

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 lunes 28 de Septiembre del 2015, debidamente convocados por el Presidente D. Gus Agnew, y actuando como Secretaria-Administradora D^a 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-2014/julio-2015. Aprobación de certificados de deuda.

2.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos ordinario para el ejercicio agosto-2015/julio-2016 y cuotas (Propuesta de mantener el mismo presupuesto y cuotas que el año anterior).

3.- Elección de cargos.

4.- Ruegos y preguntas.

-Por su seguridad, asegúrense de que la puerta de acceso peatonal queda cerrada y que la puerta para coches no queda en modo manual.

-Por favor, mantengan las zonas comunes limpias. El servicio de mantenimiento no está para recoger la basura que dejan los vecinos.

Asistentes:

Rosemary Dight, Bajo C nivel B (4).....2,32%

David & Patricia Agnew, Bajo B nivel C (10).....2,40%

Total de coeficientes.....4,72%

Representados:

Janet M. Herbertson, Bajo A nivel C (9), repres. Gus Agnew.....2,40%

Denis Gerard & Verónica Hassett, 2^B nivel A (16), repres. Gus Agnew.....2,36%

Gerard & Alice Heffernan, 1^C nivel C (20), repres. Gus Agnew.....2,29%

Denis Todd & David Adair, 3^A nivel A (26), repres. Gus Agnew.....2,97%

Martha Flynn, 2^A nivel C (29), repres. Gus Agnew.....2,31%

Martha & Brian Patrick Flynn, 3^A nivel C (37), repres. Gus Agnew.....2,78%

John & Lindsey Clenaghan, 3^B nivel C (38).....2,69%

José L. Ruiz Arjonilla y Beatriz Cirilo, 3^C nivel C (39), repres. Gus Agnew....2,70%

Richard & Jane Harman, 3^D, nivel C (40), repres. Gus Agnew.....2,81%

Total de coeficientes.....23,31%

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-2014/JULIO-2015. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.

La Administradora explica las cuentas y detalle de gastos del ejercicio 2014-2015, que se adjuntaron a la convocatoria, y que se exponen a continuación:

RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2014 al 31/07/2015:

RESERVAS a 01/08/2014.....	93.683,45 €
Banco.....	3.905,74 €
Deudores.....	91.769,07 €
Agesul.....	86.233,77 €
Otros.....	5.535,30 €
Anticipos propietarios/créditos.....	-1.257,74 €
Acreedores.....	-733,62 €
Manten. jul.....	-602,58 €
Hacienda IRPF.....	-131,04 €
+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS.....	38.400,00 €
(cuotas reales recogidas: 13.704,23 €)	
-GASTOS EJERCICIO AGO-2014/JUL-2015.....	-13.936,39 €
=RESERVAS a 31/07/2015.....	=118.147,06 €
Banco.....	5.354,63 €
Deudores.....	114.202,32 €
Agesul.....	106.393,77 €
Otros.....	7.808,55 €
Anticipos propietarios.....	-1.375,49 €
Acreedores.....	-34,40 €
AGM.....	-3,28 €
Hacienda....	-31,12 €

Notas:

-Este año se han mantenido los gastos bajos, aún más que el año anterior, donde se redujeron casi a la mitad. Se ha reducido todo al máximo para no tener que hacer otra subida de cuotas ni derramas, pero aun 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-2014/julio-2015 han sido: 13.704,23 €

Se señala que en el banco hay unos 1.300€ más que el año pasado, lo que significa que la reducción al mínimo de los gastos está dando resultados.

También destacar que el único gasto reseñable este año ha sido la fosa séptica, la cual hubo que vaciar y reparar las bombas.

Se explican los gastos con detalle. Tras algunas preguntas y las oportunas aclaraciones, los presentes aprueban por unanimidad las cuentas del ejercicio 2014-2015.

A continuación se da detalle de los deudores:

LISTA DEUDORES 31/07/2015

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

RESTO DE 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 €
CUOTA EXTRAORDINARIA 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 €
CUOTAS AGOSTO-2012/JULIO-2013	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2013/JULIO-2014	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2014/JULIO-2015	960,00 €

TOTAL **5.066,37 €**

TOTAL DEUDA AGESUL (21 PROPIEDADES) **106.393,77 €**

Nº3-PAULA JAYNE & STEPHEN HALL

RESTO DE LA CUOTA MAYO-2013	49,04 €
CUOTA JUNIO-2013+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
CUOTA JULIO-2013	80,00 €
CUOTAS AGOSTO-2013/JULY-2014	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2014/JULY-2015	960,00 €

