocían la citada irregularidad se verificaron todas las facturas de los últimos años para ver que fontanero hizo una instalación irregular, ante la falta de justificante de gasto, se hicieron las averiguaciones oportunas y presuntamente la orden salió del Sr. Manuel Naveros González quien según su propias declaraciones dio instrucciones a un fontanero amigo suyo que hizo la instalación con vistas a dotar al servicio de limpieza de agua en determinadas zonas. En este momento interviene el Sr. Naveros que niega que los hechos sucedieran como informa el secretario y se crea un estado de crispación. El responsable de la administración informa que no se ha atendido la sanción que supera los 2.000 € y que con total seguridad este asunto se aclarará en los tribunales donde la asesoría jurídica de la administración defenderá los intereses comunitarios ya que se trata de una actuación que se ha realizado por terceros sin el consentimiento ni expreso ni tácito de la comunidad.*
- *Presentar un escrito en el Ayuntamiento solicitando una reserva de espacio para los contenedores con vistas a instalar los pivotes para evitar que estacionen los vehículos.*
- *Que se informe a los propietarios de locales comerciales sobre la necesidad de que tengan contenedores.*
- *Que se requiera a la heladería que debe retirar el cepo que tiene utilizando zonas comunes.*
- *Que se estudie un sistema de tarjetas de estacionamiento para propietarios que deseen estacionar en la parte trasera.*
- *Que no se dejen palets ocupando zonas comunes.*
- *Que se pongan carteles indicativos de que la zona trasera es privada y está prohibido su estacionamiento a terceras personas.*
- *Que se pongan carteles indicativos de los horarios de sacar y meter la basura.*

Sin más ruegos ni preguntas se levanta la sesión siendo las 12:35 horas.

VºBº

El Presidente

VºBº

El Secretario