

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 25 de Octubre del 2019, debidamente convocados por el Presidente D. David Agnew (Gus), y actuando como Secretaria-Administradora D^a María Jesús Sevilla Lizón, se reúnen en Eddie's Bar en el C.C. La Fuente, Av. Tiro de Pichón, 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-2018/julio-2019. Aprobación de certificados de deuda.
- 2.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos ordinario para el ejercicio agosto-2019/julio-2020 y cuotas. (Propuesta de mantener el mismo presupuesto y cuotas que el año anterior).
- 3.- Elección de cargos.
- 4.- Ruegos y preguntas.
- 4.1.- Recordatorio del proceso a seguir con las modificaciones-extensiones.
- 4.2.- Recordatorio de que se respeten las normas comunitarias. Responsabilidad de los propietarios al alquilar sus viviendas. Información sobre la nueva normativa respecto al alquiler vacacional.
- 4.3.- Autorización para las comunicaciones con la Administración Pública a través del certificado digital según la nueva normativa.
- 4.4.- Fecha próxima Junta General Ordinaria.

Asistentes:

Nombre	Vivienda	Coefficiente
David & Patricia Agnew	Bajo B nivel C (10)	2,40%
Gerard and Alice Heffernan	1º C nivel C (20)	2,29%
Denis Todd	3ºA nivel A (26)	2,97%
Martha Flynn	2º A nivel C (29)	2,31%
Ib Rigelso & Bente Bosen	3ºB nivel B (34)	2,72%
Martha Flynn & Brian Patrick	3º A nivel C (37)	2,78%
John & Linsey Clenaghan	3º B nivel C (38)	2,69%
TOTAL	7	18,16%

Representados:

Nombre	Vivienda	Coefficiente	Representado por:
Rosemary Dight	Bajo C nivel B (4)	2,32%	David Agnew
Mark & Janet Michelle Herbertson	Bajo A nivel C (9)	2,40%	David Agnew
Denis Gerard & Verónica Hassett	2º B nivel A (16)	2,36%	David Agnew
Jose L. Ruiz Arjonilla	3º C nivel C (39)	2,70%	David Agnew
TOTAL	4	9,78%	

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:

- La situación de los acreedores.

Algunos propietarios tenían sus cuotas iniciales de apertura (desde 2008) devueltos por el anterior administrador pero otros todavía registraban crédito. A la fecha de hoy, se han devuelto las cantidades pendientes a quienes registraron crédito, lo que resulta en una cuota única y al mismo nivel para todos los propietarios de la comunidad.

- Servicios de limpieza y mantenimiento.

La empresa de mantenimiento ha perdido la mayoría de sus equipos durante las fuertes lluvias que se registraron en el mes de Septiembre. Aun así, está pendiente de todo y está cumpliendo sus responsabilidades dentro de la comunidad.

- Trabajos realizados dentro de la comunidad.

A continuación, el Presidente expone los varios trabajos que ha realizado él mismo dentro de la comunidad, con el propósito de ahorrar los gastos comunitarios: drenaje de la ducha de la piscina, puerta C fortalecido, escalera de la planta baja del bloque C pintada, luces de aparcamiento A y C reparadas y limpiadas, plantas de jardín substituidas, aspersores de jardín delanteros reparados, farolas reparadas y bombillas nuevas instaladas, cerradura cambiada en la puerta inferior (A).

En este punto de la agenda, un propietario solicita reactivar el ascensor que está parado y que no funciona. También se requieren mejoras en la comunidad. El presidente y la administradora explican a los presentes que hasta que no se recuperen las cuotas adeudadas por las 21 viviendas, propiedad de AGESUL, no se pueden tomar medidas en esta dirección.

- Seguro comunitario.

El presidente explica a los asistentes que el seguro comunitario cubre solamente el edificio y las zonas comunes, pero no cubre los daños internos. Para tener una cobertura completa, se aconseja a los propietarios que contraten un seguro privado.

En este punto de su informe, el Presidente también discute la cuestión de las grietas en las fachadas. Este aspecto es un vicio de construcción y por lo tanto permanece fuera de la póliza de seguros de la comunidad.

- Aparcamiento.

