

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

En Orihuela Costa, Villacosta, siendo las 10:30 horas del día miércoles 27 de Septiembre de 2013, debidamente convocados por el Presidente D. Gus Agnew, y actuando como Secretaria-Administradora Dª María Jesús Sevilla Lizón, se reúnen en la entrada comunitaria 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-2012/julio-2013. Aprobación de certificados de deuda.
- 2.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos ordinario para el ejercicio agosto-2013-julio-2014 y cuotas.
- 3.- Elección de cargos.
- 4.- Ruegos y preguntas.

Asistentes:

Rosemary Dight, Bajo C nivel B (4).....	2,32%
David & Patricia Agnew, Bajo B nivel C (10).....	2,40%
Denis Gerard & Verónica Hassett, 2ºB nivel A (16).....	2,36%
Total de coeficientes.....	7,08%

Representados:

Mark Herbertson, Bajo A nivel C (9), repres. AGM Administradores.....	2,40%
Mª del Carmen Venero, 1ºC nivel B (13), repres. Gus Agnew.....	2,28%
Gerard & Alice Heffernan, 1ºC nivel C (20), repres. Gus Agnew.....	2,29%
Denis Todd & David Adair, 3ºA nivel A (26), repres. Gus Agnew.....	2,97%
Kathleen Haynes, 3ºC nivel A (28), repres. AGM Administradores.....	3,00%
Martha Flynn, 2ºA nivel C (29), repres. Gus Agnew.....	2,31%
José L. Ruiz Arjonilla y Beatriz Cirilo, 3ºC nivel C (39), repres. Gus Agnew.....	2,70%
Richard & Jane Harman, 3ºD, nivel C (40), repres. AGM Administradores.....	2,81%
Total de coeficientes.....	20,76%

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día.

PUNTO UNO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO AGOSTO-2012/JULIO-2013. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.

La Administradora explica las cuentas y gastos del ejercicio 2012-2013, que se adjuntaron a la convocatoria, y que se exponen a continuación:

RESUMEN DE CUENTAS del 01/08/2012 al 31/07/2013:

RESERVAS a 01/08/2012.....	48.579,21 €
Banco.....	2.107,65 €
Deudores.....	48.610,22 €
Agesul.....	45.913,77 €
Otros.....	2.696,45 €
Anticipos propietarios.....	-1.340,00 €
Acreedores.....	-798,66 €
Hacienda IRPF.....	-10,92 €
Manten. jul.....	-614,58 €
Admin. Jul.....	-173,16 €
+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS.....	38.400,00 €
-GASTOS EJERCICIO AGO-2012/JUL-2013.....	-17.421,02 €
Reparaciones y varios.....	1.086,24 €
Manten. Piscina+jardín+limpieza.....	7.158,43 €
Manten. Ascensores.....	544,50 €
Honorarios Administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	388,44 €
Seguro comunitario.....	1.502,50 €
Comisiones Solbank	-19,44 €
Electricidad.....	3.460,57 €
Agua.....	1.427,78 €
=RESERVAS a 31/07/2013.....	69.558,19 €
Banco.....	1.495,44 €
Deudores.....	69.394,79 €
Agesul.....	66.073,77 €
Otros.....	3.321,02 €
Anticipos propietarios.....	-1.299,28 €
Acreedores.....	-32,76 €
IRPF julio.....	-32,76 €

La Administradora aclara un par de puntos sobre las cuentas:

- Las reservas iniciales no coinciden con las finales del año pasado enviadas con la convocatoria porque para poder celebrar la junta en agosto se enviaron 11 meses reales y 1 estimado.
- Los gastos de este año han sido casi la mitad que en años anteriores. Se ha reducido todo al máximo para no tener que hacer otra subida de cuotas ni derramas, pero aún así los deudores (principalmente el promotor, pero también otros, son insostenibles).
- Los ingresos del cierre de cuentas son las cuotas presupuestadas, pero las cuotas reales recogidas en el ejercicio agosto-2012/julio-2013 han sido: 16.614,71 €. Esto significa que la Comunidad ha recogido sólo 16.614,71 € para el funcionamiento y mantenimiento de la misma.

