

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I”

Orihuela Costa, 28 de febrero de 2012.

Estimado propietario/a:

De conformidad con el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y como Presidente de la comunidad de propietarios **“ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I”**, tengo el placer de convocarle a la **Junta General Extraordinaria** que tendrá lugar el **próximo sábado 10 de marzo de 2012, en el aparcamiento de la comunidad a las 10:00 horas** en primera convocatoria y a las **10:30 horas** en segunda convocatoria conforme al siguiente

ORDEN DEL DÍA:

- 1.- Informe de la Administración. Anexo 1.
- 2.- Informe sobre actuaciones realizadas por daños en la Comunidad por vicios de construcción. Anexo 2.
- 3.- Propuesta de cancelar la penalización en las cuotas. Anexo 4. Votación al respecto.
- 4.- Información de cuentas desde agosto hasta febrero. Información sobre deudores. Anexo 3.
- 5.- Dada la grave situación de impagos, se exponen 3 propuestas de presupuesto de gastos y cuotas para someterlas a votación. Anexo 4.
- 6.- Propuesta de reparación de los 4 muros en estado peligroso. Anexo 4.

Atentamente,



LA PRESIDENTA.

Rogamos su asistencia, dada la importancia de los temas a tratar, en caso de no poder asistir puede usted delegar su voto mediante la autorización adjunta.
(por favor, si no pueden asistir, pueden entregar sus formularios a alguien que les represente en la Junta. O en su defecto, enviarlos a la administración, siempre con la firma, con fecha tope del viernes 9 de marzo de 2012 al e-mail: info@agmadministradores.com)

Representación para la Junta General Extraordinaria de la C.P. "Estrella de Orihuela Golf I":

D/Dña _____ propietario/a de la vivienda _____ doy mi representación a todos los efectos a D/Dña _____ para que me represente en la reunión de propietarios de Estrella de Orihuela Golf I, que se celebrará el próximo sábado 10 de marzo de 2012.

Firma:

PROPUESTA CANCELAR PENALIZACIÓN TRIMESTRAL 10%:

- CANCELAR PENALIZACIÓN
- MANTENERLA

PROPUESTA PRESUPUESTO ANUAL / CUOTAS:

- PROPUESTA 1 (mantener presup. y subir cuotas)
- PROPUESTA 2 (reducir gastos y subir cuotas)
- PROPUESTA 3 (mantener cuotas)

PROPUESTA REPARACIÓN 4 MUROS:

- REPARAR CON UNA CUOTA EXTRAORDINARIA DE 143 €
- NO REPARAR

ANEXO 1: INFORME ADMINISTRACIÓN:

Como he podido observar por los e-mails recibidos de los propietarios, uno de los puntos que preocupa a aquellos que han cumplido con el pago de todas las cuotas es ¿dónde han ido a parar los fondos de la cuota extraordinaria? Les explico este punto:

La cuota extraordinaria aprobada en Junta Ordinaria de 6 de octubre de 2011:

$$480,00 \text{ €} \times 40 \text{ propietarios} = 19.200,00 \text{ €}$$

Con la previsión de que al menos 19 propietarios la pagaran:

$$480,00 \text{ €} \times 19 \text{ propietarios} = 9.120,00 \text{ €}$$

Pero la cantidad realmente pagada ha sido sólo:

$$480,00 \text{ €} \times 13 \text{ propietarios} = 6.240,00 \text{ €}$$

En esta cantidad deben tener en cuenta que:

-Algunos propietarios gastaron el crédito del que disponían (restando otros 600 € a los fondos comunitarios).

-Otros propietarios (aparte de Agesul), no han pagado tampoco las cuotas ordinarias de 80 €/mes, y algunos van pagando tarde.

-Y lo más importante: en la comunidad hay un déficit acumulativo, mes tras mes, derivado del impago mensual de cuotas de las 21 viviendas de Promociones Agesul, S.L., que ya arrastran más de 1 año de cuotas impagadas.

Es importante que entiendan, que el administrador de fincas no toma decisiones, sino que gestiona lo aprobado en Junta y presenta las cuentas que reflejan la realidad contable de una comunidad.