Debido a una gran cantidad de propietarios e inquilinos que han utilizado el aparcamiento este año, se ha pedido que todos los propietarios estacionen en sus propias plazas de aparcamiento asignadas a su apartamento y también informar de los inquilinos.

La Administradora explica que no se conoce que plaza de garaje pertenece a cada vivienda, y para un buen funcionamiento de la comunidad y para una mejor organización, este aspecto se tiene que discutir y arreglar por los propietarios.

1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO AGOSTO-2018/JULIO-2019. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.

La Administradora explica las cuentas y detalle de gastos del ejercicio 2018-2019, que se adjuntaron a la convocatoria, y que se exponen a continuación:

RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2018 al 31/07/2019:

RESERVAS a 01/08/2018.....	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 €
Resto repar. Fosa..	-597,74 €
+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS.....	+38.400,00 €
(cuotas reales recogidas: 16.320,00 €)	
-GASTOS EJERCICIO AGO-2018/JUL-2019.....	-12.523,13 €
=RESERVAS a 31/07/2019 (a 21-07-19).....	=97.733,49 €
Banco.....	9.099,86 €
Caja presidente.....	512,13 €
Deudores.....	89.499,56 €
Agesul.....	80.640,00 €
Otros.....	8.859,56 €
Anticipos propietarios.....	-591,45 €
Acreedores.....	-786,61 €
Hacienda.....	-24,57 €
Agua Jul (estim)...	-200,00 €
Manten. Jul.....	-388,41 €
Admin. Jul	-173,63 €

Se explica a los presentes que este año se ha registrado un pequeño superávit, porque los gastos están muy ajustados y controlados haciendo el mantenimiento básico y las reparaciones más necesarias: este año se han gastado casi 1.500 € menos que el año pasado. El saldo en banco ha aumentado unos 3.500 € y las reservas también han aumentado, pero esto no indica un buen superávit, porque la cantidad adeudada también aumenta. Los deudores son los mismos (21 propiedades propiedad de Agesul, más 2 casas en proceso de embargo).

Tras algunas preguntas y las oportunas aclaraciones, los presentes aprueban por unanimidad las cuentas del ejercicio 2018-2019.

LISTA DEUDORES 31/07/2019

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 €
CUOTAS AGOSTO-2018/JULIO-2019	960,00 €

TOTAL 3.840,00 €

TOTAL DEUDA AGESUL (21 PROPIEDADES)

80.640,00 €

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 €
CUOTAS AGOSTO-2018/JULIO-2019	960,00 €
TOTAL	3.840,00 €

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 €
CUOTAS AGOSTO-2018/JULIO-2019	960,00 €
TOTAL	3.840,00 €

Nº12 - JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ

379,56 €

TOTAL DEUDORES

89.499,56 €

Como ya se explicó el año pasado hay una parte de la deuda de Agesul, que en realidad es Bankia, que 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.

Aparte de Agesul, dentro de la comunidad hay 2 deudores grandes: viviendas número 3 y 35, cada una de las propiedades registrando una deuda de 3.840,00 euros. Se han enviado notificaciones a los antiguos propietarios, pero sin recibir una respuesta. Según las últimas informaciones, el banco ha tomado posesión de la vivienda número 35. Aunque no tenemos una confirmación oficial ni fecha de registro, dentro de la vivienda ha habido movimiento: se sacaron los muebles del antiguo propietario y se cambió la cerradura. Esperamos recibir confirmación del banco pronto.

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-2019/JULIO-2020 Y CUOTAS. (PROPUESTA DE MANTENER EL MISMO PRESUPUESTO Y CUOTAS QUE EL AÑO ANTERIOR).

En este momento, los gastos de la comunidad corren a cargo de 16 viviendas que pagan sus cuotas a tiempo (21 son Agesul, otros 2 son deudores grandes, y otro está pagando su deuda a plazos), lo que no es beneficioso para la situación económica de la comunidad. Por el momento, no se puede considerar una reducción de las cuotas, pero este aspecto se puede tener en cuenta cuando las 21 propiedades tendrán propietarios registrados y se pagarán las deudas.

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.