El Presidente explica que todas las acciones tomadas durante 2013 con el objetivo de reducir el gasto al mínimo, han dado buenos resultados, ya que los gastos este año han sido casi la mitad que otros años.

Explica también que hay más planes para continuar manteniendo el gasto bajo control, ya que desafortunadamente la situación con los deudores, principalmente con el concurso de acreedores del Promotor, llevará tiempo, necesitamos continuar tomando todas las acciones necesarias para gastar lo mínimo.

Algunas acciones a tomar este año son:

- Renegociar el contrato con Mirete, los limpiadores, para obtener mejores condiciones.
- Invernalar la piscina. El Presidente consultó con un ingeniero especializado en estos asuntos y le aconsejó cómo hacerlo. El Presidente explica que se debe comprar una lona plástica protectora para cubrir la piscina y poner químicos especiales para los meses de

invierno que mantengan el agua en condiciones higiénicas para que cuando llegue la temporada de verano, en un par de días, con unas acciones de limpieza, los propietarios puedan disponer de la piscina lista para usarse en buenas condiciones.

Esta acción debe considerarse una inversión, porque el primer año hay que comprar la lona, pero cada año se ahorrarán costes.

-El Presidente explica que están pensando en comprar una máquina cortacésped, para hacerlo ellos mismos. No hay muchas zonas de césped en la Comunidad, pero es algo que de tiempo en tiempo hay que hacer, y si sumamos el coste de tener que estar alquilando la maquinaria y pagar cada vez, comprando el cortacésped y haciéndolo entre los vecinos se ahorrarán costes.

-Se van a comparar propuestas y presupuestos de seguros.

-El Presidente da a la Administradora una publicidad de ascensores de una compañía que parece ser bastante económica. Se estudiará toda la información ya que debemos primero informarnos de si hay obligación larga de permanencia o cualquier otra "letra pequeña", pero en principio parece una buena opción.

-Dennis Hasset explica que hay un producto que hace que el césped crezca mucho más lento (tiene larga experiencia en campos de golf) lo van a probar a usar en la Comunidad.

-Cualquier otra acción para mantener los gastos.

Se explican los gastos con detalle. Tras algunas preguntas y las oportunas aclaraciones, los presentes aprueban por unanimidad las cuentas del ejercicio 2012-2013.

En cuanto a los deudores, el listado es como sigue:

**LISTADO DE CUOTAS IMPAGADAS A 31-07-2013:
GESTIÓN AGESUL, S.L. (POR CADA UNA DE LAS 21 VIVIENDAS)**

RESTO CUOTA ENERO-2011	70,00 €
CUOTA FEBRERO-2011	80,00 €
CUOTA MARZO-2011	80,00 €
CUOTA ABRIL-2011	80,00 €
PENALIZACIÓN TRIMESTRAL 10%	47,00 €
CUOTA MAYO-2011	80,00 €
CUOTA JUNIO-2011	80,00 €
CUOTA JULIO-2011	80,00 €
PENALIZACIÓN TRIMESTRAL 10%	59,70 €
CUOTA AGOSTO-2011	80,00 €
CUOTA SEPTIEMBRE-2011	80,00 €
CUOTA OCTUBRE-2011	80,00 €
DERRAMA OCTUBRE-2011	480,00 €
PENALIZACIÓN TRIMESTRAL 10%	89,67 €
CUOTA NOVIEMBRE-2011	80,00 €
CUOTA DICIEMBRE-2011	80,00 €
CUOTA ENERO-2012	80,00 €
CUOTA FEBRERO-2012	80,00 €
CUOTA MARZO-2012	80,00 €
CUOTA ABRIL-2012	80,00 €
CUOTA MAYO-2012	80,00 €
CUOTA JUNIO-2012	80,00 €
CUOTA JULIO-2012	80,00 €
CUOTA AGOSTO-2012	80,00 €
CUOTA SEPTIEMBRE-2012	80,00 €
CUOTA OCTUBRE-2012	80,00 €
CUOTA NOVIEMBRE-2012	80,00 €
CUOTA DICIEMBRE-2012	80,00 €
CUOTA ENERO-2013	80,00 €
CUOTA FEBRERO-2013	80,00 €

