

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I”

En Orihuela Costa, siendo las 10:30 horas del día viernes 05 de Octubre del 2018, debidamente convocados por el Presidente D. David Agnew (Gus), y actuando como Secretaria-Administradora Dª María Jesús Sevilla Lizón, se reúnen en la Cafetería Zeniamar en el C.C. Zeniamar, Calle Abeto s/n, Orihuela Costa, en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, a fin de celebrar Junta Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Estrella de Orihuela Golf I, y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

- 1.- Aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio agosto-2017/julio-2018. Aprobación de certificados de deuda.
- 2.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos ordinario para el ejercicio agosto-2018/julio-2019 y cuotas. (Propuesta de mantener el mismo presupuesto y cuotas que el año anterior).
- 3.- Elección de cargos.
- 4.- Obtención del certificado digital para cumplir con la obligación de relacionarse electrónicamente con la Administración Pública y puesta al día en la nueva legislación de Protección de Datos. (Trámites obligatorios para todas las comunidades).
- 5.- Ruegos y preguntas.

Asistentes:

David & Patricia Agnew, Bajo B nivel C (10).....	2,40%
Denis Todd, 3ºA nivel A (26).....	2,97%
Ib Rigelso & Bente Boseen, 3ºB nivel B (34).....	2,72%
Total de coeficientes.....	8,09%

Representados:

Rosemary Dight, Bajo C nivel B (4), repres. Gus Agnew	2,32%
Denis Gerard & Verónica Hassett, 2ºB nivel A (16), repres. Gus Agnew.....	2,36%
Martha Flynn, 2ºA nivel C (29), repres. Gus Agnew ,.....	2,31%
Martha & Brian Patrick Flynn, 3ºA nivel C (37), repres. Gus Agnew	2,78%
Total de coeficientes.....	9,77%

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, y agradeciendo la asistencia, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día. El Presidente lee un pequeño informe explicando los siguientes puntos:

Informe del presidente:

-Las cuentas de este año no incluirán deudas no cobrables, por tanto se ha hecho una separación de la parte de las deudas que son reclamables (desde la fecha de adjudicación ese año y 3 anteriores más), y el resto se ha regularizado para que no induzca a error, se ha eliminado de las cuentas la deuda de años anteriores de Agesul y de las viviendas número 3 y 35. La inclusión de dicha deuda en las cuentas como si fuera un gasto es el motivo por el cual aparece un déficit en las mismas. Pero en realidad no hay un déficit real por gatos ya que este año se ha gastado menos que el año anterior.

-Este año se cuenta con alrededor de 1.700 euros más en la cuenta debido al cambio en la compañía eléctrica, la contrata con la empresa de mantenimiento, el seguro y la disminución de proyectos mayores como instalación de césped nuevo alrededor de la piscina y más extintores nuevos.

-Entre los pequeños trabajos que se han realizado a lo largo del año se encuentran los siguientes: Reparación del temporizador de las luces de piscina y reparación de las luces, inspección del ascensor completada y acabada, nuevo cartel para la piscina (Salud y seguridad), nuevo cartel para los dueños de perros (responsabilidad), puerta para peatones (con cierre automático), se actualizaron las normas de la comunidad y están en los tablones de la comunidad, se ha reparado el teléfono de emergencia del ascensor, se ha vuelto a reparar la bomba de la piscina y se ha reclamado al seguro una nueva antena de TV.

-Trabajos que no han sido viables a lo largo de este año: Se han estado observando las grietas que han aparecido en el Bloque C y, durante este último año, no se ha notado movimiento ni empeoramiento, por lo que seguirá observando con atención ya que la reparación ronda los 3.000 euros, los buzones no se van a remodelar de momento debido al alto costo que supone (entre 2.000 y 3.400 euros).

-Se han mandado cartas certificadas a los propietarios de las viviendas 3 y 35. No se ha recibido respuesta. Se fijó un presupuesto para estos trámites de 300 euros.

-Hay nuevos propietarios en las viviendas 21 y 40.

