

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

En Orihuela Costa, Villacosta, siendo las 19:00 horas del día miércoles 29 de agosto de 2012, debidamente convocados por la presidenta D<sup>a</sup>. Christine Jones, y actuando como Secretaria-Administradora D<sup>a</sup> 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-2011/julio-2012. Aprobación de certificados de deuda.
- 2.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos ordinario para el ejercicio agosto-2012/julio-2013 y cuotas.
- 3.- Elección de cargos.
- 4.- Ruegos y preguntas.

#### **Asistentes:**

Gerard & Alice Heffernan, 1 <sup>o</sup> C nivel C (20).....	2,29%
Christine Jones, 3 <sup>o</sup> B nivel B (34).....	2,72%
Darren & Margaret Richardson, 3 <sup>o</sup> A, nivel C (37).....	2,78%
Total de coeficientes.....	7,79%

#### **Representados:**

Rosemary Dight, Bajo C nivel B (4), repres. Christine Jones.....	2,32%
Mark & Janet Michelle Herbertson, Bajo A nivel C (9), repres. AGM Administradores.....	2,40%
David & Patricia Agnew, Bajo B nivel C (10), repres. AGM Administradores.....	2,40%
Ramón Durán Hurtado y Carmen Venero, 1 <sup>o</sup> C nivel B (13), repres. AGM Administradores.....	2,28%
Denis Gerard & Verónica Hassett, 2 <sup>o</sup> B nivel A (16), repres. AGM Administradores.....	2,36%
Carlos García Rubio y Susana Lázaro, 1 <sup>o</sup> B nivel C (19), repres. AGM Administradores.....	2,29%
Denis Todd & David Adair, 3 <sup>o</sup> A nivel A (26), repres. AGM Administradores.....	2,97%
Kathleen Haynes, 3 <sup>o</sup> C nivel A (28), repres. Christine Jones.....	3,00%
Martha Flynn, 2 <sup>o</sup> A nivel C (29), repres. AGM Administradores.....	2,31%
John & Lindsey Cleanaghan, 3 <sup>o</sup> B nivel C (38), repres. AGM Administradores.....	2,69%
José L. Ruiz Arjonilla y Beatriz Cirilo, 3 <sup>o</sup> C nivel C (39), repres AGM Administradores.....	2,70%
Richard & Jane Harman, 3 <sup>o</sup> D, nivel C (40), repres. AGM Administradores.....	2,81%

Total de coeficientes.....30,53%

(Nota: observen que la vivienda no.37 acude como asistente, pero no pueden ejercer su derecho a voto por tener cuotas pendientes).

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

Antes de empezar, la Presidenta explica que no entiende porqué se ha montado tanto revuelo por la fecha de la Junta, ya que se ha hecho exactamente de acuerdo a la decisión que tomaron los propietarios en la última Junta General en octubre de 2011. Los presentes confirman que todo el mundo conocía la fecha (al menos la semana) con un año de antelación, y que la convocatoria (con la fecha exacta) fue enviada con un mes de antelación.

La Presidenta también explica que este año ha sido especialmente duro para ella, y que ha recibido algunos comentarios desagradables, (lee a los presentes algunos de los e-mails que ha recibido), siendo en la mayoría de casos quejas que culpándola por asuntos que nada tienen que ver con sus funciones o responsabilidades.

Respecto al servicio de mantenimiento del que se encargan Christine y Ralph, la Presidenta explica que tras la Junta Extraordinaria de Marzo, las funciones o servicios fueron bastante reducidos, así como el precio; y que si todos los propietarios mostraran un poco de cooperación las instalaciones de la Comunidad estarían más limpias.

Los otros asistentes explican que su mayor problema es no poder usar los ascensores, ya que toda esta situación hace aún más difícil ocupar las viviendas o alquilarlas, y por tanto pagar las cuotas.

# **PUNTO UNO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO AGOSTO-2011/JULIO-2012. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.**

La Administradora explica las cuentas y gastos del ejercicio 2011-2012, que se adjuntaron a al convocatoria, y que se exponen a continuación:

<b><u>RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2011 al 31/07/2012:</u></b>	
<b>RESERVAS a 01/08/2012.....</b>	<b>14.984,07 €</b>
Banco.Caja Murcia.....	3.623,03 €
Proveed.Varios 09-10.....	348,31 €
Deudores.....	13.802,85 €
Anticipos propietarios.....	-2.140,00 €
Acreedores.....	-650,12 €
Hacienda IRPF.....	-10,92 €
M. obra trbj pisc.....	-500,00 €
Antenista 09-10.....	-139,20 €
<b>+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS.....</b>	<b>60.736,77 €</b>
Cuota ordinaria .....	38.400,00 €
Cuota extraordinaria.....	19.200,00 €
Penaliz. 10%.....	3.136,77 €
<b>-GASTOS EJERCICIO AGO-2011/JUL-2012.....</b>	<b>-26.685,76 €</b>
Reparaciones y varios.....	1.593,56 €
Manten. Piscina+jardín+limpieza.....	11.898,32 €
Manten. Ascensores.....	1.445,33 €
Honorarios Administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	336,96 €
Fotocopias.s.....	13,70 €
Correos.....	43,96 €
Gastos abogado y judiciales.....	3.285,61 €
Seguro comunitario.....	1.419,64 €
Comisiones Caja Murcia.....	55,26 €
Comisiones Solbank (a devolver).....	25,42 €
Electricidad.....	2.666,94 €
Agua.....	1.296,57 €
Teléfono ascensores.....	304,18 €
Regularizaciones.....	428,31 €
<b>=RESERVAS a 31/07/2012.....</b>	<b>49.035,08 €</b>
Banco. Solbank.....	2.322,69 €
Deudores.....	49.660,73 €
Anticipos propietarios.....	-2.060,00 €
Acreedores.....	-888,34 €
IRPF julio.....	-10,92 €
Manten. Julio.....	-614,58 €
Admin. Julio.....	-173,16 €
Vertical serv.....	-89,68 €

La Administradora explica que como continuación de la información financiera dada en la última Junta General, la situación de la Comunidad sigue siendo muy delicada. La única razón por la que aún hay fondos para el funcionamiento normal es por la drástica reducción de servicios y por tanto de gastos tras la toma de decisiones en la Junta Extraordinaria.

Los deudores que no son Agesul están pagando a plazos, esto también ayuda.

Pero la comunidad aún continúa en un frágil equilibrio entre los gastos y los ingresos, y por desgracia, se espera que sea así durante los próximos meses.

Por otra parte, uno de los problemas más preocupantes este año pasado, la reparación de los muros potencialmente peligrosos, ya está ahora resuelto y reparado.

Se explican los gastos con detalle. Tras algunas preguntas y las oportunas aclaraciones, los presentes aprueban por unanimidad las cuentas del ejercicio 2011-2012.

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

**LISTADO DE CUOTAS IMPAGADAS a 10/09/2012**  
**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 €

**TOTAL 2.346,37 €**

**TOTAL DEUDA AGESUL (21 VIVIENDAS) 49.273,77 €**

**Nº3-PAULA JAYNE & STEPHEN HALL (PAGANDO A PLAZOS)**

RESTO DERRAMA OCTUBRE-2011	225,50 €
----------------------------	----------

**TOTAL 225,50 €**

**Nº12-JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ Y AMPARO RAMA ALCÁNTARA**

DERRAMA OCTUBRE-2011	480,00 €
GASTOS DEVOLUCIÓN RECIBO	1,48 €

**TOTAL 481,48 €**

**Nº21- BANCAJA/BANKIA**

DERRAMA OCTUBRE-2011	480,00 €
RESTO CUOTA JULIO-2012	54,00 €
CUOTA AGOSTO-2012	80,00 €
CUOTA SEPTIEMBRE-2012	80,00 €

**TOTAL 694,00 €**

**Nº35- DEAN EDWARD HUTCHINSON**

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 €
GASTOS DEVOLUCIÓN RECIBOS	5,96 €
CUOTA AGOSTO-2012	80,00 €
CUOTA SEPTIEMBRE-2012	80,00 €

**TOTAL 565,96 €**

**Nº37-DARREN & MARGARET RICHARDSON (PAGANDO A PLAZOS).**

DERRAMA OCTUBRE-2011	480,00 €
RESTO CUOTA FEBRERO-2012	10,02 €
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 €

**TOTAL 1.050,02 €**

**TOTAL DEUDORES 52.290,73 €**

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 no hay novedades en relación a la situación de Agesul, es decir, que aún se encuentran en una fase inicial del concurso de acreedores. Y tampoco hay noticias de que las viviendas vayan a ser embargadas por el banco (que podría ser la única solución para la situación económica de la comunidad).

Las viviendas no.3 & no.37 continúan pagando las cuotas a plazos, hasta eliminar totalmente la deuda que mantienen.