Todos entendemos y tenemos muy claro que una derrama aprobada con un fin, debe usarse para ese fin; excepto en los casos de fuerza mayor, como el suyo:

Ni la Administración, ni la Presidenta son nadie para dar la orden al banco de la Comunidad de que devuelvan todos los recibos que pasen al cobro (consumo eléctrico, consumo de agua, seguro comunitario, ascensores, y otros servicios mínimos), en el momento en el que en el banco se alcanzara un saldo equivalente a lo que debería haber de derrama de los 13 que sí han pagado.

Tanto cuotas ordinarias como extraordinarias están bien separadas contablemente, pero están físicamente en la misma cuenta bancaria, y cuando una comunidad tiene este grave problema de que no puede hacer frente a los gastos ordinarios debido a los impagos de los deudores, la derrama pasa a ser secundaria. Los recibos van pasando por el banco, y si no pagan, le cortan los servicios a la comunidad.

Y les recuerdo que esto mismo pasó hace años, teniendo la comunidad otro administrador; recogieron fondos para realizar un informe pericial que nunca se pudo llevar a cabo porque se tuvieron que usar los fondos para cubrir el impago de Agesul.

Aún así, les informo de que sí que se ha empleado una buena parte de esa derrama en los fines para los que se aprobó, unos 3.285,61 € (se ha pagado la provisión de fondos de demandar las 21 viviendas del promotor por impago de cuotas, se ha pagado el informe pericial de los daños, y se han pagado los requerimientos que el abogado realizó a todas las partes implicadas).

Para aclarar definitivamente este punto, que me afecta directamente: la función del administrador es asesorar e informar, pero no tomar decisiones. Y no podrán ustedes decir que no llevamos ya varios meses con este tema, o que el informe enviado a

primeros de febrero no era bastante claro y detallado, o que no están constantemente siendo avisados de que están acercándose a la bancarrota si no aprueban medidas de urgencia en Junta Extraordinaria.

Las reuniones con la Junta de Gobierno han sido constantes desde después de la Junta General de octubre. Los avisos a los deudores de sus impagos también han sido constantes. Los pasos tanto judiciales como extrajudiciales y administrativos que se han dado, han sido los precisos para agotar todas las opciones posibles de las que se disponía con el poco dinero con el que se contaba. Por cierto, nuestro último paso administrativo, informar al Ayuntamiento de los daños potencialmente peligrosos de los muros; fue rechazada por el Ayuntamiento, desestimando el admitir en el registro ni siquiera la presentación de dicha Instancia, por entender el Ayuntamiento (a través de inspección de la policía local) que los muros no afectan a la vía pública, sino a la entrada de la comunidad, por lo que estiman el problema como meramente privado y no han admitido la Instancia.

De todos los e-mails que he observado que se envían entre los propietarios o que envían de forma privada a la administración, veo que la gran mayoría están de acuerdo en 2 puntos: no subir las cuotas actuales, y veo varias propuestas de recortes de gastos por parte de algunos propietarios con el fin de mantener las cuotas actuales en 80 €.

La Presidenta, una vez expuestas las cuentas por la Administración, y recogiendo sugerencias expresadas por los propietarios estos días, ha elaborado 3 propuestas de voto para ser sometidas a votación en esta Junta Extraordinaria, las cuales se exponen en el Anexo 4.

Por último, como Administradora de su Comunidad me gustaría añadir los siguiente:

1.- Les recuerdo, una vez más, que según la Ley de Protección de Datos, está terminantemente prohibido hacer uso por parte de los propietarios de las direcciones de correo electrónico de otros propietarios, y mucho menos mostrando estas direcciones al resto de propietarios al enviar los correos.

2.- Además, sin entrar en valoraciones personales, les ruego que se abstengan de comentarios ofensivos e incluso insultos lanzados de unos propietarios contra otros.

Por muy molestos que estén los que sí que pagaron el total de sus cuotas (y es comprensible), creo que las cifras del informe anterior eran bastante claras, como para que entiendan que el gran déficit que vienen arrastrando y que les va a conducir a la bancarrota si no toman medidas urgentes, no viene generado por el impago de 3.000 € (aprox.) por parte de algunos propietarios, sino del impago de las 21 viviendas propiedad del promotor por 41.000 € (aprox.)