Se explica que el presupuesto y las cuotas aprobadas en esta Junta para 2019/2020 sólo serán válidos para los meses siguientes. Pero tan pronto como los nuevos propietarios de las propiedades en subasta liquiden todas las deudas, tenemos que presentar un nuevo presupuesto anual de gastos y una nueva propuesta de honorarios.

En las juntas anteriores se acordó que el dinero recaudado tendrá como único propósito el adaptar los servicios comunitarios a los estándares normales. Durante los últimos 9 años la comunidad redujo el servicio al mínimo y algunos de los servicios incluso fueron eliminados o pausados. Precisamente debido a esta situación extraordinaria de sólo 16 propiedades que pagan de 40.

La intención es la siguiente:

- Presentar un nuevo presupuesto anual a aprobar (que se pagará de las deudas cobradas).
- Reducir las cuotas mensuales a 50-60 € (ya que casi 40 propiedades estarán pagando). Probablemente también las cuotas pasarían a ser pagadas dos veces al año.

Con respecto al nuevo presupuesto ya se decidió qué hacer con el dinero, tan pronto como sea posible: activar el segundo ascensor de nuevo, reparar algunas grietas en las paredes de las terrazas y algunos otros elementos que necesitan reparaciones en la comunidad, tener un servicio normal de mantenimiento, ya que en este momento tenemos contratado lo mínimo, y es insuficiente. La administradora dice que también va a actualizar sus honorarios ya que no lo hizo durante todos esos años debido a la situación, también contratar un seguro de mejor cobertura, no tan básico como el que tenemos ahora, que sólo cubre responsabilidad civil, instalar una nueva batería de buzones acorde a la normativa y adaptar los sistemas de televisión para una mejor recepción. Todo depende del dinero que se vaya recogiendo. También recordamos que en reuniones anteriores se votó que las reparaciones del aire acondicionado no estaban incluidas en esas mejoras y que se votó a favor de hacerlo cada vivienda de forma privada. En una futura EGM se presentará una lista de estas obras/mejoras, junto con un presupuesto anual actualizado y nuevas tarifas más bajas. Pero por el momento seguimos con los 80 €/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).

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.

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 2019/2020 como sigue:

PRESIDENTE: GUS AGNEW (Nº10)

SECRETARIO-ADMINISTRADOR: M^a JESÚS SEVILLA LIZÓN (AGM ADMINISTRADORES).

4.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

4.1.- RECORDATORIO DEL PROCESO A SEGUIR CON LAS MODIFICACIONES-EXTENSIONES.

Recordamos la información dada en las juntas generales anteriores con respecto a modificaciones de las propiedades y los pasos que hay que hacer para las extensiones / modificaciones:

Una vez se obtiene la licencia urbanística correspondiente en el Ayuntamiento, la Comunidad por este medio, y a través de esta Junta, dará permiso a todos los propietarios para extender su propiedad, siempre que esté de acuerdo con la estética de la comunidad, y que faciliten el Comité/Administración con suficiente antelación la descripción de la obra que está prevista que se haga.

Lo anterior no constituye "carta blanca". Cada solicitud se presentará al Comité para su evaluación individual, incluso cuando se trate de una modificación ya realizada por otro propietario, y esperando obtener una respuesta positiva.

La Administradora también aclara que, en caso de venta de la propiedad, ahora el Notario solicita: una aprobación certificada del Administrador, y también tendrá que pagar el precio correspondiente a declarar los nuevos m² útiles después de la extensión / modificación. Y será indispensable que la modificación se incluya en el Libro de Actas de la Comunidad. Esta es la razón por la Comunidad cada año va a ratificar e incluir en las Actas esas aprobaciones otorgadas durante el año.

En este punto de la agenda, se tienen que decidir las normas estéticas de la comunidad, porque en el plan original de modificación no eran incluidas. Un aspecto nuevo que se tiene que votar es el color de los toldos. Como a la fecha de hoy ninguna vivienda tiene toldo instalado, se propone prohibir por el momento la instalación de los mismos.

Después de someter a votación, la instalación de toldos está prohibida por unanimidad de votos.

