

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 30 de Septiembre del 2016, 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-2015/julio-2016. Aprobación de certificados de deuda.
- 2.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos ordinario para el ejercicio agosto-2016/julio-2017 y cuotas (Propuesta de mantener el mismo presupuesto y cuotas que el año anterior).
 - 2.1.- Instalación del dispensador de Cloro y pH tan pronto como se disponga de fondos.
- 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:

| | |
|--|--------|
| David & Patricia Agnew, Bajo B nivel C (10)..... | 2,40% |
| Denis Todd & David Adair, 3ºA nivel A (26)..... | 2,97% |
| Martha & Brian Patrick Flynn, 3ºA nivel C (37), | 2,78% |
| John & Lindsey Clenaghan, 3ºB nivel C (38)..... | 2,69% |
| Richard & Jane Harman, 3ºD, nivel C (40), repres. Gus Agnew..... | 2,81% |
| Total de coeficientes..... | 13,65% |

Representados:

| | |
|---|-------|
| Ramón Durán hurtado, 1º C nivel B (13), repres. Gus Agnew..... | 2,40% |
| Denis Gerard & Verónica Hassett, 2ºB nivel A (16), repres. Gus Agnew..... | 2,36% |
| Gerard & Alice Heffernan, 1ºC nivel C (20), repres. Gus Agnew..... | 2,29% |
| Martha Flynn, 2ºA nivel C (29), repress. Brian Patrick..... | 2,31% |
| Total de coeficientes..... | 9,36% |

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-2015/JULIO-2016. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.

La Administradora explica las cuentas y detalle de gastos del ejercicio 2015-2016, que se adjuntaron a la convocatoria, y que se exponen a continuación:

RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2015 al 31/07/2016:

| | |
|---|----------------------|
| RESERVAS a 01/08/2015..... | .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 € |
| +INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS..... | +38.400,00 € |
| (cuotas reales recogidas: 15.280,00 €) | |
| -GASTOS EJERCICIO AGO-2015/JUL-2016..... | -17.069,59 € |
| =RESERVAS a 31/07/2016..... | =139.477,47 € |
| Banco..... | 5.562,47 € |
| Caja Presidente..... | 500,00 € |
| Deudores..... | 134.838,09 € |
| Agesul..... | 126.553,77 € |
| Otros..... | 8.284,32 € |
| Anticipos propietarios/créditos..... | -1.395,24 € |
| Acreedores..... | -27,85 € |
| AGM..... | -3,28 € |
| Hacienda | -24,57 € |

Como cada año desde que se tiene la deuda de la promotora Agesul, se explica que a pesar de que el resultado del ejercicio es que en apariencia se termina con superávit, la realidad es que este superávit es debido sólo a la acumulación de más deuda de Agesul, pero si observamos las cifras de lo que entra y lo que sale, de las cuotas reales pagadas y no de las presupuestadas, vemos que se han recogido 15.280 € de cuotas y los gastos del año han sido 17.069,59 €.

Los gastos se están manteniendo muy controlados y lo más bajos posibles, haciendo frente sólo a los servicios mínimos y reparaciones más urgentes, aún así, sigue siendo insuficiente y esto son sólo medidas provisionales hasta que las viviendas de Agesul sean embargadas finalmente y se puedan reducir las cuotas de todos los propietarios.

El presidente lee algunas propuestas de los propietarios de las viviendas nº9 y nº13, preguntan si se pueden reducir las cuotas, si se puede pintar la comunidad, y si se puede activar ya el 2º ascensor. El presidente explica que por todo lo expuesto anteriormente es imposible a día de hoy llevar esto a cabo. La administradora añade que pintar una comunidad tiene mucho más alto coste de lo que creen y que lo que suelen hacer otras comunidades es que primero van conformando un fondo mediante cuota extraordinaria para completar a 2-3 años y luego pintar. Los presentes creen en estos momentos innecesario pintar. También pregunta el propietario de la nº9 si se pueden cortar las 2 coníferas de la entrada, y los asistentes prefieren mantenerlas.

Se explican los gastos con detalle. Tras algunas preguntas y las oportunas aclaraciones, los presentes aprueban por unanimidad las cuentas del ejercicio 2015-2016.

A continuación se da detalle de los deudores:

LISTA DEUDORES 09/12/2016

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

| | |
|-----------------------------------|----------|
| CUOTAS AÑO AGOSTO-2014/JULIO-2015 | 960,00 € |
| CUOTAS AÑO AGOSTO-2015/JULIO-2016 | 960,00 € |
| CUOTAS AGO-SEP-OCT-NOV-DIC-2016 | 400,00 € |