3.- Como Secretaria-Administradora de la Comunidad les informo de 2 medidas básicas que aplicamos a cualquier Comunidad:

-No estoy dispuesta a tolerar cualquier falta de respeto por parte de cualquier propietario a esta Administración (aunque nadie ha proferido insultos, el tono de algún e-mail, hacia la persona que lo único que hace es tener quebraderos de cabeza y dedicar horas y horas por 156 € al mes a resolver sus problemas, ya no me está gustando en absoluto).

-Y para terminar: si en esta Junta Extraordinaria no aprueban una propuesta de presupuesto/cuotas **VIABLE**, por favor, busquen otra administración que les ofrezca este servicio, que yo, muy gustosamente les traspasaré de inmediato toda su documentación.

María Jesús Sevilla Lizón.

Secretaria-Administradora "Estrella Orihuela Golf I".

ANEXO 2: INFORME SOBRE ACTUACIONES DE LA COMUNIDAD POR DAÑOS POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN:

01/06/2011: hace ya unos meses que se han observado unas grietas potencialmente peligrosas en los muros de los áticos de un bloque, aunque el residencial en general presenta otra serie de daños varios.

14/06/2011: se pide a 3 empresas de peritos judiciales presupuesto de realizar un informe pericial que cubra todos estos daños.

25/07/2011: 2 empresas de construcción pasan presupuesto de reparar los 4 muros más dañados.

28/07/2011: Eurofax a Agesul reclamando cuotas y reparación de daños. Recepcionado en su oficina de Madrid por un empleado.

01/08/2011: En cuanto a las cuotas, el último pago de Agesul fue en mayo 2011 (sin cubrir ni la mitad de lo adeudado), y hay otros 2 propietarios que adeudan unos 1.100 € entre los 2.

03/08/2011: se llama al seguro comunitario Axa, y estos nos pasan su informe sobre los daños.

11/08/2011: 2 empresas de a/a nos pasan presupuesto e informe de los daños del a/a.

02/09/2011: abogado pasa la provisión de fondos por la demanda por cuotas a Agesul.

23/12/2011: queda presentada en el Juzgado la demanda por cuotas contra Agesul.

19/01/2012: informe abogado a la comunidad sobre provisión fondos demanda por daños, y actuaciones posibles.

23/01/2012: una empresa especializada en reestructuración de fachadas nos pasa presupuesto de reparación más acorde al informe pericial obtenido.

24/01/2012: tras indagaciones, se obtiene la información necesaria sobre las partes con posible involucración en los daños (promotora, arquitecto superior, arquitecto técnico, control de calidad y seguro decenal del edificio).

25/01/2012: el abogado envía 5 requerimientos a cada una de estas partes (ya que no se dispone del dinero para ir a juicio, es la única vía legal que nos queda).

01/02/2012: el seguro decenal (los únicos que por ahora han contactado), envían a un perito para observar los daños de los 4 muros. Aún estamos a la espera de recibir respuesta positiva o negativa.

07/02/2012: Junta del Comité (Presidenta y Vicepresidente), en la oficina de la administración para tomar medidas de urgencia, ante los 2 aspectos: inminente bancarrota de la comunidad, y responsabilidad civil ante posibilidad de accidente por desprendimiento de los muros. En la cual se decide:

-convocar Junta Extraordinaria para proponer una subida en las cuotas mensuales que pueda cubrir de forma real el gasto que sólo soportan 19 viviendas.

-dar parte al Ayuntamiento de Orihuela (Urbanismo) sobre el estado de peligrosidad de los muros, ya que ninguna de las otras opciones intentadas está teniendo resultado (ni los propietarios están pagando la derrama, ni las partes involucradas en los daños están respondiendo positivamente a nuestras reclamaciones).

21/02/2012: Presidenta y Administradora van al Ayuntamiento de Orihuela Costa a dar parte al departamento de urbanismo sobre los daños, nos indican que sólo aceptan la documentación presentada en forma de Instancia que será evaluada en Orihuela, y que también podemos dar parte a la Policía Local para que levante Acta de la peligrosidad de los muros, lo cual hacemos. A la mañana siguiente se lleva la Instancia y sus anexos, pero nos indican que observada la zona, no les corresponde a ellos por no afectar a la vía pública, ya que en caso de desprendimiento caería dentro de la Comunidad, y no nos permiten presentar Instancia por tratarse de un tema que consideran privado ya que no afecta a la vía pública.