-En relación a la situación con Agesul, se informa que un inversor se ha estado interesando por la compra de algunos apartamentos de dicho propietario. Se le ha facilitado la información solicitada, pero por las razones de las deudas que tienen las viviendas, es muy posible que ese interés no vaya a más. La Administradora informa que dichas viviendas tienen dos hipotecas, aparte de la primera, por lo que cada vivienda tiene unas deudas imposibles de asumir. También explica, que si se llegasen a vender dichas viviendas, el orden de cobro de la deuda sería, bancos, proveedores, acreedores y, por último, la Comunidad.

-Trabajos para el próximo año: Drenaje de las duchas de la piscina, pintar las escaleras y contemplar la posibilidad de techar las escaleras para evitar que se caigan los muros.

-Hay propietarios que han pagado de más con anterioridad y, la Administradora informa que si dichos propietarios quieren usar ese crédito del cual disponen para atender cuotas futuras, ella tiene que aceptar dicha petición.

-El Presidente informa de un problema de olores que hubo con los aires acondicionados, y que hay alquilados que ensucian los espacios comunes con colillas y basura.

1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO AGOSTO-2017/JULIO-2018. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.

La Administradora explica las cuentas y detalle de gastos del ejercicio 2017-2018, que se adjuntaron a la convocatoria, y que se exponen a continuación:

RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2017 al 31/07/2018:
RESERVAS a 31/07/2017..... 159.063,85 €

Banco.....	3.798,47 €
Caja presidente.....	500,00 €
Deudores.....	156.838,09 €
Agesul.....	146.713,77 €
Otros.....	10.124,32 €
Anticipos propietarios.....	-1.312,88 €
Acreedores.....	-759,83 €
Hacienda.....	-24,57 €
Hidragua.....	-137,52 €
Resto repar. Fosa..	-597,74 €
+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS.....	+38.400,00 €
(cuotas reales recogidas: 16.320,00 €)	
-GASTOS EJERCICIO AGO-2017/JUL-2018.....	-14.018,70 €
-REGULARIZACIÓN DEUDAS NO COBRABLES.....	-111.588,53 €
=RESERVAS a 31/07/2018.....	= 71.856,62 €
Banco.....	5.513,08 €
Caja Presidente.....	500,00 €
Deudores.....	66.859,56 €
Agesul.....	60.480,00 €
Otros.....	6.379,56 €
Anticipos propietarios/créditos.....	-991,45 €
Acreedores (hacienda).....	-24,57 €

Como cada año desde que se tiene la deuda de la promotora Agesul, las cuotas recogidas son siempre menores que los gastos, aunque los gastos están muy ajustados y controlados haciendo el mantenimiento básico y las reparaciones más necesarias.

Se explican los gastos con detalle. Tras algunas preguntas y las oportunas aclaraciones, los presentes aprueban por unanimidad las cuentas del ejercicio 2017-2018.

LISTA DEUDORES 31/07/2018

GESTIÓN AGESUL, S.L. (CADA UNA DE LAS 21 PROPIEDADES)

CUOTAS AGOSTO-2015/JULIO-2016	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2016/JULIO-2017	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2017/JULIO-2018	960,00 €
TOTAL	2.880,00 €

TOTAL DEUDA AGESUL (21 PROPIEDADES) 60.480,00 €

Nº3-PAULA JAYNE & STEPHEN HALL

CUOTAS AGOSTO-2015/JULIO-2016	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2016/JULIO-2017	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2017/JULIO-2018	960,00 €
TOTAL	2.880,00 €

Nº35- DEAN EDWARD HUTCHINSON

CUOTAS AGOSTO-2015/JULIO-2016	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2016/JULIO-2017	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2017/JULIO-2018	960,00 €
TOTAL	2.880,00 €

Nº12 - JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ 619,56 €

Como ya se explicó el año pasado hay una parte de la deuda de Agesul que aunque los bancos embargaran hoy no sería legalmente reclamable ni cobrable por lo que se regulariza en las cuentas para dejar como deuda únicamente la parte que sí se cobraría, que es el año en curso y 3 más. Por lo que se propone separarlo del total de la deuda y así tener en las cuentas una visión más clara de cuál es la cantidad real que en su caso se recuperaría. De todas formas explica que no se elimina esta partida de las cuentas, sino que esa parte se pone en la partida de “dudoso cobro”, para hacerle esa separación. Es aprobado unánimemente.

El propietario de la vivienda nº12, sigue cumpliendo su acuerdo de pago de las cuotas pendientes a plazos.

