agm
www.agmadministradores.com

María Jesús Sevilla Lizón
Admin. Coleg. 1593-A

C.C. Zeniamar, Calle Abeto
03189 Orihuela Costa, Alicante
Tel./Fax 96 673 09 00
info@agmadministradores.com

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EDIFICIO CAPRICHO A"

En La Mata-Torrevieja, siendo las 19:00 horas del día martes 26 de agosto de 2014, debidamente convocados por la Presidenta Dª Isabel Medina Granero, y actuando como Secretaria-Administradora Dª María Jesús Sevilla Lizón, se reúnen en la entrada del edificio en segunda convocatoria, al no haber quórum suficiente en primera, los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, a fin de celebrar Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Edificio Capricho A, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1.- Aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio 2013. Aprobación de certificados de deuda.
2.- Información cuentas y deudores 1º semestre 2014. (Sin votación)
3.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos para el ejercicio 2014.
4.- Elección de cargos.
5.- Ruegos y preguntas.

Asistentes:

Julián Muñoz Gil.....A-1.....3,591
Cecilia Casabella Rodríguez.....D-1.....2,964
Yolanda Madurga Pardo (Vicepresidenta).....E-1.....3,299
Dolores Rivera Cayuelas.....G-1.....3,462
Isabel Medina Granero (Presidenta).....E-2.....3,299
Mª Teresa Callejón Rodríguez.....E-3.....3,299
Graciano Fernández Fernández.....K-4.....2,547
Mª Dolores González López y Jesús.....Local 1.....1,940

Total de coeficientes.....27,99%

Abierta la sesión por la Sra. Presidenta, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día.

Antes de pasar a tratar los puntos del Orden del Día, el Sr. Graciano Fernández (4ºK) solicita que consten en acta las fechas en las que se hagan las diferentes propuestas de reparaciones, o cualquier otra cuestión.

Además se establece como fecha de la próxima Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Edificio Capricho A el martes 4 de agosto de 2015 a las 10:00 h en primera convocatoria y a las 10:30 h en segunda.

PUNTO PRIMERO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2013. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.

La Administradora procede a explicar las cuentas y gastos del ejercicio 2013, que se exponen a continuación:

CUENTAS EJERCICIO 2013:

RESERVAS a 01/01/2013..... 3.467,21 €
Banco.....1.874,29 €
Deudores.....2.122,95 €
Anticipos propietarios..... –392,21 €
Acreedores (Hacienda)..... –26,76 €
(AGM)..... -111,06 €
+INGRESOS CUOTAS PRESUPUESTADAS 2013..... 9.253,74 €
Cuotas ordinarias 2013.....9.013,74 €
Derrama farolas.....240,00 €

Una nueva forma de administrar fincas
A revolutionary way to administrate communities!
Eine neue Art Hausverwaltung

-GASTOS EJERCICIO 2012..... –7.960,39 €
=RESERVAS a 31/12/2013..... =4.760,56 €
Banco.....1.956,01 €
Deudores.....2.967,03 €
Anticipos propietarios..... –100,02 €
Acreedores (Hacienda)..... –62,46 €

La Administradora explica que ha sido un año positivo porque han aumentado las reservas y también el saldo en banco y han disminuido los deudores.
A pesar de ello, las cuentas en sí han ido muy justas, los gastos han estado bastante controlados y que no han surgido muchas reparaciones.

Los únicos gastos destacables fueron la rampa de la entrada principal y las farolas. Pero aparte de esto no hay ningún gasto más destacable.
La administradora advierte que en caso de que surgiese alguna cuestión extra, no quedaría cubierto por las cuotas ordinarias y habría que convocar junta extraordinaria o plantear subir las cuotas en un futuro. Con las cuotas actuales se cubren los gastos estimados ordinarios siempre que no haya grandes imprevistos.

Tras algunas preguntas y las oportunas aclaraciones, los presentes aprueban unánimemente las cuentas del ejercicio 2013.

