ACTA JUNTA GENERAL ORDINARIA

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO LOS ALMENDROS
NIF: H00000000

En la ciudad de **Málaga** a **12-03-2026**, siendo las **20:30** horas, en **segunda convocatoria**, y en **JUNTA GENERAL ORDINARIA**, se reunieron en **portal de la comunidad**, los propietarios que a continuación se relacionan:

PROPIEDAD	PROPIETARIO	COEFICIENTE
LOCAL	INVERSIONES ALMENDRO, S.L.	17.044
1ª A	MIGUEL ANGEL TORRES SOLIS	5.666
1° B	PILAR NAVARRO CAMPOS	5.351
1° C	FRANCISCO JAVIER MORA LEON	4.874
2° B	Mª TERESA VEGA CORTES	5.351
3° C	DAVID PEREA SANTOS	4.874
3° D	SERGIO BLANCO RUIZ	4.848
4° A	MARTA CANO ESPINOSA	5.666
4° B	ELENA VIDAL PASTOR	5.351

PROPIETARIOS REPRESENTADOS

Asimismo, se encontraban representados los siguientes propietarios:

PROPIEDAD	PROPIETARIO	COEFICIENTE	REPRESENTADO POR
1° D	ALBERTO SANZ DELGADO	4.848%	RAMON IBAÑEZ PRIETO (2° A)

Todos ellos integrantes de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO LOS ALMENDROS**, con **NIF H00000000**, a fin de tratar el siguiente Orden del Día:

1. **ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO PARA LA REHABILITACIÓN BARANDILLAS Y POYETES DE LA COMUNIDAD.EMISIÓN DE RECIBO EXTRAORDINARIO, SI FUERA NECESARIO, PARA SUFRAGAR LOS COSTES DE ESTOS TRABAJOS.**

2. **ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO PARA LA CONTRATACIÓN DE ABOGADO Y PROCURADOR CON LOS QUE INICIAR LAS ACCIONES LEGALES NECESARIAS PARA DESALOJAR EL ATICO DE LA COMUNIDAD ANTE LA NEGATIVA DE LA INQUILINA A ABANDONAR EL MISMO.EMISIÓN DE RECIBO EXTRAORDINARIO, SI FUERA NECESARIO, PARA SUFRAGAR LOS COSTES DE ESTOS TRABAJOS.**
3. **SOLICITUD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA 4°D PARA LA INSTALACIÓN DE UNA UNIDAD EXTERIOR DE AIRE ACONDICIONADO EN LA CUBIERTA DEL EDIFICIO, CON AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE ACUERDEN.**
4. **TEMA OKUPA (VIVIENDA 4°C).DECIDIR ACCIONES A TOMAR.**
5. **APROBACIÓN ESTADO DE CUENTAS. PRESUPUESTOS PRÓXIMO EJERCICIO Y CUOTAS A GIRAR.**
6. **RENOVACIÓN DE CARGOS.**
7. **RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Abierta la sesión, por la Sra. Presidenta, **MARTA CANO ESPINOSA,** asistido por la Administración Administraciones Almendro, se pasa a debatir el primer punto del orden del día:

1. ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO PARA LA REHABILITACIÓN BARANDILLAS Y POYETES DE LA COMUNIDAD.EMISIÓN DE RECIBO EXTRAORDINARIO, SI FUERA NECESARIO, PARA SUFRAGAR LOS COSTES DE ESTOS TRABAJOS.

En este punto, se somete a examen de la junta de propietarios el presupuesto presentado por la empresa Pinturas del Sur, S.L. para la ejecución de los trabajos de pintura de las barandillas de las terrazas de las viviendas, la pintura de la puerta del portal y la reparación de los vierteaguas dañados en la fachada, por un importe de 2.002 euros. Asimismo, se incluye la gestión y obtención de la preceptiva licencia de ocupación de vía pública por parte de la referida empresa, por un importe de 350 euros más IVA.

Tras la correspondiente deliberación, se acuerda por mayoría de los propietarios asistentes y representados aprobar el presupuesto de la empresa Pinturas del Sur, S.L., así como encomendar a la misma la tramitación de la licencia de ocupación de vía pública en las condiciones económicas expuestas.

Para la financiación de las mencionadas actuaciones, se aprueba por la misma mayoría la emisión de una derrama extraordinaria que se fraccionará en tres cuotas mensuales, a girar en los meses de septiembre, octubre y noviembre del presente ejercicio. El importe de cada uno de los tres recibos extraordinarios queda fijado en 41,93 euros para cada vivienda y en 137,83 euros para cada local comercial.

Con la adopción de estos extremos, queda definitivamente aprobado y cerrado este punto del orden del día.

2. ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO PARA LA CONTRATACIÓN DE ABOGADO Y PROCURADOR CON LOS QUE INICIAR LAS ACCIONES LEGALES NECESARIAS PARA DESALOJAR EL ATICO DE LA COMUNIDAD ANTE LA NEGATIVA DE LA INQUILINA A ABANDONAR EL MISMO.EMISIÓN DE RECIBO EXTRAORDINARIO, SI FUERA NECESARIO, PARA SUFRAGAR LOS COSTES DE ESTOS TRABAJOS.