La vivienda nº21, el banco ya pagó la deuda que había y ahora tiene nuevos propietarios.

Respecto a las viviendas nº3 y nº35 se han enviado cartas certificadas para iniciar el trámite judicial, pero no se ha obtenido respuesta.

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

2.- ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIO PARA EL EJERCICIO AGOSTO-2018/JULIO-2019 Y CUOTAS. (PROPUESTA DE MANTENER EL MISMO PRESUPUESTO Y CUOTAS QUE EL AÑO ANTERIOR).

El saldo actual en banco es de unos 5.000€, el año pasado se pidió presupuesto para adaptar los buzones a la normativa de Correos pero el coste son 3.200€ por lo que no se puede llevar a cabo por el momento.

Se aprueba por unanimidad de votos mantener el mismo presupuesto y cuotas que en el ejercicio anterior, 80€ al mes por propiedad a ser pagados al principio de cada mes.

Recordamos a los propietarios los datos bancarios de la cuenta de la comunidad para aquellos que no tienen sus cuotas comunitarias domiciliadas:

SABADELL: ES26 0081 0542 18 00 0131 8632

(Por favor, no olvide incluir su nombre completo y el número de su propiedad cuando realice el pago).

Los propietarios dan las gracias a Gus por su trabajo en el césped, su trabajo ahorra mucho dinero a la Comunidad. Están también muy contentos con la actual empresa de mantenimiento de piscina y limpieza, están haciendo muy buen trabajo.

Como es importante que la puerta peatonal se quede cerrada, se ha puesto un muelle de cierre automático.

3.- ELECCIÓN DE CARGOS.

Los presentes expresan su deseo de que Gus Agnew continúe en el cargo de Presidente, así que éste se presenta para el cargo, siendo votado por unanimidad. Para el cargo de Vicepresidente, el Sr. Mark Herbertson, aunque no se encuentra en la reunión, ha expresado su intención de continuar. También es reelegido por unanimidad.

Y para el cargo de Secretario-Administrador se pregunta si hay alguna otra propuesta, no habiendo ninguna, queda reelegida también por unanimidad M^a JESÚS SEVILLA LIZÓN - AGM Administradores.

Quedando los cargos de la Comunidad para el presente ejercicio 2018/2019 como sigue:

PRESIDENTE: GUS AGNEW (Nº10)

VICEPRESIDENTE: MARK HERBERTSON (Nº9)

SECRETARIO-ADMINISTRADOR: Mª JESÚS SEVILLA LIZÓN (AGM ADMINISTRADORES).

**4.- OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DIGITAL PARA CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN DE RELACIONARSE ELECTRÓNICAMENTE CON LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PUESTA AL DÍA EN LA NUEVA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DE DATOS.
(TRÁMITES OBLIGATORIOS PARA TODAS LAS COMUNIDADES).**

La Administradora informa a los asistentes que, debido a la nueva ley con la Administración Pública para que la Comunidad sea tratada como entidad fiscal, toda la documentación que se presente tiene que ser de forma digital porque ya no se permite la presentación con documentos físicos. Explica que este hecho se realizará cuando se tenga que realizar algún trámite con la Administración, y que será hecho a través de un asesor especializado en este tipo de trámites. Para la realización de dicho certificado, la Administradora solicitará autorización para contactar con un asesor que se encargará de toda la gestión.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

-Está totalmente prohibido que haya perros en el área de piscina, y en el resto de áreas comunitarias los perros deben llevarse con correa y hay que limpiar si ensucian algo.

-Se recuerda que en la piscina está prohibido el uso de inflables, excepto manguitos o flotadores para niños pequeños.

-Los asistentes vuelven a agradecer, tanto a Gus como a la administración, todo lo que han hecho por la comunidad, puesto que saben la situación tan delicada que tienen debido a la bancarrota del promotor.

Se fija como fecha para la próxima junta el Viernes 11 de Octubre de 2019 aunque se confirmará con unos meses de antelación. Los asistentes aprueban dicha fecha por unanimidad.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 11:10 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

EL PRESIDENTE
GUS AGNEW

LA SECRETARIA-ADMINISTRADORA
MARÍA JESÚS SEVILLA LIZÓN