

## 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 **12 de agosto 2019**, a las **veinte** horas en segunda convocatoria, convocada reglamentariamente por la Presidencia. La convocatoria se ha realizado dentro del plazo que establece la ley de la propiedad horizontal por correo a todos los comuneros y comunicación paralela en el portal de la comunidad, para tratar el orden del día que se detalla.

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

Preside **D<sup>a</sup>. DOLORES MUÑOZ LARA**, con la asistencia de los propietarios que se relacionan:

### ASISTENTES:

#### PRESENTES

Refer.	Prop.	Comunero	%Escrit.	%Cdad.	DºVoto
00646	Ap 411	ANTONIO CALLEJAS SANCHEZ	0,4888	0,489	Sí
00645	Ap 410	ANTONIO CALLEJAS SANCHEZ	0,5472	0,547	Sí
00748	Ap 215	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	0	0	Sí
00747	Ap 214	PILAR DEL PERAL DEL MORAL	1,277	1,277	Sí
00693	Ap 225	ANTONIO DEL RIO GONZALEZ	0,5472	0,547	Sí
00676	Ap 219	MANUELA FRANCO ALVAREZ	0,6046	0,605	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
00777	Ap 305	JOSEFA GONZALEZ GONZALEZ	0,599	0,599	Sí
00778	Ap 306	JOSEFA GONZALEZ GONZALEZ	0,599	0,599	Sí
00740	Ap 710	FRANCISCO JAVIER GONZALEZ MARTOS	0,5472	0,547	Sí
00756	Ap 603	EDUARDO GRANADOS OCETE	0,5918	0,592	Sí
00726	Ap 609	CONSUELO GUTIERREZ NUÑEZ	0,5695	0,57	Sí
00647	Ap 321	JOSE CRISTOBAL IBAÑEZ VEGA	0,5524	0,552	Sí
00754	L 017G	. ISLA DE CAPRI S.L.	0,8975	0,897	Sí
00755	L 010G	. ISLA DE CAPRI S.L.	0,5584	0,558	Sí
00779	Ap 316	TERESA LIÑAN PEREZ	0,7692	0,769	Sí
00705	Ap 221	FRANCICO MIGUEL LOPEZ ARELLANO	0,5524	0,552	Sí
00704	Ap 220	FRANCICO MIGUEL LOPEZ ARELLANO	0,6046	0,605	Sí
00727	Ap 610	JOSE LOPEZ CABRERA	0,5472	0,547	Sí
00728	Ap 611	JOSE LOPEZ CABRERA	0,4888	0,489	Sí
00729	Ap 612	JOSE LOPEZ CABRERA	0,133	0,133	Sí
00685	Ap 701	CARMEN MARTIN DE TEBA	0,6301	0,63	Sí
00723	Ap 208	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,3719	0,372	Sí
00724	Ap 209	ENCARNACION MARTINEZ LOPEZ	0,6209	0,621	Sí
00656	Ap 607	DOLORES MUÑOZ LARA	0,6046	0,605	Sí
00655	Ap 606	DOLORES MUÑOZ LARA	0,5524	0,552	Sí
00657	Ap 608	DOLORES MUÑOZ LARA	0,6046	0,605	Sí
00632	Ap 403	MANUEL NAVEROS GONZALEZ (Inquilino)	0,5918	0,592	Sí
00716	Ap 117	BLANCA NIETO CORREAL	0,5918	0,592	Sí
00715	Ap 116	BLANCA NIETO CORREAL	0,7692	0,769	Sí
00629	Ap 207	MARIA INOCENCIA PEREZ ENTRENA	0,6251	0,625	Sí
00746	Ap 101	MANUEL PEREZ MORENO	0,5892	0,589	Sí

#### REPRESENTADOS

<i>Refer.</i>	<i>Prop.</i>	<i>Comunero</i>	<i>%Escrit.</i>	<i>%Cdad.</i>	<i>Representante</i>	<i>DºVoto</i>
00654	Ap 602	ANDRES AVELINO CANGA SAAVEDRA	0,5918	0,592	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí
00688	Ap 601	ANDRES AVELINO CANGA SAAVEDRA	0,6301	0,63	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí
00722	Ap 324	ISIDRO GARZON FERNANDEZ	0,5695	0,57	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí
00706	Ap 509	FUENCISLA ISABEL MAROTO GARCIA	0,5695	0,57	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí
00771	Ap 406	ANA MARIA NUÑEZ LOPEZ	0,6127	0,613	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí
00772	Ap 407	ANA MARIA NUÑEZ LOPEZ	0,6127	0,613	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí
00773	Ap 405	ANA MARIA NUÑEZ LOPEZ	0,6402	0,64	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí
00780	Ap 708	MARIA DOLORES SEGURA MARTIN	0,6046	0,605	DOLORES MUÑOZ LARA	Sí

Los presentes y representados suponen el 24,5 % de las cuotas de la comunidad y suman un total de 27 votos.

Asistencias personales, 22 que representan el 19,67 %. No asisten 75 propietarios que suman el 75,66%.

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

### **ORDEN DEL DÍA:**

- 1º) **Aprobación si procede del acta de la junta anterior.**
- 2º) **Presentación y aprobación si procede de cuentas ejercicio 2018/2019.**
- 3º) **Estudio y aprobación si procede lista de propietarios morosos a los efectos establecidos en art. 21 de la L.P.H y presentación de conjunto de medidas a tomar.**
- 4º) **Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2019/2020.**
- 5º) **Renovación o reelección de cargos directivos y administrativos.**
- 6º) **Presentación y aprobación si procede de presupuestos instalación puerta de acceso parte trasera.**
- 7º) **Propuesta para llevar a cabo la instalación de sistemas de videovigilancia en parte trasera y entradas al edificio y garajes.**
- 8º) **Presentación y aprobación si procede de presupuestos para llevar a cabo la instalación de portero automático.**
- 9º) **Presentación y aprobación si procede de presupuestos de pintura de portales y entreplantas de escaleras.**
- 10º) **Actuaciones a realizar en fachada principal del inmueble.**
- 11º) **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 **veinte** 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 no se encuentra nadie privado del derecho de voto y por consiguiente pueden participar en las votaciones un total de 27 propietarios/votos que representan el 24,5 % 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.