PUNTO SEGUNDO.- INFORMACIÓN CUENTAS Y DEUDORES 1º SEMESTRE 2013. (SIN VOTACIÓN).
Además, la Administradora da un adelanto de las cuentas del 1º semestre del 2014 y listado de gastos, para mantener una información de las cuentas actualizada a esta Junta. El 1º semestre de 2014 se expone a continuación:

CUENTAS 1º SEMESTRE 2014:
RESERVAS a 01/01/2014..... =4.760,56 €
Banco.....1.956,01 €
Deudores.....2.967,03 €
Anticipos propietarios..... –100,02 €
Acreedores (Hacienda)..... –62,46 €
+INGRESOS 1º SEMESTRE 2014..... 4.506,87 €
-GASTOS 1º SEMESTRE 2014..... –3.971,88 €
=RESERVAS a 30/06/2014..... =5.295,55 €
Banco.....1.727,46 €
Deudores.....3.767,05 €
Anticipos propietarios..... –136,50 €
Acreedores (Hacienda)..... –62,46 €

En el 1º semestre de 2014 aunque las reservas han aumentado, no hay saldo positivo, ya que aumentan debido a los deudores, aunque la administradora informa que a fecha de la Junta ya han pagado algunos y esa cantidad a disminuido.

En cuanto a los deudores, a fecha 30/11/2014 son los siguientes:

1º-B	MERCEDES GONZÁLEZ SANTANDREU	2.077,33 €
2º-A	VICENTE ORTIZ SÁNCHEZ	194,90 €
4º-J	SOCIEDAD GESTORA NORU, S.L.	423,24 €
LOCAL 2	MARIO FUMAGALLI	507,64 €
LOCAL 3	SOCIEDAD GESTORA NORU, S.L.	496,52 €
	TOTAL	3.699,63 €

Se aprueba por unanimidad la liquidación de esta deuda, que será comunicada por el Secretario, facultando al Presidente y al Administrador indistintamente para, en caso de que sigan sin pagar la totalidad en el plazo de quince días, proceder judicialmente, a cuyo fin podrá nombrar abogados y procuradores.

En relación a la vivienda 1ºB, ya se había aprobado en Juntas anteriores proceder judicialmente en caso de no saldar la deuda, y se le ofreció un acuerdo de pago a plazos muy flexible que no ha cumplido, se informa que ya está demandada judicialmente, para reclamarle la cantidad que adeuda a esta comunidad.

Respecto al Local 2: los nuevos inquilinos contactaron con la oficina de la administración en mayo de 2014, y se comprometieron a pagar la parte proporcional que les correspondiese de la deuda (desde que son inquilinos), pero hasta la fecha no han efectuado ningún pago.

VIVIENDA 1ºB, PROPIEDAD DE Dª. MERCEDES GONZÁLEZ SANTANDREU

CONCEPTO	IMPORTE
Resto cuota ordinaria 2º semestre jul-dic-2009	145,07 €
Cuota ordinaria 1º semestre ene-jun-2010	177,62 €
Cuota ordinaria 2º semestre jul-dic-2010	177,62 €
Derrama octubre 2010	84,00 €
Cuota ordinaria 1º semestre ene-jun-2011	177,62 €
Cuota ordinaria 2º semestre jul-dic-2011	177,62 €
Cuota ordinaria 1º semestre ene-jun-2012	177,62 €
Cuota ordinaria 2º semestre jul-dic-2012	177,62 €
Burofax emitido en ejercicio 2012	26,54 €
Cuota ordinaria 1º semestre ene-jun-2013	186,50 €
Cuota ordinaria 2º semestre jul-dic-2013	186,50 €
Burofax emitido en ejercicio 2013	27,65 €
Derrama farolas	10,00 €
Cuota ordinaria 1º semestre ene-jun-2014	186,50 €
Cuota ordinaria 2º semestre jul-dic-2014	186,50 €
Total deuda	**2.104,98 €**

Respecto a los locales, la administradora y la presidenta explican que hace tiempo ya que se ha descubierto que el Local 1B está registrado erróneamente como parte de la obra nueva de la Fase A, a modo de local, cuando es obvio que físicamente es una segregación del local original y que en realidad es una plaza de garaje y por tanto sólo debe contribuir a la comunidad garajes, pero no a la fase A. Hay que regularizar esto, y se explica que en realidad es muy sencillo, se retocan los coeficientes del resto conforme a su % de participación tanto en los gastos generales (locales+viviendas) como en los gastos exclusivos de escalera (sólo viviendas) que quedarían igual. Se hace que vuelvan a sumar 100% tras eliminar el Local 1B que en realidad es un error que hay que regularizar cuanto antes. Vino así de la anterior administración y se ha mantenido, pero está en el listado de deudores cuando ni siquiera pertenece a esta Comunidad.
Tengan en cuenta que en el cierre de cuentas de 2014 para la Junta del año que viene, esta regularización aparecerá como un gasto, aunque en realidad es un gasto ficticio, es sólo para ajustar las cuentas, en realidad refleja una deuda que no tenemos derecho a reclamar y por eso se regulariza como gasto.