TOTAL **2.131,30 €**

Nº12-JOSÉ GARCÍA SÁNHEZ Y AMPARO RAMA ALCÁNTARA

1/2 CUOTA EXTRAORDINARIA OCTUBRE-2011+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	281,48 €
CUOTA MARZO-2013+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
CUOTA ENERO-2014+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
CUOTA FEBRERO-2014+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
CUOTA MARZO-2014+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
CUOTA ABRIL-2014+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
CUOTA MAYO-2014+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
INGRESO EN EFECTIVO	-240,00 €
CUOTA JUNIO-2014+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
CUOTA JULIO-2014+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	82,26 €
CUOTA AGOSTO-2014/JULIO-2015	960,00 €
TRANSFERENCIA 29-09-14	-160,00 €
TRANSFERENCIA 27-10-14	-160,00 €
TRANSFERENCIA 10-02-15	-160,00 €
TRANSFERENCIA 17-04-15	-160,00 €
TRANSFERENCIA 10-07-15	-160,00 €

TOTAL **859,56 €**

Nº21+Nº34- BANKIA

SALDO DE APERTURA 01-08-13 (21)	934,00 €
SALDO DE APERTURA 01-08-13 (34)	720,00 €
CUOTAS AGOSTO-2013/JULIO-2014 (21+34)	1.920,00 €
TRANSFERENCIA 12-03-14	-1.200,00 €
TRANSFERENCIA 11-04-14	-240,00 €
TRANSFERENCIA 22-04-14	-240,00 €
TRANSFERENCIA 18-06-14	-80,00 €
TRANSFERENCIA 30-07-14	-1.040,00 €
CUOTAS AGOSTO-2014/JULIO-2015 (21+34)	1.920,00 €
TRANSFERENCIA 13-08-14	-240,00 €
TRANSFERENCIA 15-10-14	-80,00 €
TRANSFERENCIA 29-10-14	-240,00 €
TRANSFERENCIA 27-11-14	-160,00 €
TRANSFERENCIA 08-01-15	-160,00 €

TRANSFERENCIA 10-02-15	-240,00 €
TRANSFERENCIA 30-03-15	-240,00 €
TRANSFERENCIA 02-04-15	-80,00 €
TRANSFERENCIA 09-04-15	-80,00 €
TRANSFERENCIA 12-05-15	-80,00 €
TRANSFERENCIA 29-06-15	-80,00 €

TOTAL 1.014,00 €

Nº35- DEAN EDWARD HUTCHINSON

RESTO DE CUOTA JUNIO-2012	45,96 €
CUOTA JULIO-2012	80,00 €
CUOTA AGOSTO-2012	80,00 €
CUOTA SEPTIEMBRE-2012+GASTOS DE DEVOLUCIÓN	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 €
CUOTAS AGOSTO-2013/JULIO-2014	960,00 €
CUOTAS AGOSTO-2014/JULIO-2015	960,00 €

TOTAL 3.007,48 €

Nº37- MARTHA FLYNN

SALDO DE APERTURA	-3,79 €
CUOTAS AGOSTO-2013/MAYO-2014	800,00 €
JUNIO-JULIO-2014	PAGADO
CUOTAS AGOSTO-2014/JULIO-2015	PAGADO

TOTAL 796,21 €

TOTAL DEUDORES

114.202,32 €

El gran deudor de la Comunidad, Agesul el promotor, que quebró, y primero entró en concurso de acreedores, pero debido al gran volumen de deuda que mantienen, que supera de largo a los activos que poseen, nunca se ha llegado a obtener nada de ellos. En realidad lo que la Comunidad está en espera de que suceda es el registro final por parte de Bankia (quien tiene las hipotecas de estas 21 viviendas) para poder proceder a reclamarles la deuda a ellos. Las últimas investigaciones hechas al respecto nos muestran que el proceso está bastante paralizado por ahora. Bankia no quiere aceptar las hipotecas de Agesul, están luchando para alargar la situación. En la Administración están en contacto con la persona encargada en Bankia para que notifiquen en cuanto haya algún cambio o novedad.

Se explica que el propietario de la vivienda número 12, sigue cumpliendo su acuerdo de pago de las cuotas pendientes a plazos.

En cuanto a las viviendas 21 y 34 pertenecientes a Bankia, tenemos noticias positivas ya que el Banco está pagando poco a poco las cuotas, aunque siguen con retrasos.

Con respecto a la vivienda nº37, han pagado toda la deuda que tenían desde la fecha de compra, pero necesitan pagar los dos años anteriores, ya que en la escritura de compraventa no aparece nada al respecto. Los abogados de los propietarios, con la información facilitada por la administración están requiriendo a la parte vendedora la liquidación de la deuda, y además nos confirman que de una forma u otra liquidarán dicha deuda con la comunidad (ya que legalmente pasa al comprador).

Las viviendas 3 y 35 están en proceso de embargo pero hasta que no se ejecute el mismo, oficialmente el Banco no los puede registrar a su nombre, ni nosotros reclamarla legalmente, aunque sí se les ha comunicado extraoficialmente. En el momento en que esto suceda el Banco pagará la parte legalmente

imputable a ellos, y a partir de ahí las cuotas mensuales regularmente.

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.

PUNTO DOS.- ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIO PARA EL EJERCICIO AGOSTO-2015/JUNIO-2016 Y CUOTAS.

Desde la Comunidad se intentará mantener los gastos al mínimo y 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 e intentar recuperar parte de las deudas lo antes posible.