D. José López Cabrera desea hacer constar que existen acuerdos pendientes de ejecutar ya que en la citada asamblea se dijo que se solicitara al arquitecto técnico la certificación final de obra y el mismo a pesar del tiempo transcurrido no la ha entregado.

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

## **2º- Presentación y aprobación si procede balance de cuentas ejercicio 2018-2019.**

Se hace lectura detallada de los siguientes informes contables:

Movimientos de comuneros: Movimiento contable de los comuneros en el que figura una columna de cargos y otra de abonos del periodo, el saldo del vecino al cierre del ejercicio y otros movimientos desde el cierre hasta el día de hoy. Al pie los totales de cada columna.

Ingresos-Gastos-Pagos: Resumen donde se detallan los ingresos totales de la comunidad agrupados por presupuesto y por otros conceptos, así como un resumen de gastos, pagos y pendiente de pago, agrupados por capítulos y presupuestos. Figuran las sumas totales de pagos efectuados, pendiente de pago y cuadro de tesorería al pie del mismo.

Situación de comunidad: Se detallan las deudas pendientes de pago totalizadas por proveedor y balance de activos y pasivos así como de tesorería.

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

Desglosado Gastos y Pagos: Diario de movimientos desglosado de todos los gastos generados por capítulo y presupuesto, detallándose la fecha del gasto, concepto, importe, pagos efectuados, fecha de los pagos, canal de pago utilizado, nº documento o talón, tipo de gasto etc...

Listado de deudores: Actualizado al día de la asamblea, donde se pueden apreciar los saldos de cada propietario deudor al día del inicio, los cargos y abonos contables del periodo y el saldo al día del cierre del mismo, así como otros cargos o abonos de interés para esta asamblea posteriores al cierre del ejercicio actualizados al día de la convocatoria.

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

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

Hace una exposición sobre la evolución contable del ejercicio que va desde el 01/08/2018 al 31/07/2019. 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 28893,41 €. En base los acuerdos adoptados en la pasada junta general a lo largo del ejercicio se han puesto al cobro un total de 33088,06 €, lo que sumado al pendiente inicial suma un total de saldos al cobro de 61981,47 €. En el ejercicio se ha cobrado la cantidad de 32356,8 €. Los saldos al cobro menos los cobros del ejercicio arroja un saldo pendiente de cobro a favor de la comunidad 29624,67 €.

Los descuentos pronto pago realizados durante el ejercicio han ascendido a 2267,13 €.

En concepto de ingresos por alquileres se ha recaudado la cantidad de 3922 €.

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 34011,67 €.

Comunero	Saldo al día 31/07/18	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/19	Saldo 31/07/19
1	2	3	4	5
NUÑEZ LOPEZ, M <sup>o</sup> DEL CARMEN	394,60	244,60	639,20	0,00
PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	65,36	101,06	0,00	166,42
PEREZ ENTRENA, MARIA INOCENCIA	150,00	223,50	223,50	150,00
PEREZ MORENO, MANUEL	0,00	210,64	210,64	0,00
PRADOS MARTIN, CARMEN	11,17	223,50	234,67	0,00
PRETEL CORREAS, ANTONIO	222,44	372,44	646,88	-52,00
QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA	0,00	361,70	201,11	160,59
ROBLES ROMAN, MARIA DE LA PAZ	0,00	275,00	0,00	275,00
RODRIGUEZ IÑEZ, MANUEL Y ANT <sup>o</sup>	18,47	369,42	369,42	18,47
RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	1.724,52	362,45	0,00	2.086,97
ROJAS PEREZ, ANT <sup>o</sup> Y CARMEN	-93,53	0,00	0,00	-93,53
ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO	1.611,27	233,21	0,00	1.844,48
ROMERO DERASSAT, FRANCISCA	0,00	203,84	203,84	0,00
RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	1.823,38	276,11	0,00	2.099,49
RUIZ LOPEZ, M <sup>o</sup> HERMINIA	4,84	-4,84	0,00	0,00
RUIZ TAMAYO, MIGUEL	0,00	216,36	216,36	0,00
S.L., DOLCE E GELATO	0,00	169,52	169,52	0,00
SALAZAR YAÑEZ, JAIME	0,00	204,20	204,20	0,00
SANCHEZ GARCIA, MARCOS	0,00	216,36	216,36	0,00
SANCHEZ SANCHEZ, INMACULADA	0,00	604,88	604,88	0,00
SANTAELLA SAEZ, ANTONIO	0,00	355,12	355,12	0,00
SANTIAGO MUÑOZ, PEDRO MIGUEL	0,00	223,50	223,50	0,00
SANTOS SEVILLA, MARIA CARMEN	0,00	187,04	187,04	0,00
SEGURA MARTIN, MARIA DOLORES	0,00	366,36	216,36	150,00
SERRANO HERNANDEZ, RAFAEL	0,00	204,20	204,20	0,00
TORO FUNES, BARBARA	895,67	425,67	408,82	912,52
TURNER, KELLY	-94,30	130,52	130,52	-94,30
VEGA VALERO, CARMEN	398,81	183,83	183,83	398,81
<b>Totales:</b>	<b>28.893,41</b>	<b>33.088,06</b>	<b>32.356,80</b>	<b>29.624,67</b>