#### **PUNTO DOS.- ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIO PARA EL EJERCICIO AGOSTO-2012/JUNIO-2013 Y CUOTAS.**

Se explica que aunque la Comunidad tiene serios problemas de liquidez, esto no está causado por un presupuesto deficiente, porque, de hecho, el presupuesto de gastos anual está sobrestimado debido a la deuda de la promotora, siendo mucho mayor que el gasto real.

Incluso aunque sería necesario aumentar las cuotas debido a la situación económica, los propietarios consideran que no es el momento de hacerlo, por lo que se recomienda mantener el mismo presupuesto que el año anterior, y cualquier gasto derivado de trabajos o reparaciones extra, que sea aprobado como cuota extraordinaria, manteniendo las mismas cuotas ordinarias.

Se aprueba por mayoría de votos mantener el mismo presupuesto y cuotas que en el ejercicio anterior, 80€ al mes por propiedad que a ser pagados al principio de cada mes. (12 votos a favor de mantener la misma cuota, nº 4, 9, 10, 13, 16, 19, 20, 26, 28, 29, 38 & 39; 2 votos a favor de incrementar la cuota, y No 34 & 40).

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).

Algunos propietarios no están satisfechos con la calidad del actual servicio de mantenimiento, además consideran que la contrata que realizan los servicios de mantenimiento, deben de ser compañías o individuos que no desempeñen cargos tales como son presidente o miembro del comité de la comunidad.

En este punto el presidente recuerda a los presentes que hay un contrato de mantenimiento que comenzó el pasado abril, reduciendo el precio de los servicios de mantenimiento debido a la situación económica que atraviesa la comunidad, contrato aprobado por la mayoría de propietarios en la última asamblea.

La administradora confirma que cualquier decisión que se tome en esta asamblea, con respecto al cambio de compañía de mantenimiento, no se puede llevar a cabo hasta que el presente contrato se extinga ya que de otra forma la comunidad deberá pagar e indemnizar a los ahora contratados.

Se procede a la votación, con el siguiente resultado:

8 votos a favor de cambiar el servicio de mantenimiento (propiedades nº9, 10, 13, 19, 26, 38, 39 y 40)  
5 votos a favor de la continuación de la misma compañía (Ralph-Christine) (propiedades nº 4, 16, 20, 28 y 34)

Se aprueba por mayoría de votos que se cambie la compañía que realiza los servicios de mantenimiento. El Presidente/Comité estudiarán distintas ofertas/presupuestos), tan pronto termine el presente contrato de mantenimiento el 31 de Marzo del 2013.

#### **PUNTO TRES.- ELECCIÓN DE CARGOS.**

Se solicitan voluntarios para el cargo de Presidente, presentándose Christine Jones, la actual Presidenta, el Sr. Gus Agnew el actual vicepresidente, con el resultado siguiente:

Votos a favor de Gus: 10 votos (propiedades nº 9, 13, 19, 20, 26, 29, 38, 39 y 40)

Votos a favor de Christine : 4 votos (propiedades nº 4, 16, 28, y 34 )

Recordamos que de acuerdo con la ley, los cargos de vicepresidente y miembros del Comité son opcionales, se solicitan voluntarios para el cargo de Vicepresidente, se presenta Mark Herbertson, con el siguiente resultado.

Votos a favor: 8 votos (propiedades nº 9, 10, 13, 16, 19, 26, 39 y 40)

Votos no expresados: (propiedades nº 4, 20, 28, 29, 34 y 38)

Son aprobados por mayoría 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 (viviendas nº13, 19, y 39 en contra, y a favor diez votos de nº 4, 9, 10, 16, 20, 26, 28, 29, 34, 38 y 40 ).

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 (Monday-Friday, 9:30-13:30h)

#### **PUNTO CUARTO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.**

-Hay quejas sobre algunos propietarios que no están respetando la estética como el resto de los propietarios. La fachada de una de las propiedades ha sido pintada en blanco, cuando las fachadas deben ser pintadas en un color Crema- Magnolia. También recordamos que esto mismo se aplica a los toldos y cualquier otro elemento de la fachada.

-Recordamos a todos los propietarios que de acuerdo con la normativa vigente, está totalmente prohibido fumar en cualquier área o espacio comunitario, desde la puerta de entrada hasta la zona de aparcamiento, piscina y la zona del jardín. Solo está permitido fumar en la calle peatonal y en el interior de las propiedades, sus balcones y terrazas.

-Los presentes acuerdan fijar la fecha para la próxima Junta General Ordinaria la semana del 16-20 de septiembre de 2013.

Y sin más asuntos que tratar, la Sra. Presidenta levantó la sesión cuando eran las 20:15 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