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:

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. Presidente, Gus Agnew 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.

Ambos son reelegidos 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 2015/2016 como sigue:

PRESIDENTE: GUS AGNEW (nº10)

VICEPRESIDENTE: MARK HERBERTSON (nº9)

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

PUNTO CUARTO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

-La Administradora recuerda que llevamos varios años de retraso con las mejoras y modificaciones de los ascensores indicadas por Industria, obviamente por la falta de fondos. Se ha consultado con ADP, la compañía de ascensores que lleva el mantenimiento, sobre si es necesario hacer la adaptación de los dos ascensores al mismo tiempo, y nos comentan que por el momento sólo es necesario hacerlo del que está en funcionamiento. El importe total de la adaptación a la normativa es de 653'40€ y se fraccionarán en tres mensualidades. Por lo que este tema quedaría resuelto por el momento.

-Inveralizar la piscina. El Presidente apuesta por volver a inveralizar la piscina este año, se habla con la empresa encargada del mantenimiento (Mirete) para que estén informados y procedan a hacerlo. Se hará desde el 1 de Noviembre 2015 al 31 de Marzo de 2016, y el coste será de 290€+IVA durante esos meses, lo que representará un ahorro para la Comunidad al igual que el año anterior.

-Se propone dar autorización para la instalación de la fibra óptica con la empresa Olé Comunicación S.L., con coste cero para la Comunidad. Se adjuntarán las condiciones para contrataciones junto con el Acta. Recordamos a los propietarios que los contratos serán privados, y que la Comunidad tan sólo da la autorización para que se instale la fibra óptica.

-Se recuerda a los vecinos que no hay que alimentar a los gatos callejeros, ya que está prohibido y

atraen muchas plagas.

-Por su seguridad, asegúrense que se mantiene cerrada la puerta peatonal, y recordar que la puerta de coches no quede en modo manual.

-El presidente, Gus, va a cambiar la llave de la puerta nº1, y dará una copia a todos los propietarios, y aquellos que no estén en la Comunidad, pasen a recogerlas paulatinamente en la oficina de la Administración, en horario de mañanas de lunes a viernes (mientras tanto pueden seguir accediendo por la otra puerta en caso de llegar fuera de horario de oficina).

-Por favor, se ruega mantengan las áreas de la comunidad limpias. El servicio de mantenimiento no está para limpiar la basura que dejan los propietarios.

-Han entrado a robar en la vivienda nº36 (Perteneciente a la promotora Agesul) y quitaron la ventana, pero el Vice-presidente, Mark, la volvió a colocar por seguridad, para que no se alojen ocupas o intrusos.

-Las grietas en la Comunidad no han ido a más, están bajo control.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 10.55 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



comunicación

OFERTA TELECOMUNICACIONES FIBRA ÓPTICA

902 00 67 57 - info@olecommunication.tv

INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CABLEADO Y COMPONENTES ELECTRÓNICOS TOTALMENTE GRATUITO PARA LA COMUNIDAD.	FECHA	25/08/2015			
PRODUCTO	PRECIO/MES	ROUTER WI-FI INSTALACIÓN	PRIMERAS 3 CUOTAS	RESTO	PERMANENCIA
INTERNET 20MB.	20,50 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	20,50 €
INTERNET 50MB.	22,00 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	22,00 €
INTERNET 100MB.	25,00 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	25,00 €
TELEVISIÓN 136 CANALES	23,00 €	xxxxxxxxxxxx	0,00 €	60,00 €	23,00 €
DECODIFICADOR EXTRÁ DE TELEVISIÓN	0,00 €	xxxxxxxxxxxx	0,00 €	60,00 €	0,00 €
INTERNET 20MB.+TELÉFONO	31,00 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	31,00 €
INTERNET 20MB.+TELEVISIÓN	35,00 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	35,00 €
INTERNET 20MB.+TELÉFONO+TELEVISIÓN	45,00 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	45,00 €
INTERNET 50MB.+TELÉFONO	32,50 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	32,50 €
INTERNET 50MB.+TELÉFONO+TELEVISIÓN	36,50 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	36,50 €
INTERNET 50MB.+TELÉFONO+TELEVISIÓN	46,50 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	46,50 €
INTERNET 100MB.+TELÉFONO	35,50 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	35,50 €
INTERNET 100MB.+TELEVISIÓN	39,50 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	39,50 €
INTERNET 100MB.+TELÉFONO+TELEVISIÓN	49,50 €	0,00 €	0,00 €	60,00 €	49,50 €
CONDICIONES TELÉFONO					PRECIO
TARIFA PLANA NACIONAL (ESPAÑA) O INTERNACIONAL 24 HORAS A NÚMEROS FIJOS (CADA UNA)					10,50 €
PAISES TARIFA INTERNACIONAL :					
TODOS LOS PRECIOS IVA INCLUIDO					
IRLANDA, ISLANDIA, NORUEGA, HOLANDA, PORTUGAL, REINO UNIDO, SUECIA Y SUIZA.					