CUOTA MARZO-2013	80,00 €
CUOTA ABRIL-2013	80,00 €
CUOTA MAYO-2013	80,00 €
CUOTA JUNIO-2013	80,00 €
CUOTA JULIO-2013	80,00 €

TOTAL 3.146,37 €

TOTAL DEUDA AGESUL (21 VIVIENDAS) 66.073,77 €

Nº3-PAULA JAYNE & STEPHEN HALL

RESTO CUOTA MAYO-2013	49,04 €
CUOTA JUNIO-2013+GASTOS DEVOL.	82,26 €
CUOTA JULIO-2013	80,00 €

TOTAL 211,30 €

Nº12-JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ Y AMPARO RAMA ALCÁNTARA

1/2 DERRAMA OCTUBRE-2011+GASTOS DEVOL.	281,48 €
CUOTA MARZO-2013+GASTOS DEVOL.	82,26 €

TOTAL 363,74 €

Nº21- BANKIA

RESTO CUOTA AGOSTO-2012	54,00 €
CUOTA SEPTIEMBRE-2012	80,00 €
CUOTA OCTUBRE-2012	80,00 €
CUOTA NOVIEMBRE-2012	80,00 €
CUOTA DICIEMBRE-2012	80,00 €
CUOTA ENERO-2013	80,00 €
CUOTA FEBRERO-2013	80,00 €
CUOTA MARZO-2013	80,00 €
CUOTA ABRIL-2013	80,00 €
CUOTA MAYO-2013	80,00 €
CUOTA JUNIO-2013	80,00 €
CUOTA JULIO-2013	80,00 €

TOTAL 934,00 €

Nº34- BANKIA

CUOTA NOVIEMBRE-2012+GASTOS DEVOL.	82,25 €
CUOTA DICIEMBRE-2012+GASTOS DEVOL.	82,25 €
CUOTA ENERO-2013	80,00 €
CUOTA FEBRERO-2013	80,00 €
CUOTA MARZO-2013	80,00 €
CUOTA ABRIL-2013	80,00 €
CUOTA MAYO-2013	80,00 €
CUOTA JUNIO-2013	80,00 €
CUOTA JULIO-2013	80,00 €

TOTAL 724,50 €

Nº35- DEAN EDWARD HUTCHINSON

RESTO CUOTA JUNIO-2012	45,96 €
CUOTA JULIO-2012	80,00 €
CUOTA AGOSTO-2012	80,00 €
CUOTA SEPTIEMBRE-2012+GASTOS DEVOL.	81,52 €
CUOTA OCTUBRE-2012	80,00 €
CUOTA NOVIEMBRE-2012	80,00 €
CUOTA DICIEMBRE-2012	80,00 €
CUOTA ENERO-2013	80,00 €
CUOTA FEBRERO-2013	80,00 €
CUOTA MARZO-2013	80,00 €
CUOTA ABRIL-2013	80,00 €
CUOTA MAYO-2013	80,00 €
CUOTA JUNIO-2013	80,00 €
CUOTA JULIO-2013	80,00 €

TOTAL 1.087,48 €

TOTAL DEUDORES

69.394,79 €

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.

La Administradora explica que la situación con los deudores remontó un poco a principios de 2013, ya que varios iban pagando poco a poco a plazos y llegaron a liquidar casi completamente sus deudas, pero que otra vez a finales de año va empeorando. En estos momentos tenemos dos viviendas (21 y 34) que pertenecen al banco, de las cuales ya tenemos reclamada la deuda formalmente, luego hay otras 2 viviendas (35 y 37) que están en trámites de entregarla al banco, aunque el nº 37 liquidó su deuda anteriormente, y luego un par de deudores de menor cuantía.