Comunero	Saldo al día 31/07/18	Cargos Ejercicio	Ingresos Hasta 31/07/19	Saldo 31/07/19
1	2	3	4	5
PENDIENTES DE APLICACIÓN	-134,89	0,00	198,00	-332,89
AGUILAR ALBEA, EMILIO	0,00	44,19	0,00	44,19
AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.915,29	0,00	0,00	3.915,29
ALARCON HERRERA, ELIO	0,00	396,24	396,24	0,00
ALBALA MARTIN, FERNANDO	0,00	162,46	162,46	0,00
ANDRES CUNCHILLOS, JOSE MARIA	0,00	211,70	211,70	0,00
ANTEQUERA MARTIN, CARMEN	-63,74	132,76	69,02	0,00
BEJAR RAMIREZ, GRACIA	96,84	98,88	98,88	96,84
BERMUDEZ SANTIAGO, MARIA DEL CARMEN	0,00	195,60	195,60	0,00
CABALLERO BELLO, FERNANDO Y JAVIER	0,00	540,70	540,70	0,00
CABALLERO BELLO, FERNANDO	0,00	582,00	582,00	0,00
CABRERIZO HURTADO, ANA MARIA	0,00	211,70	211,70	0,00
CALERO PARAMO, JOSE	0,00	198,68	198,68	0,00
CALLEJAS SANCHEZ, ANTONIO	0,00	370,48	0,00	370,48
CANGA SAAVEDRA, ANDRES AVELINO	0,00	586,98	586,98	0,00
CANO ALBA, PEDRO	0,00	366,36	366,36	0,00
CASTELLANO CHAMORRO, FRANCISCO MAN	0,00	237,08	237,08	0,00
CASTILLO MONTES, ANTONIO	1,45	122,33	123,78	0,00
CUEVAS AGUILERA, DOLORES	0,00	432,72	432,72	0,00
CHAMORRO CALZON, MARIA JOSE	0,00	361,70	361,70	0,00
DABIS ALHADER, ABDULKARIM SABIH	0,00	355,12	355,12	0,00
DEL PERAL DEL MORAL, PILAR	606,66	456,68	1.063,34	0,00
DEL RIO GONZALEZ, ANTONIO	0,00	195,60	195,60	0,00
DELGADO RAYA, M <sup>o</sup> DEL CARMEN	258,18	233,21	0,00	491,39
DIAZ ALONSO, INMACULADA	0,00	222,44	222,44	0,00
DIAZ GUTIERREZ, FRANCISCO	0,00	441,28	441,28	0,00
FAGUNDEZ MARTINEZ, JESUS	0,00	101,06	101,06	0,00
FAJARDO NAVARRO, FRANCISCO DAVID	-38,03	0,00	0,00	-38,03
FAJARDO VILLOSLADA, MIGUEL	109,53	2.271,77	2.081,30	300,00
FRANCO ALVAREZ, MANUELA	0,00	216,36	216,36	0,00
GAMEZ HERRERA, ANTONIO	-0,24	0,00	-0,24	0,00
GARCIA CALVO, HERMINIA	0,00	423,40	423,40	0,00
GARCIA GARCIA, ENRIQUETA	0,00	216,36	216,36	0,00
GARCIA RIVAS, FILOMENA	-45,07	45,28	0,21	0,00
GARCIA RODRIGUEZ, MANUEL	150,00	370,48	520,48	0,00
GARZON FERNANDEZ, ISIDORO	75,00	203,84	278,84	0,00
GOMEZ PLATERO, MARIA JESUS	0,00	223,50	223,50	0,00
GONZALEZ GONZALEZ, JOSEFA	328,40	428,40	756,80	0,00
GONZALEZ MARTOS, FRANCISCO JAVIER	0,00	195,60	195,60	0,00
GONZALEZ SANCHEZ, ARTURO	0,00	203,84	203,84	0,00
GONZALEZ SANCHEZ, M <sup>o</sup> DEL CARMEN	0,00	369,42	369,42	0,00
GORDO DEL CID, MANUELA	0,00	366,36	366,36	0,00
GORDO DEL CID, MARIA ANGIUSTIAS	0,00	514,82	514,82	0,00
GORDO DEL CID, RAFAELA	0,00	444,86	444,86	0,00
GRADILLAS HERNANDEZ, M <sup>o</sup> CARMEN	0,00	415,54	565,54	-150,00
GRANADOS OCETE, EDUARDO	0,00	365,15	211,70	151,45
GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO	0,00	355,29	203,84	151,45
HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA	1.666,48	487,25	0,00	2.153,73
IBANEZ VEGA, JOSE CRISTOBAL	0,00	197,40	197,40	0,00
ISLA DE CAPRI S.L.,	0,00	266,89	0,00	266,89
JIMENEZ DE CISNEROS, PILAR	0,00	244,60	244,60	0,00
JIMENEZ GONZALEZ, ANA MARIA	-1,80	203,84	203,84	-1,80
JIMENEZ GONZALEZ, FRANCISCO	-56,72	0,00	0,00	-56,72
JIMENEZ ORTEGA, FRANCISCO	-87,71	0,00	0,00	-87,71
JULIANO, NORA BEATRIZ	4.182,37	381,61	864,76	3.699,22
LA CAIXA, SERVIHABITAT - REF 1149713	-0,01	0,00	0,00	-0,01
LAFUENTE QUESADA, ANTONIA	367,38	210,64	578,02	0,00
LAS NIEVES S.L., HIELOS	0,00	180,56	180,56	0,00
LIGERO PARAMO, ENCARANACION	927,65	256,70	0,00	1.184,35
LIÑAN PEREZ, TERESA	0,00	275,00	275,00	0,00
LOPEZ ARELLANO, FRANCISCO MIGUEL	0,00	413,76	413,76	0,00
LOPEZ BUENO, FRANCISCO	-0,40	101,56	101,56	-0,40
LOPEZ CABRERA, JOSE	0,00	569,49	418,04	151,45
LOPEZ CAPILLA, FRANCISCO	0,00	216,36	216,36	0,00
LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	4.932,77	233,21	0,00	5.165,98
LOPEZ PASTOR, MARIA	687,43	228,55	0,00	915,98
MAROTO GARCIA, FUENCISLA ISABEL	0,00	353,84	203,84	150,00
MARQUEZ SANCHEZ, JOSE	0,00	244,60	244,60	0,00
MARTIN BUSTOS, FRANCISCO	0,00	496,24	496,24	0,00
MARTIN DE TEBE, CARMEN	11,26	375,28	286,54	100,00
MARTIN ROCA, JOAQUIN	-2,90	0,00	0,00	-2,90
MARTIN SANCHEZ, MARIA VIRGINIA	160,82	216,36	377,18	0,00
MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	426,17	371,97	487,56	310,58
MARTINEZ VERA, CARMEN	-0,09	0,00	0,00	-0,09
MEDINA MORAL, ANTONIO	96,18	324,88	279,80	141,26
MICHELENA MARTIN, MARGARITA	0,00	457,00	228,50	228,50
MONTORO CASTILLA, ROSARIO	558,99	240,35	799,34	0,00
MORILLAS ALCAIDE, MARIA JESUS	160,82	216,36	108,18	269,00
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	1.034,26	744,91	1.034,26	744,91
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	-2,00	0,00	0,00	-2,00
MUÑOZ LARA, DOLORES	0,00	781,58	630,12	151,46
NAVARRO GUERRERO, MANUEL	-87,68	375,28	228,28	62,32
NAVAS PAREJO, AGUSTIN	1.305,09	227,49	200,00	1.332,58
NAVEROS GONZALEZ, MANUEL	222,97	214,11	437,08	0,00
NIETO CORREAL, BLANCA	0,00	486,70	486,70	0,00
NUÑEZ LOPEZ, ANA MARIA	0,00	667,28	667,28	0,00