Se aprueba por unanimidad que se subsane este error de obra nueva, y que se regularice el Local 1B, y quede excluido del edificio. (todo está reflejado en la nueva tabla de cuotas)

PUNTO TERCERO.- ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL EJERCICIO 2013 Y CUOTAS.

Este año los gastos y los ingresos van bien ajustados, no se considera conveniente proponer subida de cuotas, la propuesta es mantener el mismo presupuesto anual y las mismas cuotas que el año pasado.
La administración informa de que sube sus honorarios un 5%, ya que durante 5 años no ha habido ninguna subida de esta partida a pesar de que el IPC sí que ha ido subiendo.

Se aprueba por unanimidad mantener el mismo presupuesto y cuotas que el año anterior. Vean anexo de cuotas adjunto.
Les recordamos el nº de cuenta de la comunidad para aquellos que no estén domiciliados:
BANCO: SABADELL-SOLBANK: C/C: **0081-0542-11-0001313939**
(no olviden indicar su nombre y nº de vivienda).

Hay un **tema urgente** que preocupa mucho a los vecinos y a la administración: reparación del pasamanos de la azotea, que se está cayendo a trozos, con el consecuente peligro para los transeúntes, ya que los cascotes pueden caer a la calle.

Los asistentes quieren que sea reparado urgentemente, ya que en caso de que ocurra cualquier accidente, la responsabilidad sería del edificio. Estamos hablando de una emergencia, por la que se

puede contraer responsabilidad civil.
El Sr. Graciano dice que los cascotes más peligrosos ya se quitaron, pero no obstante insiste encarecidamente en que ese asunto debe ser solucionado.
Todos los asistentes están de acuerdo.
La administradora explica que en el tema de la reparación de la terraza, con la que se podría contraer responsabilidad civil, el hecho de salvar el voto en junta, hace que se exima de responsabilidad civil al vecino que vote a favor de la reparación.

Todos los asistentes votan unánimemente a favor de la reparación del pasamanos de la azotea, debido a la peligrosidad que conllevaría el no repararla.

La administradora informa que al ser un gasto extra, deberá hacerse una derrama para el pago de la misma. El importe de la derrama será de unos 80 € por vecino de media, aunque se pagará por coeficiente. Se imputará cuota de derrama también a los locales, pero debemos tener en cuenta que algunos de ellos no van a pagar (como vienen haciendo hasta ahora).
El pago de la derrama se hará por coeficiente según participación en el grupo general.

Aunque todos los asistentes comprenden la grave situación y entienden la responsabilidad civil que conllevaría un accidente. Se da opción a los no asistentes, a que voten al respecto, y para ello, junto con este acta, se enviará una circular, para que los vecinos voten sí o no. Junto con la circular, se enviará una tabla con los pagos resultantes para cada vecino. (ya que son 80 € de media aplicados por coeficiente). La **fecha máxima para enviar los votos** a la oficina de la administración es: **31 Diciembre de 2014 (por e-mail, correo postal, o a través de la Presidenta).**

PUNTO CUARTO.- ELECCIÓN DE CARGOS.
Se piden voluntarios para los cargos de Presidente y Vicepresidente, no habiendo más voluntarios que las actuales. Se pide también si alguien desea presentar otra propuesta para el cargo de Secretario-Administrador.
Tras la votación se aprueban por unanimidad de los presentes los siguientes cargos:

PRESIDENTA: ISABEL MEDINA GRANERO (2º-E)
VICEPRESIDENTA: YOLANDA PARDO MADURGA (1º-E)
SECRETARIO-ADMINISTRADOR: Mª JESÚS SEVILLA LIZÓN. Coleg.nº1593-A
AGM ADMINISTRADORES info@agmadministradores.com www.agmadministradores.com
C.C. Zeniamar, Local 13. 03189-Orihuela Costa. Alicante. Tel/Fax: 96 673 09 00 (Lunes-viernes, 9:30-13:30h)