En este punto, la Junta de Propietarios, tras ser informada de las gestiones realizadas por la administración, acuerda por unanimidad de los asistentes no proceder a la contratación de abogado y procurador ni a la emisión de derrama o recibo extraordinario alguno, al haber aceptado la inquilina del ático de la comunidad el desalojo voluntario del inmueble para el próximo 31 de agosto, tras la notificación por burofax de la rescisión contractual motivada por reiterados incumplimientos en el pago de la renta.

Asimismo, se acuerda por unanimidad de los asistentes requerir formalmente a la inquilina el pago de las dos mensualidades adeudadas, que ascienden a un total de 630 euros, determinando que, en caso de persistir el impago a la fecha de entrega de la vivienda, la comunidad retendrá la fianza constituida en su día para responder de dicha deuda, de cuyo resultado se informará a los propietarios en una próxima junta.

Con lo que se aprueba por unanimidad este punto del orden del día en los términos expuestos.

3. SOLICITUD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA 4°D PARA LA INSTALACIÓN DE UNA UNIDAD EXTERIOR DE AIRE ACONDICIONADO EN LA CUBIERTA DEL EDIFICIO, CON AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE SE ACUERDEN.

En este punto, la Junta acuerda autorizar a la propietaria de la vivienda 4°D la instalación de una unidad exterior de aire acondicionado en la cubierta del edificio, condicionando dicha autorización a que la propietaria asuma expresamente la responsabilidad por cualquier daño, vertido de agua, ruido o molestia que pudiera derivarse de la instalación y funcionamiento de la citada unidad. El acuerdo se adopta por unanimidad de los asistentes, quedando formalmente aprobado.

4. TEMA OKUPA (VIVIENDA 4°C).DECIDIR ACCIONES A TOMAR.

En este punto, la Junta de Propietarios, por unanimidad de los asistentes, acuerda dejar sin contenido el presente punto del orden del día al no adoptarse ninguna resolución ni medida en relación con la situación de la vivienda 4° C, quedando este extremo formalmente aprobado.

5. APROBACIÓN ESTADO DE CUENTAS. PRESUPUESTOS PRÓXIMO EJERCICIO Y CUOTAS A GIRAR.

En este punto, se somete a examen de la Junta el estado de cuentas de la comunidad cerrado a fecha 30 de junio, el cual arroja un saldo de 585,00 euros. Tras el repaso de los apuntes y de la situación de morosidad, que asciende a un total de 10.271,00 euros correspondiente a tres viviendas, la Junta aprueba por unanimidad dicho estado de cuentas. Asimismo, se acuerda preparar la certificación de deuda correspondiente con el fin de proceder a su liquidación y posterior reclamación en la próxima junta de propietarios.

A continuación, se aprueba por unanimidad la prórroga del presupuesto de gastos para el próximo ejercicio por un importe de 11.792,00 euros, manteniéndose sin variaciones las cuotas de comunidad vigentes.

En relación con los órganos de representación, se acuerda por unanimidad la renovación en sus cargos del actual Presidente y del Vicepresidente de la comunidad, quienes continúan en el ejercicio de sus funciones.

Finalmente, se aprueba por unanimidad la integración del servicio de administración con la plataforma de gestion para la gestión y cobro de los recibos de la comunidad a partir de la presente fecha.

Con lo que se da por aprobado este punto del orden del día.

6. RENOVACIÓN DE CARGOS.

En este punto, se procede a la renovación de los órganos de gobierno de la comunidad de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. La Junta de Propietarios acuerda por unanimidad de los asistentes la renovación y continuidad en sus cargos de los actuales representantes, manteniéndose la Presidencia y la Vicepresidencia en las mismas personas que los venían ejerciendo hasta la fecha.

Asimismo, la administración informa a la junta sobre su integración corporativa con la entidad Gestora Almendro, S.L., exponiendo los motivos de dicha operación y notificando que, a partir de este momento, la facturación y el cobro de los honorarios profesionales de administración se gestionarán a través de la referida firma. Los copropietarios asistentes muestran su conformidad y aprueban por unanimidad este extremo, autorizando el nuevo procedimiento de cobro.

Con lo que se da por aprobado este punto del orden del día por unanimidad de los asistentes.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS.

En este punto, la Administración expone la propuesta de enajenación de la vivienda sita en la planta ático, la cual ostenta la condición de elemento común de la copropiedad, como medida correctora frente a la morosidad existente. Tras valorar la viabilidad de la operación, los propietarios asistentes acuerdan por unanimidad convocar una Junta General Extraordinaria en el mes de septiembre de dos mil veinticinco, con el fin de definir los detalles técnicos y legales necesarios para proceder a dicha venta.

Asimismo, se plantea la supresión de la bonificación del cincuenta por ciento en la cuota ordinaria de comunidad de la que actualmente se beneficia el cargo de presidente. Se acuerda por unanimidad de los asistentes diferir el debate y la resolución de este asunto, incorporándolo formalmente en el orden del día de la junta extraordinaria que se celebrará en el mencionado mes de septiembre.

Y sin más asuntos que tratar, se dio por finalizada la reunión siendo las **21:20** horas del día al principio señalado, de lo que como Secretario Administrador, doy fe y certifico.

FIRMA LA PRESIDENTA **FIRMA LA ADMINISTRACIÓN**