### GASTOS Y PAGOS:

El ejercicio pasado cerrado a fecha 31/07/2018, arrojaba un saldo de deudas de la comunidad con diferentes acreedores y proveedores de 8122,66 €. Durante este ejercicio hemos gastado la cantidad de 31997,46 €, lo que significa que la comunidad durante este ejercicio ha

acumulado unos compromisos de pago de 40120,12 €, de los cuales se han pagado 33313,86 € y por diferencia quedaban pendientes de pago al cierre del ejercicio 6806,26 €.

#### **TESORERÍA:**

Al iniciar el ejercicio teníamos en entidades bancarias la cantidad de 409,96 €. Durante el ejercicio han entrado en la comunidad 34011,67 €, lo que sumado al saldo inicial indica que durante este ejercicio la comunidad ha manejado en tesorería 34421,63 €, si a esta cantidad descontamos los pagos efectuados durante el ejercicio 33313,86 €, la diferencia es 1107,77 €, que es el saldo que había en bancos al cierre de este ejercicio.

FLUJO DE TESORERÍA (DINERO)		
Saldos bancarios al día 01/08/2018 :	409,96	0,00
Ingresos Ejercicio:	34.011,67	0,00
Pagos Ejercicio:	0,00	33.313,86
<b>Saldos Bancarios al día 31/07/2019 :</b>	<b>0,00</b>	<b>1.107,77</b>
	34.421,63	34.421,63

#### **SITUACIÓN CONTABLE:**

De atender todos los pagos pendientes (6806,26 €), al cierre del ejercicio la caja hubiese arrojado un saldo con deficit de: 5698,49 €. No obstante si se hubiesen regularizado todos los saldos de comuneros (29624,67 €) la diferencia entre el activo (saldos bancarios y pendiente de cobro) y pasivo (deudas) de la comunidad arrojaría un capital contable con superavit de: 23926,18 €.

#### **GESTIÓN DE COBRO:**

Durante este ejercicio se habían puesto al cobro 33088,06 €, y se han recaudado 32356,8 €, lo que supone que se ha cobrado casi el 100 % de los recibos puestos al cobro. Al cierre del ejercicio la suma total de los saldos deudores de comuneros arrojaba un saldo de pendiente de cobro de 30537,05 €, y al día de la junta de propietarios hay 30414,82 €.

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.

#### **'EJERCICIO: Desde 01/08/2018 Al 31/07/2019'**

INGRESOS DE COMUNEROS - Agrupados por presupuesto		Importe
Ingresos Presupuesto 2103 - Agosto 2018 a Julio 2019		25.065,53
Ingresos Presupuesto 2270 - Instalación Acometidas E. Eléctrica		1.050,00
Presupuestos Anteriores		5.787,64
Ingresos por Anticipos Comuneros		453,63
Descuentos por pronto pago		-2.267,13
		<b>30.089,67</b>

OTROS INGRESOS		Importe
INGRESOS ALQUILERES		3.922,00
		<b>3.922,00</b>

GASTOS Y PAGOS DE PERIODOS ANTERIORES - Agrupados por presupuesto			
	Gastos	Pagos	Pendiente
- Agosto 2017 a Julio 2018	2.245,69	1.911,76	333,93
- Extraordinario Arreglo Pasillos	5.634,81	5.634,81	0,00
- Agosto 2015 a Julio 2016	206,46	206,46	0,00
- Agosto 2016 a Julio 2017	35,70	0,00	35,70
<b>Suma Total :</b>	<b>8.122,66</b>	<b>7.753,03</b>	<b>369,63</b>

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

Agosto 2015 a Julio 2016	Gastos	Pagos	Pendiente
107 Mantenimiento Viviendas	-131,46	-131,46	0,00
606 Reparación y Conservación	-75,00	-75,00	0,00
<b>Suma Total :</b>	<b>-206,46</b>	<b>-206,46</b>	<b>0,00</b>

Extraordinario Arreglo Pasillos	Gastos	Pagos	Pendiente
107 Arreglo Interior Edificio	-399,30	-399,30	0,00
<b>Suma Total :</b>	<b>-399,30</b>	<b>-399,30</b>	<b>0,00</b>

Agosto 2017 a Julio 2018	Gastos	Pagos	Pendiente
100 Mantenimiento Ascensores	802,96	802,96	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	638,21	93,71	544,50
<b>Suma Total :</b>	<b>1.441,17</b>	<b>896,67</b>	<b>544,50</b>

Instalación Acometidas E. Eléctrica 4º-5º-6º	Gastos	Pagos	Pendiente
103 Instalac. Acometidas En. Elect.	5.776,64	5.776,64	0,00
<b>Suma Total :</b>	<b>5.776,64</b>	<b>5.776,64</b>	<b>0,00</b>

Agosto 2018 a Julio 2019	Gastos	Pagos	Pendiente
100 Mantenimiento Ascensores	4.008,28	1.945,06	2.063,22
101 Sueldos y Salarios Limpiadora	4.883,88	4.069,90	813,98
103 Energía Eléctrica Viviendas	2.189,37	2.189,37	0,00
104 Aguas y Servicios	192,15	192,15	0,00
107 Mantenimiento Viviendas	2.587,60	1.647,60	940,00
111 Seguridad Social -Trabajadores	2.597,78	2.439,50	158,28
311 Vado Permanente	343,36	343,36	0,00
600 Gastos Bancarios	213,34	213,34	0,00
601 Material Oficina	229,48	0,00	229,48
602 Administración	2.992,92	1.543,15	1.449,77
603 Seguro	2.461,08	2.461,08	0,00
606 Reparación y Conservación	2.448,77	2.448,77	0,00
609 Gastos de Correos	237,40	0,00	237,40
<b>Suma Total :</b>	<b>25.385,41</b>	<b>19.493,28</b>	<b>5.892,13</b>

RESUMEN DE INGRESOS - GASTOS - PAGOS	
a-Ingresos por cuotas de presupuestos durante el periodo	30.089,67
b-Otros ingresos del periodo	3.922,00
c-Saldos pendientes de pago de ejercicios anteriores	8.122,66
d-Gastos generados durante este periodo	31.997,46
e-Pagos efectuados durante este ejercicio	33.313,86
f-Pendiente de pagar al cierre, deudas de la comunidad	6.806,26

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.