ANEXO 3: RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2011 al 29/02/2012:

RESERVAS a 01/08/2012.....14.984,07 €

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 €

+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS.....49.134,44 €

Cuota ordinaria (7meses).....22.400,00 €
Cuota extraordinaria.....19.200,00 €
Penaliz. 10%.....7.534,44 €

-GASTOS del 01/08/11-29/02/12 (7 meses).....-19.168,80 €

Reparaciones y varios.....501,38 €
Manten.pisc+jard+limp.....8.260,00 €
Manten. Ascensores.....1.445,33 €
Honorarios Administración.....1.092,00 €
I.V.A.....196,56 €
Fotocopias.....13,70 €
Correo.....43,96 €
Gastos abogado, perito y judiciales.....3.285,61 €
Seguro comunitario (1º semestre).....709,82 €
Comisiones Caja Murcia.....50,40 €
Electricidad.....1.898,05 €
Agua.....1.024,97 €
Teléfono ascensores.....218,71 €
Regularizaciones ejerc.anterior.....428,31 €

=RESERVAS a 29/02/2012.....44.949,71 €

Banco. Solbank.....3.281,97 €
Deudores.....44.489,58 €
Anticipos proveedores.....-1.620,00 €
Acreedores.....-1.201,84 €
Hacienda IRPF.....-21,84 €
Manten. Febr..-1.180,00 €

BALANCE DE COMPROBACION DE SUMAS Y SALDOS

Periodo: 01 Agosto 2011 Al 31 Julio 2012

CODIGO	CUENTA	IMPORTE DEBE	IMPORTE HABER	SALDO
4300001.....	BAJO A NIVEL A GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300002.....	BAJO B NIVEL A GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300003.....	BAJO B NIVEL B PAULA JAYNE & STEPHEN	1.121,48	855,98	265,50
4300005.....	BAJO D NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300006.....	1º A NIVEL A GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300007.....	1º B NIVEL A GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300008.....	1º C NIVEL A GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300011.....	1º A NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300012.....	1º B NIVEL B JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ Y	1.281,48	1.000,00	281,48
4300013.....	1º C NIVEL B RAMÓN DURÁN HURTADO Y M ^a	1.040,00	840,00	200,00
4300014.....	1º D NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300015.....	2º A NIVEL A GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300017.....	2º C NIVEL A GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300018.....	1º A NIVEL C GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300021.....	1º D NIVEL C CISA CARTERA DE INMUEBLES	1.758,94	1.200,00	558,94
4300022.....	2º A NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300023.....	2º B NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300024.....	2º C NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300025.....	2º D NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300027.....	3º B NIVEL A GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300028.....	3º C NIVEL A GEORGE & KATHLEEN HAYNES	1.362,97	960,00	402,97
4300030.....	2º B NIVEL C GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300031.....	2º C NIVEL C GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300032.....	2º D NIVEL C GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300033.....	3º A NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300036.....	3º D NIVEL B GESTIÓN AGESUL, S.L.	1.983,41	--	1.983,41
4300037.....	3º A NIVEL C DARREN & MARGARET	1.703,90	574,82	1.129,08
SALDO DEUDOR		44.489,58	49.920,38	5.430,80
				44.489,58

ANEXO 4: PROPUESTA CANCELACIÓN PENALIZACIÓN:

Se propone cancelar la penalización trimestral del 10% por tarde pago con carácter retroactivo afectando a todo el ejercicio en curso desde el 1 de agosto de 2011, ya que dicha penalización resulta del todo inútil y sólo sirve para que los deudores acumulen aún más cantidad, que no pagan de todas formas.

Además de ser estas penalizaciones consideradas como abusivas por parte de muchos jueces, no aplicando su pago en muchas sentencias condenatorias.