TOTAL 2.320,00 €

TOTAL DEUDA AGESUL (21 PROPIEDADES) 48.720,00 €

PARTE DEUDA NO COBRABLE "DUDOSO COBRO" AGESUL

ANTERIOR A 31-07-2016.....4.106,37 €
por 21 viviendas.....86.233,77 €

Nº3-PAULA JAYNE & STEPHEN HALL

| | |
|---------------------------------|------------|
| CUOTAS ANTERIOR A 31-07-2014 | 1.171,30 € |
| CUOTAS AGOSTO-2014/JULIO-2015 | 960,00 € |
| NOTA SIMPLE DICIEMBRE-2015 | 22,99 € |
| CUOTA AGOSTO-2015/JULIO-2016 | 960,00 € |
| CUOTAS AGO-SEP-OCT-NOV-DIC-2016 | 400,00 € |

TOTAL 3.514,29 €

Nº35- DEAN EDWARD HUTCHINSON

| | |
|---------------------------------|------------|
| CUOTAS ANTERIOR A 31-07-2014 | 2.047,48 € |
| CUOTAS AGOSTO-2014/JULIO-2015 | 960,00 € |
| NOTA SIMPLE DICIEMBRE 2015 | 22,99 € |
| CUOTAS AGOSTO-2015/JULIO-2016 | 960,00 € |
| CUOTAS AGO-SEP-OCT-NOV-DIC-2016 | 400,00 € |

TOTAL 4.390,47 €

Nº12-JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ (acuerdo de pago a plazos).....1.259,56 €

Nº21-BANKIA.....80,00 €

La administradora explica que en referencia a las cuentas, hay unas cantidades que deberían regularizarse, ya que del total de la deuda de Agesul, en el caso de embargarse mañana por los bancos, habría una parte no cobrable por ley, ya que la Ley dice que sólo tendríamos derecho a reclamar el año en curso y 2 anteriores 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.

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

La vivienda 21 perteneciente a Bankia va pagando las cuotas aunque con algo de retraso pero va pagando.

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 pagara 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.

La administradora expone otro punto, ya que desde el año 2010 o anterior, hay algunos propietarios que tienen unos créditos (cuotas a favor) por un dinero que antepusieron en su día para mantener el déficit cuando se estaba con la otra administración. Se explica que como no es a día de hoy demasiada cantidad, se podría devolver a los propietarios. La idea no es devolver ningún dinero pero sí hacer balance para sin pagar cuotas hasta tener saldo cero. Coincide que los propietarios con crédito son precisamente los asistentes a la Junta, y estos deciden por unanimidad que no desean que se les devuelva ya el crédito, que lo mejor es dejarlo ahí y si el día de mañana se puede devolver porque hay un remanente pues ya lo recibirán.

PUNTO DOS.- ESTUDIO Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIO PARA EL EJERCICIO AGOSTO-2016/JUNIO-2017 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).

INSTALACIÓN DEL INYECTOR DE CLORO Y pH TAN PRONTO COMO SE DISPONGA DE FONDOS.

A fecha de envío de este acta ya está hoy correctamente todo instalado y pagado. En la Junta se presentaron un par de presupuestos tanto para la instalación del dispensador de Cloro y pH como para el mantenimiento de la Comunidad. Una de las dos propuestas da una rebaja de hasta un 40% de reducción en el precio del dispensador de cloro y pH si se cambia el mantenimiento a ellos, siendo dicho mantenimiento también más económico que el anterior que había, por lo que los presentes eligen cambiar a esa contrata por unanimidad. Además se mejora en las funciones y frecuencia del servicio.

Los vecinos seguirán encargándose del mantenimiento de la jardinería para ahorrar costes, excepto la poda de árboles o palmeras grandes, y la nueva contrata se encargará del mantenimiento de piscina y de la limpieza.

Se habla también de poner césped artificial. A todos les gusta esta idea y tan pronto como se disponga de fondos se llevará a cabo.

El presidente explica que la empresa de mantenimiento preventivo contra plagas y para la limpieza de tuberías está funcionando muy bien. También se encargan del mantenimiento de la fosa séptica.

El propietario del nº26 propone poner unos hierros para aparcar las bicis, y que el gasto correría a cargo de ellos, se aprueba.

PUNTO TRES.- 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 Vicepresidente, el Sr. 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 2016/2017 como sigue:

PRESIDENTE: GUS AGNEW (nº10)

VICEPRESIDENTE: MARK HERBERTSON (nº9)

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

PUNTO CUARTO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

-Un propietario informa de que en la calle del Mar hay una farola en el lado de la acera que está algo suelta, hay que informar al ayuntamiento para que la reparen y no ocurra ningún accidente. También quieren solicitar al ayuntamiento una mejor limpieza de la vía pública. Se presentará instancia.

-El presidente va a firmar la autorización para otra empresa de fibra óptica para que los propietarios tengan la opción de poder elegir contratar con varias. Se recuerda que la Comunidad simplemente da autorización para que realicen una preinstalación en las telecomunicaciones de la comunidad, pero que el servicio luego es un contrato totalmente privado entre el cliente y la empresa y que deben tratarlo con ellos y dirigirse siempre a ellos y no tiene nada que ver con ningún aspecto comunitario. Las 2 empresas que por el momento están disponibles en la zona son TV Horadada y Olé Comunicaciones.

-Piden que la empresa del mantenimiento del ascensor le eche un vistazo que no funciona del todo bien.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 11.35 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