**RELACION DE DEUDAS DE LA COMUNIDAD POR PROVEEDOR**

Código	Proveedor	Pdte. de Pago
4110000	PRODAÇON ASESORES S.L.	1.305,77
4110017	ZARDOYA OTIS S.A.	2.063,22
4110052	SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.	69,86
4110066	SEGURIDAD SOCIAL	158,28
4110083	LIMPIADORA	813,98
4110162	LUIS MATA GARCIA	188,63
4110281	FERRERIA ALMOFERRO C.B.	35,01
4110357	CODYSAN COSTA TROPICAL 2006 S.L.	167,46
4110382	BAGELSA COSTA TROPICAL S.L.	544,50
4110509	LUIS PERALTA VARGAS (L.P. CONSTRUCCIONES)	548,90
4112000	PRODAÇON "SUPLIDOS MATERIAL Y OTROS"	766,65
4112001	PRODAÇON "ASESORIA LABORAL"	144,00
		<b>6.806,26</b>

**SITUACION DE LA COMUNIDAD ACTIVOS / PASIVOS**

Concepto	Pasivos	Activos
Saldos Bancarios	0,00 €	1.107,77 €
Pdte. Cobro Comuneros	0,00 €	29.624,67 €
Deudas Pdtes. de Pago	6.806,26 €	0,00 €
Resultado Superavit	23.926,18 €	0,00 €
	<b>30.732,44 €</b>	<b>30.732,44 €</b>

Situación de la tesorería después de atender pagos:

**-5698,49 €**

**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.

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.

Ante las declaraciones de D. Manuel Naveros González (Ocupante del Apart. 403) en las que manifiesta públicamente tanto en esta asamblea como a otros propietarios que el apartamento de D. Expedito López La Torre es propiedad del Secretario y que no paga la comunidad, Antonio Castillo desea hacer constar expresamente que no ES EL PROPIETARIO DEL CITADO apartamento ni con documento público ni privado y se reserva el derecho a emprender las acciones legales oportunas por injurias contra el Sr. Naveros y a los efectos probatorios oportunos pone a disposición de los propietarios la nota simple y demás documentos de la comunidad.

Comunero	'Saldo al día 31/07/18'	Cargos Ejercicio	'Ingr. Hasta 31/07/19'	'Saldo 31/07/19'	'Cargos Desde 01/08/2019'	'Ingr. Desde 01/08/2019'	'Pend. cobro al día 12/08/19'
AGUILAR ALBEA, EMILIO	0,00	44,19	0,00	44,19	0,00	0,00	44,19
AGUILERA MONTALBAN, EUFEMIA	3.915,29	0,00	0,00	3.915,29	0,00	0,00	3.915,29
BEJAR RAMIREZ, GRACIA *	96,84	98,88	98,88	96,84	0,00	0,00	96,84
DELGADO RAYA, M <sup>o</sup> DEL CARMEN	258,18	233,21	0,00	491,39	0,00	0,00	491,39
GARCIA FERNANDEZ, ANGELES *	1.478,91	233,21	0,00	1.712,12	0,00	0,00	1.712,12
GRANADOS OCETE, EDUARDO *	0,00	213,15	211,70	1,45	0,00	0,00	1,45
GUTIERREZ NUÑEZ, CONSUELO *	0,00	205,29	203,84	1,45	0,00	0,00	1,45
HEREDIA GONZALEZ, ANTONIA *	1.666,48	337,25	0,00	2.003,73	0,00	0,00	2.003,73
JULIANO, NORA BEATRIZ	4.182,37	381,61	864,76	3.699,22	0,00	0,00	3.699,22
LIGERO PARAMO, ENCARANACION	927,65	256,70	0,00	1.184,35	0,00	0,00	1.184,35
LOPEZ CABRERA, JOSE *	0,00	419,49	418,04	1,45	0,00	0,00	1,45
LOPEZ LATORRE, EXPEDITO	4.932,77	233,21	0,00	5.165,98	0,00	0,00	5.165,98
MARTINEZ LOPEZ, ENCARNACION	426,17	371,97	487,56	310,58	0,00	0,00	310,58
MICHELENA MARTIN, MARGARITA	0,00	457,00	228,50	228,50	0,00	0,00	228,50
MORILLAS ALCAIDE, MARIA JESUS	160,82	216,36	108,18	269,00	0,00	0,00	269,00
MUÑOZ ESCUDERO, MIGUEL	1.034,26	444,91	1.034,26	444,91	0,00	0,00	444,91
NAVAS PAREJO, AGUSTIN	1.305,09	227,49	200,00	1.332,58	0,00	0,00	1.332,58
PAZ MARTINEZ, JORGE ANTONIO	65,36	101,06	0,00	166,42	0,00	0,00	166,42
PEREZ ENTRENA, MARIA INOCENCIA	150,00	223,50	223,50	150,00	0,00	0,00	150,00
PUYOL PARAMO, FRANCISCA	687,43	228,55	0,00	915,98	0,00	0,00	915,98
QUIROS RODRIGUEZ, ANA MARIA	0,00	211,70	201,11	10,59	0,00	0,00	10,59
RODRIGUEZ IAÑEZ, MANUEL Y ANT <sup>o</sup>	18,47	369,42	369,42	18,47	0,00	0,00	18,47
RODRIGUEZ SANCHEZ, ANA MARIA	1.724,52	212,45	0,00	1.936,97	0,00	0,00	1.936,97
ROMERA AMAT, JOSE ANTONIO	132,36	0,00	0,00	132,36	0,00	0,00	132,36
RUBIA NIETO MARQUEZ, JOSE MARTIN	1.823,38	276,11	0,00	2.099,49	0,00	0,00	2.099,49
TORO FUNES, BARBARA	895,67	425,67	408,82	912,52	0,00	0,00	912,52
VEGA VALERO, CARMEN *	398,81	183,83	183,83	398,81	0,00	123,68	275,13
<b>Totales:</b>	<b>26.280,83</b>	<b>6.606,21</b>	<b>5.242,40</b>	<b>27.644,64</b>	<b>0,00</b>	<b>123,68</b>	<b>27.520,96</b>