PUNTO QUINTO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.
-Algunos vecinos desean hacer un sondeo sobre qué opinan los propietarios de hacer una mancomunidad con los vecinos colindantes. Tras varias opiniones al respecto, y como informa la Presidenta por conversaciones mantenidas con los otros edificios, no es deseo de nadie llevar esto a cabo.
-Se quejan de que el solar de la C/ Tiburón está en unas condiciones de insalubridad que afectan a los vecinos. Se enviará instancia al Ayuntamiento, para que lleven a cabo la limpieza de dicho solar, ya que hay ratas, escombros acumulados, gatos, etc., y todo ello produce malos olores, mosquitos, etc.
Este tema ha sido ya reclamado en diversas ocasiones al Ayuntamiento sin éxito. Se seguirá presionando e insistiendo sobre ello.
-El Sr. Jesús, propietario del Local 1, informa que el codo del desagüe que da a los garajes está a punto de romperse. Pide que cuando limpien no golpeen con una varilla para desatascarlo, porque al final acabarán rompiéndolo.
-El Sr. Graciano dice que ve mal su TV. Intentará volver a sintonizar los canales. Y de no solucionarse el problema, contactará con la oficina de la administración para saber de dónde viene el problema, y poder buscar una solución al respecto.
-Se pedirán varios presupuestos para poder reparar el pasamanos de la azotea. Se escogerá el que mejor resultado de en cuanto a calidad/precio se refiere.
-Se harán varios carteles nuevos de "Mantener puerta terraza cerrada".
-El contrato con la empresa de mantenimiento de ascensores expira en noviembre: se solicitará presupuesto a otra empresa, De Pablos, que es más económica, y está dando muy buenos resultados en

otras comunidades.
-El Sr. Julián (1ºA) ha comprado algunas bombillas, y un plafón, para el edificio. Aporta tickets de ello, que se descontarán de sus cuotas.
-Los vecinos se quejan de que hay perros (de algunos vecinos) que orinan en el ascensor: se ruega a sus propietarios que limpien dichos orines cuando ocurra algo así.

Y sin más asuntos que tratar, la Sra. Presidenta levantó la sesión cuando eran las 20:45 del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretaria-Administradora doy fe.

LA PRESIDENTA
ISABEL MEDINA GRANERO

LA SECRETARIA-ADMINISTRADORA
MARÍA JESÚS SEVILLA LIZÓN.

Tras la corrección de la obra nueva en la que el local 1B que se segregó hace años, no forma físicamente parte de la Fase A sino de la Comunidad Garajes, las cuotas resultantes se reparten para seguir dando el 100% como sigue (observese que la cantidad del presupuesto anual no se modifica, sólo se reparten las cuotas una vez eliminado este bajo)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CAPRICHO A

PISO	PROPIETARIO	COEF. ESCRITURA	COEF. GENERAL	COEF. VIVIENDAS	CUOTA SEMESTRAL
1º-A	JULIÁN MUÑOZ GIL	1,276	3,773%	4,620	197,28 €
1º-B	MERCEDES GONZÁLEZ SANTANDER	1,221	3,612%	4,420	188,77 €
1º-C	JOSÉ RODRÍGUEZ VALERO	0,775	2,292%	2,806	119,82 €
1º-D	CECILIA CASABELLA RODRÍGUEZ	1,053	3,114%	3,812	162,79 €
1º-E	YOLANDA PARDO MADURGA	1,172	3,466%	4,243	181,20 €
1º-F	TEÓFILO DEL PRADO MARTOS	1,074	3,177%	3,888	166,04 €
1º-G	DOLORES RIVERA CAYUELAS	1,230	3,638%	4,453	190,17 €
2º-A	ANTONIO POMBO FERNÁNDEZ	1,276	3,773%	4,620	197,28 €
2º-B	MÁXIMO MORENO MUÑOZ	1,221	3,612%	4,420	188,77 €
2º-C	NATIVIDAD MATEO TERUEL	0,775	2,292%	2,806	119,82 €
2º-D	DOLORES RODRÍGUEZ GUILLÉN	1,053	3,114%	3,812	162,79 €
2º-E	JUAN PEDRO ROBLES PORTAZ	1,172	3,466%	4,243	181,20 €
2º-F	LUCIO AGENJO MURILLO	1,074	3,177%	3,888	166,04 €
2º-G	JESÚS FERNÁNDEZ DE LA PUEBLA	1,230	3,638%	4,453	190,17 €
3º-A	PEDRO COSTA LEAL	1,276	3,773%	4,620	197,28 €
3º-B	JESÚS RUIZ ALCOCER	1,221	3,612%	4,420	188,77 €
3º-E	Mª TERESA CALLEJÓN RODRÍGUEZ	1,172	3,466%	4,243	181,20 €
3º-F	MANUEL CANDELAS BLANCO	1,074	3,177%	3,888	166,04 €
3º-G	Mª ANTONIA RODRÍGUEZ GUILLÉN	1,230	3,638%	4,453	190,17 €
3º-H	JOSÉ SÁNCHEZ	0,752	2,225%	2,722	116,26 €
3º-I	PETRI JANI SAKARI IKONEN	0,770	2,278%	2,788	119,06 €
4º-J	SOCIEDAD GESTORA DE INMUEBLES	2,771	8,195%	10,032	428,40 €
4º-K	GRACIANO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	0,905	2,676%	3,276	139,89 €
4º-L	ANTONIO LÓPEZ MOTA	0,849	2,511%	3,074	131,27 €
LOCAL 1	Mª DOLORES GONZÁLEZ LÓPEZ	1,940	5,737%	0,000	74,09 €
LOCAL 2	MARIO FUMAGALLI	1,166	3,449%	0,000	44,54 €
LOCAL 3	CONST. Y PROM. NOAH	1,992	5,892%	0,000	76,09 €
LOCAL 4	MANUEL GUILLAMAS	1,091	3,227%	0,000	41,67 €
	TOTALES	33,811	100,000%	100,000	4.506,87 €