ANEXO 4: PROPUESTAS PRESUPUESTO/CUOTAS:

PRESUPUESTO Y CUOTAS SI PAGARAN LAS 40 VIVIENDAS:

(esto NO es una propuesta, es un modelo teórico)

$$60,00 \text{ €} \times 40 \text{ PROP.} \times 12 \text{ MESES} = 28.800,00 \text{ €}$$

Gastos varios e imprevistos.....	3.000,00 €
Manten. Pisc+jard+limp.....	14.160,00 €
Manten. Ascensores.....	2.916,44 €
Honorarios administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	336,96 €
Fotocopias+correo.....	60,00 €
Seguro comunitario.....	1.419,64 €
Comisiones banco.....	0,00 €
Electricidad.....	2.800,00 €
Agua.....	1.800,00 €
Teléfono ascensores.....	450,00 €
TOTAL.....	28.815,04 €

PROPIUESTA 1: MANTENER EL PRESUPUESTO ENTRE 19 VIVIENDAS:

(aunque Agesul quedaría en débito ya que las cuotas siempre deben repartirse entre 40)

$$126,382 \text{ €} \times 19 \text{ PROP.} \times 12 \text{ MESES} = 28.815,09 \text{ €}$$

Gastos varios e imprevistos.....	3.000,00 €
Manten. Pisc+jard+limp.....	14.160,00 €
Manten. Ascensores.....	2.916,44 €
Honorarios administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	336,96 €
Fotocopias+correo.....	60,00 €
Seguro comunitario.....	1.419,64 €
Comisiones banco.....	0,00 €
Electricidad.....	2.800,00 €
Agua.....	1.800,00 €
Teléfono ascensores.....	450,00 €
TOTAL.....	28.815,04 €

PROUESTA 2: SUBIR CUOTAS Y REDUCIR GASTOS. MANTENER PRESUPUESTO ENTRE 19 VIVIENDAS:

(aunque Agesul quedaría en débito ya que las cuotas siempre deben repartirse entre 40)

$$92,00 \text{ €} \times 19 \text{ PROP.} \times 12 \text{ MESES} = 20.976,00 \text{ €}$$

Gastos varios e imprevistos.....	1.000,00 €
Manten. Pisc+jard+limp(-33% horas).....	9.912,00 €
Manten. Ascensores.....	1.458,22 €
Honorarios administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	336,96 €
Fotocopias+correo.....	60,00 €
Seguro comunitario.....	1.419,64 €
Comisiones banco.....	0,00 €
Electricidad.....	2.800,00 €
Agua.....	1.800,00 €
Teléfono ascensores.....	225,00 €
TOTAL.....	20.883,38 €

PROUESTA 3: MANTENER LA CUOTA EN 80 €, HACIENDO FRENTE ENTRE 19 VIVIENDAS, Y REDUCIENDO LOS GASTOS:

(aunque Agesul quedaría en débito ya que las cuotas siempre deben repartirse entre 40)

$$80,00 \text{ €} \times 19 \text{ PROP.} \times 12 \text{ MESES} = 18.240,00 \text{ €}$$

Gastos varios e imprevistos.....	0,00 €
Manten. Pisc+jard+limp(-33% horas).....	9.912,00 €
Manten. Ascensores.....	0,00 €
Honorarios administración.....	1.872,00 €
I.V.A.....	336,96 €
Fotocopias+correo.....	60,00 €
Seguro comunitario.....	1.419,64 €
Comisiones banco.....	0,00 €
Electricidad.....	2.800,00 €
Agua.....	1.800,00 €
Teléfono ascensores.....	0,00 €
TOTAL.....	18.200,60 €

La Administración y la Junta de Gobierno de la Comunidad recomiendan una opción que se encuentre en el rango entre las propuestas 1 y 2. Consideramos la propuesta 3 inviable.

Se aclara también, como se ha explicado en anteriores ocasiones, que según la normativa, ni se pueden dividir las cuotas del presupuesto entre menos propietarios de los 40 que son, ni se pueden suprimir servicios básicos de la comunidad. Pero en este caso, se trata de una inminente bancarrota de la comunidad y de buscar soluciones reales.

ANEXO 4: PROUESTA MUROS:

Además se recomienda también la reparación de los muros, para lo cual sería necesario que el resto de los 19 propietarios abonaran la anterior derrama, y además se añadieran otros 143 € por vivienda.

$$\begin{array}{l} \text{(presup. reparación: 8.600,00 €} \quad -2.880,00 \text{ €} \quad -3.000,00 \text{ €} = 2720,00 \text{ €} / 19 = 143,16 \text{ €)} \\ \text{pendiente pago} \\ \text{derrama anterior} \quad \quad \quad \text{en banco} \quad \quad \quad \text{faltarían} \end{array}$$