#### 4º- Presentación y aprobación si procede presupuesto de ingresos y gastos ejercicio 2019/2020.

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: Semestral**
- **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 %.**

Periodo : **Agosto 2019 a Julio 2020**

Capitulo	Este capítulo lo pagan ...	Coefic.	Importe
Administración	10,53 % 01, 02, 03	100,16	3.100,00
Aguas y Servicios	1,36 % 01	71,71	400,00
Dtos. Pronto Pago 10%	10,00 % Todos	100,00	2.944,44
Energía Eléctrica Viviendas	8,49 % 01	71,71	2.500,00
Fondo Reserva	5,09 % 01, 02, 03	100,16	1.500,00
Gastos Bancarios	1,02 % 01, 02, 03	100,16	300,00
Gastos de Correos	1,02 % 01, 02, 03	100,16	300,00
Mantenimiento Ascensores	14,26 % 01	71,71	4.200,00
Mantenimiento Garajes	1,36 % 03	11,70	400,00
Mantenimiento Viviendas	5,09 % 01	71,71	1.500,00
Material Oficina	1,02 % 01, 02, 03	100,16	300,00
Reparación y Conservación	4,42 % 01, 02, 03	100,16	1.300,00
Seguridad Social -Trabajadores	6,11 % 01	71,71	1.800,00
Seguro	7,64 % 01, 02, 03	100,16	2.250,00
Sueldos y Salarios Limpiadora	21,06 % 01	71,71	6.200,00
Vado Permanente	1,53 % 03	11,70	450,00

Total Presupuesto:

**29.444,44**

Tipos de Propiedades:

01 PISOS - 02 LOCAL COMERCIAL - 03 GARAJES

- 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 establece como fechas límites de pago las siguientes fechas para este presupuesto, salvo que por circunstancias administrativas se fijen otras fechas límites de pago en el recibo:

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 CORREAL.**

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.

Tras la votación son aprobados por unanimidad los siguientes cargos:

##### **Comisión de obras:**

**Francisco Javier González Martos.**

**Manuel García Rodríguez.**

##### **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- Presentación y aprobación si procede de presupuestos instalación puerta de acceso parte trasera.**

El secretario informa que se ha incluido los puntos 6º, 7º, 8º, 9º y 10º en el orden del día en base a los acuerdos adoptados en la pasada junta general de la comunidad. En el punto 7º de la misma se adoptó el siguiente acuerdo:

**“Todos los presentes de forma UNANIME aprueban 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.”

Seguidamente se pasan a debatir los siguientes acuerdos:

### **Regulación de accesos al recinto comunitario trasero:**

Como se ha informado en el punto 2º del orden del día, a pesar de que cuantitativamente se ha cobrado más del 100 % de las cuotas de comunidad (Se habían pedido 39.073,31 € y se han recaudado 40.617'21 €), la situación de tesorería de la comunidad es deficitaria ya que este año se han terminado de pagar las obras realizadas y como figura en los balances presentados el año pasado, los extras pedidos a los propietarios eran muy inferiores al coste que han tenido las obras ya que se decidió que parte de ese coste de ejecución de las obras se pagara con cargo a los fondos comunitarios.

Al no disponer la comunidad de tesorería, no se han podido ejecutar estos trabajos, de hecho, a modo de ejemplo, PRODACON tiene al cierre del ejercicio pendiente de cobro de honorarios, suplidos y material de oficina una cantidad superior a 2.000 € tal y como se detalla en los balances.

El representante de la administración resalta que el remanente que puede haber anualmente en el presupuesto ordinario y los ingresos de alquileres dependiendo de los imprevistos permiten hacer ciertas actuaciones pero evidentemente si deseamos ejecutar obras de un coste importante será necesario emitir derramas de carácter extraordinario.

La administración hace lectura del presupuesto recibido de la mercantil Surmatic, Carpintería Metálica y Aluminio Fco. Javier Rodrigo Jerónimo y Puertas Alberto Rodríguez de Granada. Se ha solicitado presupuesto para llevar a cabo la instalación de una cancela con apertura automática para el acceso de vehículos y un acceso abierto peatonal.

Los presupuestos recibidos ascienden a:

Carpintería Metálica y Aluminio Fco. Javier Rodrigo Jerónimo --- **1,340'00 €.**  
Alberto Rodríguez (Puerta batiente motorizada Opción 1) --- **3,255'88 €.**

Alberto Rodríguez (Puerta batiente motorizada Opción 2) --- **4,193'13 €.**  
Surmatic (Motorización) --- **1,352'78 €.**

Antonio Castillo resalta que al encontrarse la zona donde se instalaría dentro de la zona de servidumbre del río y de la zona de policía será necesario disponer de la correspondiente autorización de Medio Ambiente.

En la pantalla del salón se muestra una simulación de la puerta donde se observa una puerta con su mecanismo de apertura y una puerta para el acceso peatonal.

La instalación de este elemento regulará el acceso a la parte trasera evitando que terceros ajenos a la comunidad utilicen ese espacio.

Tras el debate correspondiente se aprueba por UNANIMIDAD y asentimiento facultar a la Presidencia para llevar a cabo la instalación de las puertas tras recibir la autorización de medio ambiente. La comisión que nombrada al efecto estudiará diferentes ofertas y siguiendo criterios calidad-precio adjudicará la instalación.

### **Instalación de puertas en acceso a garajes.**

Se plantea la imperiosa necesidad de llevar a cabo la regulación del acceso a los garajes mediante la colocación o adaptación de las puertas existentes.

Tras el debate correspondiente se aprueba por UNANIMIDAD y asentimiento facultar a la Presidencia para llevar a cabo la instalación de cancelas o rejas en los puntos de acceso al garaje. La comisión que se nombrará al efecto estudiará diferentes opciones y tras decidir la más idónea, solicitará diferentes ofertas y siguiendo criterios calidad-precio adjudicará la instalación.