Tal y como se ha explicado en el Acta, es urgente proceder a la reparación del pasamanos de la terraza que está suelto y con peligro de caer sobre cualquier transeúnte con la correspondiente responsabilidad civil para la Comunidad. Aunque se ha procedido ya al desescombro de los trozos en peor estado, urge realizar los trabajos de reparación. Indique si está de acuerdo con esta cuota extraordinaria según participación como se refleja abajo. Tenga en cuenta que al votar positiva o negativamente cuenta usted como propietario individual de una justificación en caso de que hubiera un accidente. La derrama en un principio se estimó de unos 80 € de media por propietario, finalmente y tras comparar presupuestos se ha reducido a una media de unos 60 €.
Plazo máximo entrega 31 diciembre 2014.

☐ A FAVOR DERRAMA ☐ EN CONTRA DERRAMA

Nombre: _____ Vivienda/local: _____

DERRAMA REPARACIÓN PASAMANOS TERRAZA

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CAPRICHO A

PISO	PROPIETARIO	COEF. GENERAL	DERRAMA
1º-A	JULIÁN MUÑOZ GIL	3,773%	56,60 €
1º-B	MERCEDES GONZÁLEZ SANTANDER	3,612%	54,18 €
1º-C	JOSÉ RODRÍGUEZ VALERO	2,292%	34,38 €
1º-D	CECILIA CASABELLA RODRÍGUEZ	3,114%	46,71 €
1º-E	YOLANDA PARDO MADURGA	3,466%	51,99 €
1º-F	TEÓFILO DEL PRADO MARTOS	3,177%	47,66 €
1º-G	DOLORES RIVERA CAYUELAS	3,638%	54,57 €
2º-A	ANTONIO POMBO FERNÁNDEZ	3,773%	56,60 €
2º-B	MÁXIMO MORENO MUÑOZ	3,612%	54,18 €
2º-C	NATIVIDAD MATEO TERUEL	2,292%	34,38 €
2º-D	DOLORES RODRÍGUEZ GUILLÉN	3,114%	46,71 €
2º-E	JUAN PEDRO ROBLES PORTAZ	3,466%	51,99 €
2º-F	LUCIO AGENJO MURILLO	3,177%	47,66 €
2º-G	JESÚS FERNÁNDEZ DE LA PUEBLA	3,638%	54,57 €
3º-A	PEDRO COSTA LEAL	3,773%	56,60 €
3º-B	JESÚS RUIZ ALCOCER	3,612%	54,18 €
3º-E	Mª TERESA CALLEJÓN RODRÍGUEZ	3,466%	51,99 €
3º-F	MANUEL CANDELAS BLANCO	3,177%	47,66 €
3º-G	Mª ANTONIA RODRÍGUEZ GUILLÉN	3,638%	54,57 €
3º-H	JOSÉ SÁNCHEZ	2,225%	33,38 €
3º-I	PETRI JANI SAKARI IKONEN	2,278%	34,17 €
4º-J	SOCIEDAD GESTORA DE INMUEBLES	8,195%	122,93 €
4º-K	GRACIANO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	2,676%	40,14 €
4º-L	ANTONIO LÓPEZ MOTA	2,511%	37,67 €
LOCAL 1	Mª DOLORES GONZÁLEZ LÓPEZ	5,737%	86,06 €
LOCAL 2	MARIO FUMAGALLI	3,449%	51,74 €
LOCAL 3	CONST. Y PROM. NOAH	5,892%	88,38 €
LOCAL 4	MANUEL GUILLAMAS	3,227%	48,41 €
	TOTALES	100,000%	1.500,06 €