Este nivel de deudores sumado a más del 50% de viviendas de Agesul paralizadas por la situación del Concurso de Acreedores, obliga a mantener un equilibrio muy estricto en cuanto al gasto, y obliga a reclamar todos los impagos sea la cuantía que sea por todas las vías necesarias.

PUNTO DOS.- ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIO PARA EL EJERCICIO AGOSTO-2013/JUNIO-2014 Y CUOTAS.

Tras todo lo explicado en el punto uno, sobre todas las acciones ya hechas y las que se planea hacer para controlar el gasto al mínimo, los propietarios consideran que aunque la situación económica de la Comunidad sigue siendo muy delicada, se deben mantener las mismas cuotas y presupuesto que en el año anterior.

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.

SOLBANK: 0081-0542-18-0001318632 (Por favor, no olvide incluir su nombre completo y el número de su propiedad cuando realice el pago).

PUNTO TRES.- ELECCIÓN DE CARGOS.

El Sr. Gus expresa su intención de presentarse un año más para el cargo de Presidente, no habiendo más candidatos. Y para el cargo de Vicepresidente, el Sr. Herbertson, aunque no se encuentra en la reunión, le ha expresado al presidente también su intención de continuar.

Son aprobados por unanimidad los siguientes representantes:

PRESIDENTE: GUS AGNEW (10)

VICEPRESIDENTE: MARK HERBERTSON (Nº9)

Y para el cargo de Secretario – Administrador ha sido reelegido con mayoría de votos (vivienda nº39 en contra).

SECRETARIO- ADMINISTRADOR: M^a 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 CUARTO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

-Gus explica que se han podado los árboles, y que este otoño se va a volver a hacer porque están muy altos.

-Se le va a dar una llave de la entrada al residencial a los del mantenimiento de ascensores porque alguna vez han venido a hacer las revisiones y no han encontrado a ningún vecino allí para acceder.

-Algunos propietarios han expresado su insatisfacción al ver a Ralph y a Christine por el residencial, pero parece ser que son keyholders de algunas viviendas y si un propietario los invita, entonces tienen todo el derecho a entrar allí.

-El Presidente recuerda que los e-mails que se envían son de uso privado e interno de la comunidad y que no deben ser divulgados fuera del ámbito de ésta.

-Hemos tenido 4 robos este año. Ahora los propietarios han puesto rejas. Vamos a estudiar la posibilidad de instalar un sensor que se encienda una luz cuando alguien pase.

-Se pedirá al Ayuntamiento que muevan un poco los contenedores de basura unos metros más lejos del a puerta principal. Tras estudiar diferentes posibilidades, el lugar donde se encuentran es el más adecuado, pero pedir moverlos un poco más lejos de la entrada para no tener una mala apariencia frente a la puerta de entrada.

-Este año hemos perdido a uno de nuestros vecinos, el Sr. Herbertson, y la Comunidad le ha enviado flores y condolencias.

-El año pasado se le dijo a los propietarios de la vivienda número 19 que pintaran su fachada del mismo color que el resto del complejo. La pintaron en blanco cuando el resto de la Comunidad está pintado en Magnolia (crema). Aún no la han repintado en el color adecuado. Insistimos en que deben seguir las normas de la Comunidad y mantener la misma estética que el resto de la Comunidad.

-Alguien, creemos que niños, pintaron una línea todo lo largo de los pasillos comunitarios y de la fachada con ceras. Pensamos que los padres, en un mal intento por cubrirlo, lo repintaron de blanco encima. El resultado fue incluso peor. Adjuntamos algunas fotos con este acta y **exigimos a las personas responsables que lo repinten en el color correcto, en Magnolia inmediatamente.**

Ahora la Comunidad se ve muy mal, y la línea resalta mucho y hace que la estética se vea muy fea.

-La fecha para la próxima Junta General Ordinaria se fija en el 20 de Agosto de 2014. (Como se habló hace años, hacer las fechas alternativamente en Agosto y en Septiembre-Octubre para facilitar la asistencia de todas las nacionalidades).

Y sin más asuntos que tratar, la Sra. Presidenta levantó la sesión cuando eran las 11:45 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