### **7º- Propuesta para llevar a cabo la instalación de sistemas de videovigilancia en parte trasera y entradas al edificio y garajes.**

El secretario informa que ha incluido este punto en el orden del día conforme a lo establecido en el artículo 16.2 de la vigente L.P.H que establece que cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad y en base a las peticiones adoptados en la pasada junta general ordinaria punto 7º.

El responsable de la administración informa que ante las expectativas de recuperar parte de los saldos pendientes y dado que se ha terminado de pagar la obra la citada instalación se podría hacer con cargo a los fondos comunitarios sin necesidad de emitir ninguna derrama de carácter extraordinario con el superávit que anualmente viene teniendo la comunidad.

Existe cierto malestar y miedo entre algunos propietarios debido a que ha habido en la zona varios robos por lo que la presidencia informa que con vistas a garantizar la seguridad del edificio y sus inmuebles es necesario que se estudie la posibilidad de llevar a cabo la instalación de cámaras de videovigilancia.

Algunos de los presentes manifiestan públicamente su voluntad de que se lleve a cabo la instalación no solo en la parte delantera sino trasera también, ya que tanto la zona de aparcamiento como en la parte de garajes se han producido actos vandálicos, como se ha dicho anteriormente esta medida tendrá un carácter disuasorio.

A juicio de la junta de gobierno con la instalación de cámaras de videovigilancia en puntos estratégicos se podría identificar a personas ajenas a la comunidad o a autores de posibles robos o daños a instalaciones comunitarias. Por otra parte la presencia de cámaras y carteles indicativos de la grabación, es un elemento disuasorio ante posibles ladrones y tiene una acción coactiva y proactiva ante los vecinos o visitantes, en definitiva que esta medida contribuye al cumplimiento de las normas comunitarias.

*El secretario informa que desde el punto de vista legal se indica que la instalación de cámaras de vigilancia requerirá la adopción de acuerdo por 3/5 según establece el art. 17.1 LPH -EDL 1960/55-, quedando obligados todos al pago de alcanzarse ese quórum, aunque sabido es, que no debe conseguirse en la misma junta, sino que hay que estar a la espera del resultado del voto presunto para calcular si con la no oposición de los ausentes se llega a los 3/5. Adoptado el acuerdo como medida de seguridad y recogiendo tal objetivo en el acta al aprobar el acuerdo, no puede entenderse que quede afectado el derecho a la propia imagen de los comuneros por el hecho de que ellos salgan en la imagen, ya que existe una cobertura de acuerdo comunitario adoptado por todos los que han optado por hacer vida en comunidad que deben sujetarse a los acuerdos de una mayoría, existiendo numerosa jurisprudencia al respecto en este sentido.*

*Asimismo es requisito imprescindible para la instalación de cámaras de vigilancia atender también al contenido de la Instrucción 1/95 -EDL 1995/13174-, que entiende que los responsables que cuenten con sistemas de videovigilancia deberán cumplir con el deber de información previsto en el art. 5 de La Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre -EDL 1999/63731. Para ello deberán: a) Colocar, en las zonas videovigiladas, al menos un distintivo informativo (carteles indicativos) ubicado en lugar suficientemente visible, tanto en espacios abiertos como cerrados y b) Tener a disposición de los/las interesados/as impresos en los que se detalle la información prevista en el art. 5.1 de la Ley Orgánica 15/1999 -EDL 1999/63731. También la instrucción 1/2006 en su art.1 -EDL 2006/310701- señala que: "La presente Instrucción se aplica al tratamiento de datos personales de imágenes de personas físicas identificadas o identificables, con fines de vigilancia a través de sistemas de cámaras y videocámaras. (...).*

*El secretario informa que se ha solicitado presupuesto para llevar a cabo la instalación de cámaras de video-vigilancia a la entrada del edificio encima del ascensor y en el garaje.*

*No obstante lo anterior la presidencia resalta que los puntos de instalación de las cámaras pueden variar con respecto a lo comentado anteriormente ya que habrá que tener en cuenta las indicaciones del técnico con vistas a garantizar el funcionamiento óptimo de la instalación.*

*Se informa sobre el contenido de los presupuestos recibidos:*

- Francis Matías Electricidad y Telecomunicaciones: 1.198'00 €.
- JMB Telecomunicaciones: 1.270'00 €-
- Servicios Eléctricos Almuñécar: 1.299'00 €.

*De autorizarse la instalación la finalidad es que se vaya registrando en una unidad de almacenamiento el acceso total al edificio y a la parte trasera, las imágenes se consultarán únicamente en el supuesto de que exista algún tipo de acto vandálico, robo u otras actuaciones delictivas y exclusivamente por miembros de la junta directiva o fuerzas de la autoridad, lo que garantiza el derecho a la intimidad de los propietarios.*

*Tras el debate correspondiente se aprueba por UNANIMIDAD y asentimiento facultar a la Presidencia para llevar a cabo la instalación de cámaras de videovigilancia. La comisión nombrada al efecto estudiará diferentes ofertas y siguiendo criterios calidad-precio adjudicará la instalación y decidiendo el nº de cámaras a instalar y la ubicación de las mismas. También se llevará a cabo la sustitución de las luminarias actuales de la parte trasera por otras de leds.*

### **8º- Presentación y aprobación si procede de presupuestos para llevar a cabo la instalación de portero automático.**

*El representante de la administración informa que se ha estado estudiando la instalación del portero con una empresa especializada. Lo más complejo es que es necesario cablear todo el edificio llevando un cable hasta cada una de las viviendas hasta el punto interior de cada apartamento donde se desee instalar el receptor. Dado que los techos se han puesto desmontables no será preciso abrir rozas de ningún tipo si bien el coste de la instalación es bastante elevada.*

*Se abre un debate donde muchos de los presentes consideran que existen otras prioridades antes que este tipo de instalación.*

*Dada la complejidad de la instalación y su coste se decide solicitar presupuestos durante este ejercicio y posponer la instalación para que se estudie en un futuro.*

### **9º- Presentación y aprobación si procede de presupuestos de pintura de portales y entreplantas de escaleras.**

*La administración siguiendo indicaciones de la presidencia ha solicitado varios presupuestos para llevar a cabo la pintura interior de las entreplantas de escaleras. Los presupuestos incluyen el pintado con pintura plástica de paredes y techos de las entreplantas de escaleras y portal y además el repaso de pequeñas fisuras, golpes de paredes, pintura de puerta de agua y la gota en aquellos lugares que se requiera.*