4.2.- RECORDATORIO DE QUE SE RESPETEN LAS NORMAS COMUNITARIAS. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS AL ALQUILAR SUS VIVIENDAS. INFORMACIÓN SOBRE LA NUEVA NORMATIVA RESPECTO AL ALQUILER VACACIONAL.

La Administradora recuerda que todos los propietarios tienen que hacer cumplir las normas y que estas deben informarse a inquilinos o visitantes. También, les informa que las normas de piscina son obligatorias: ducharse antes de utilizar la piscina, puesto que las cremas hacen que se atasquen los filtros y que las bombas no funcionen correctamente, y muy importante – está prohibida la entrada de alimentos, bebidas y fumar.

La Administradora explica que hay dos normativas para alquiler:

1. El primer reglamento es válido para todos los propietarios e inquilinos, que tienen la obligación de registrarse con las autoridades competentes, en la página del Ministerio de Turismo. Pueden usar el siguiente link para más información: www.turisme.gva.es (pulsen "viviendas turísticas" ahí hay información sobre las obligaciones y derechos de los propietarios que alquilan sus viviendas).
2. La segunda normativa es respecto al alquiler vacacional. En este caso, las comunidades tienen el poder, con mayoría de 3 quintas partes, de limitar mucho más las condiciones del alquiler vacacional: lo pueden prohibir totalmente, o pueden limitarlo, imponiendo un extra en las cuotas para estas viviendas de hasta un 20 %.

La Administradora explica que, normalmente, esto se está dando a título informativo en las Juntas, por ser una normativa que está aún implementándose, sin tener a fecha de hoy las herramientas para, en caso de ser necesario denunciar su incumplimiento, acudir a un organismo concreto. Pero, la Administradora también explica que en la comunidad Estrella Orihuela Golf, tenemos un caso especial por tener un propietario con la mayoría de las propiedades, con más del 50% del edificio. Hoy no pueden votar porque son deudores, pero esas 21 propiedades van a subasta en pocos días, y en caso de que sean adquiridas por un único propietario, esto significaría que un único propietario tendría el poder de tomar todas las decisiones para la gestión de la comunidad, sin tener voto o decir cualquiera del resto de los propietarios. El nuevo propietario, con la mayoría de los votos, podría alquilar las propiedades como si fuera un hotel de tal manera que los residentes normales sean empujados a abandonar sus hogares donde vivieron durante años, sin ningún impedimento legal. Esto es muy inusual, pero en el caso de Orihuela Costa podría suceder.

Para evitar esto, se explica a los asistentes que, con una mayoría especial de 3/5 de votos en la Reunión, pueden prohibir actividad de alquiler vacacional en la comunidad.

Mencionamos que, al día de hoy, las 21 propiedades han pasado por el proceso de subasta. Mantendremos a todos informados cuando las propiedades están registradas con los nuevos propietarios. Como mencionamos en el punto del Presupuesto, tan pronto como tengamos a los nuevos propietarios en esas propiedades y que salden todas las deudas y paguen sus honorarios normales, se va a convocar una EGM para presentar el nuevo presupuesto (con servicios adecuados) para votar.

Después de someter a votación, el alquiler vacacional queda prohibido por unanimidad de votos.

En caso de tener algún problema de comportamiento con algún inquilino o propietario, o si se llega a agresividad, es mejor contactar directamente con la Policía Local, (teléfono patrulla móvil: 649900304).

4.3.- AUTORIZACIÓN PARA LAS COMUNICACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A TRAVÉS DEL CERTIFICADO DIGITAL SEGÚN LA NUEVA NORMATIVA.

La Administradora explica que esta es una nueva normativa que obliga a realizar cualquier contacto que fuera necesario con las Administraciones Públicas a través de un Certificado Digital. Ya no permiten a partir de ahora hacerlo mediante papel o e-mail. En caso de necesitarse en el futuro se solicitaría a través de un asesor (la Administración se encargará de gestionar dicho certificado si se tuviese que poner en contacto con la Administración Pública).

Los asistentes autorizan a la Administradora para que a su vez autorice o gestione con un asesor cualquier trámite si se diera el caso de tener que contactar con la Administración Pública.

4.4.- FECHA PRÓXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

La Junta para el año que viene será el martes, 6 de octubre 2020.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 11:20 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