*El secretario hace lectura de los presupuestos solicitados, cuyas cantidades son las siguientes:*

*Alberto García Rodríguez: 2300 € + Iva*

*Pinturas y Revestimientos Rodríguez: 1322 € + Iva*

*También se pone de manifiesto la necesidad de embutir los cables existentes exteriores en las entreplantas y las llaves de luz antes de realizar la pintura de estas zonas. Asimismo se plantea con vistas a homogeneizar la estética que se lleve a cabo el alisado de la pared y eliminación de la gota.*

*Tras la lectura de los mismos se abre un debate en la asamblea donde intervienen varios vecinos que se manifiestan a favor de realizar tales trabajos.*

*Se someten a votación y son aprobadas por unanimidad las siguientes propuestas:*

*Tras el debate correspondiente se aprueba por UNANIMIDAD y asentimiento facultar a la Presidencia para llevar a cabo la pintura de las subidas de escaleras, pintura de puertas de baterías de contadores y puertas de acceso desde garaje. La comisión que se nombrará al efecto estudiará diferentes ofertas y siguiendo criterios calidad-precio adjudicará la instalación y decidiendo el nº de cámaras a instalar y la ubicación de las mismas.*

*Asimismo que se estudie y ejecute el embutido de los cables de entreplantas, la instalación de nuevas luminarias de leds y el alisado de paredes de igual forma a los pasillos.*

*Dado que no se podrán acometer todas las actuaciones que vienen en estos puntos, si no se aprueba una derrama de carácter extraordinaria, se hace un llamamiento para que se nombre una comisión de propietarios con vistas a decidir*

*Facultar a la administración para que emita una derrama de carácter extraordinaria por importe de 3.000 €, con cargo a todos los propietarios en un único pago. La derrama se destinará a acometer las actuaciones de carácter extraordinarias que se han aprobado en los puntos anteriores. La diferencia se abonará con cargo a los fondos comunitarios.*

### **10º-Actuaciones a realizar en fachada principal del inmueble.**

*El representante de la administración informa nuevamente sobre el detalle de las actuaciones a realizar en la fachada principal del edificio. Tal y como se ha informado en asambleas anteriores, según el técnico consultado es imprescindible antes de pintar o dar un nuevo revestimiento a la fachada exterior, hacer el arreglo previo de humedades, impermeabilización de balcones y colocación de vierteaguas.*

*A juicio del secretario lo ideal sería una vez que se hayan arreglado todo este tipo de problemas (humedades, impermeabilización, vierteaguas, etc...) picar toda la fachada eliminando todo el revestimiento suelto y posteriormente dar un repello con monocapa u otro producto similar añadiendo el color y diseño ya incluidos, de este modo el exterior del edificio quedaría como en una construcción nueva.*

*Al igual que se ha hecho con el interior del edificio esta actuación se debería hacer por fases y en varios ejercicios ya que el coste puede ser importante.*

*Tras el debate correspondiente se acuerda solicitar presupuestos a diferentes empresas y aportarlos en una próxima asamblea general y posponer la instalación para próximos ejercicios.*

### **11º- Ruegos y preguntas.**

*Se hacen los siguientes ruegos:*

- *Que no se dejen bicicletas en los pasillos.*
- *En el punto 1º del orden del día se ha planteado un largo debate donde algunos de los presentes han manifestado que no se ha llevado a cabo la instalación de la acometida de instalación eléctrica hasta cada una de las viviendas y todo ello a pesar de que el responsable de la administración ha mostrado una certificación en pantalla del técnico instalador donde se detallan las viviendas instaladas. El secretario resalta que existen no más de 10 viviendas en las que aunque se ha hecho la instalación la misma se encuentra en la puerta del apartamento y se mantiene el suministro de la antigua, dado que su propietario no ha estado cuando ha venido el instalador. Antonio Castillo resalta las numerosas dificultades que ha habido para coordinar la instalación con el instalador y los propietarios que no residen en el inmueble lo que ha provocado esta situación. Por otra parte el instalador últimamente no presta el servicio que debiera posiblemente por las numerosas veces que se le ha hecho venir. No obstante lo anterior la administración resalta que se le ha retenido una pequeña cantidad que permite mandar otro instalador para conectar las pocas viviendas que hay pendientes.  
Antonio Castillo informa que es muy fácil para cualquier propietario constatar la instalación realizada ya que simplemente con observar los armarios de reparto de cada planta se ven salir los cables nuevos hasta cada una de las viviendas y según las comprobaciones que se han hecho la instalación realizada se ajusta a lo reflejado por el instalador. Se acuerda que se hagan las comprobaciones oportunas con miembros de la comisión o vecinos para verificar si se han sustituidos las acometidas. Antonio Castillo resalta que las viviendas que se encuentran en estado de abandono no se han preinstalado.*
- *Se ruega a los propietarios que respeten los elementos comunes haciendo un uso correcto de los mismos.*
- *Se denuncian los daños provocados en el ascensor, donde autor o autores desconocidos rompieron el interior de la cabina.*
- *Se hace un llamamiento a los propietarios de locales de la parte trasera para que no estacionen en la misma durante largos periodos de tiempo y se insta a la administración para que traslade al Sr. Calero que debe retirar los vehículos que tiene en estado de abandono en la zona.*
- *Algunos de los presentes muestran su interés en alquilar la habitación que hay en la zona de transformador en la parte trasera. El secretario resalta que este elemento está alquilado por 600 € anuales. Se interesan por el alquiler del elemento el Sr. López Cabrera y el Sr. García Rodríguez se establece una puja y finalmente el Sr. García Rodríguez se queda con el alquiler por 900 € anuales, se dará traslado al inquilino actual para que rescindir el arrendamiento y se suscriba con el Sr. García Rodríguez.*
- *D. Francisco Javier Rodríguez Martos, solicita que por parte de la administración se requiera a la propietaria que ha instalado junto a su aparato de aire acondicionado una pantalla de unos 34 cm aproximadamente al margen derecho de su aparato de aire acondicionado.*

*Sin más ruegos ni preguntas se levanta la sesión siendo las 21:35 horas.*

VºBº  
El Presidente

VºBº  
El Secretario

