

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I”

Orihuela Costa, 31 de agosto de 2011.

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 Ordinaria que tendrá lugar el próximo **jueves 6 de octubre de 2011, 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.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta anterior.
- 2.- Aprobación si procede de las cuentas del ejercicio 2010-2011. Aprobación certificados de deuda.
- 3.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos para el ejercicio 2011-2012 y cuotas.
- 4.- Estudio y aprobación, si procede, de reclamación judicial contra la promotora por daños varios en el residencial. Cuota extraordinaria.
- 5.- Elección de cargos.
- 6.- Ruegos y preguntas. Repaso a las normas comunitarias. Propuesta redistribución buzones comunitarios con numeración correlativa en una sola batería.

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.

Representación para la Junta General Ordinaria 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 jueves 6 de octubre de 2011.

Firma:

C.P. ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I
RESUMEN CUENTAS EJERCICIO 2010-2011:

RESERVAS a 01/08/2010..... 6.428,02 €

Banco 1.990,20 €
 Deudores..... 5.757,02 €
 Acreedores..... -139,20 €

INGRESOS EJERCICIO 2010-2011..... 39.515,30 €

Cuota ordinaria mensual..... 38.400,00 €
 Penalización 10% trimestral..... 1.115,30 €

GASTOS EJERCICIO 2010-2011..... - 30.959,25 €

RESERVAS a 31/07/2011..... 14.984,07 €

Banco..... 3.623,03 €
 Proveedores varios 09-10..... 348,31 €
 Deudores..... 13.802,85 €
 Anticipos propietarios..... - 2.140,00 €
 Acreedores..... -650,12 €
 Hacienda..... - 10,92 €
 Ralph/Gus..... - 500,00 €
 Rogelio Cámara.... - 139,20 €

LISTADO DE GASTOS/LIST OF EXPENSES:

6220001	REPARACIONES Y VARIOS	
24/09/2010	REPARACIÓN ANTENA	109,74 €
17/03/2011	INSTALACIÓN LUCES APARCAMIENTO ROBO	244,50 €
27/06/2011	TRANSFERENCIA SEGURO POR ROBO	244,50 €
		109,74 €

6220002	MANTENIMIENTO COMUNIDAD	
31/08/2010	MANTENIMIENTO AGOSTO	1.180,00 €
30/09/2010	MANTENIMIENTO SEPTIEMBRE	1.180,00 €
31/10/2010	MANTENIMIENTO OCTUBRE	1.180,00 €
30/11/2010	MANTENIMIENTO NOVIEMBRE	1.180,00 €
31/12/2010	MANTENIMIENTO DICIEMBRE	1.180,00 €
31/01/2011	MANTENIMIENTO ENERO	1.180,00 €
28/02/2011	MANTENIMIENTO FEBRERO	1.180,00 €
31/03/2011	MANTENIMIENTO MARZO	1.180,00 €
30/04/2011	MANTENIMIENTO ABRIL	1.180,00 €
31/05/2011	MANTENIMIENTO MAYO	1.180,00 €
30/06/2011	MANTENIMIENTO JUNIO	1.180,00 €
31/07/2011	MANTENIMIENTO JULIO	1.180,00 €
		14.160,00 €

6220003	TRABAJOS PISCINA	
22/11/2010	TRABAJOS PISCINA	743,00 €
13/01/2011	TRABAJOS PISCINA Y RIEGO	600,00 €
09/02/2011	TRABAJOS Y RIEGO	730,41 €
14/04/2011	TRABAJOS PISCINA Y RIEGO	69,84 €
10/06/2011	PISTOLA AGUA A PRESIÓN	25,00 €
10/06/2011	2 ASPERSORES	59,90 €
10/06/2011	MANO DE OBRA TRABAJOS PISCINA	500,00 €
		2.728,15 €

6220004	MANTENIMIENTO ASCENSORES	
01/08/2010	MANTENIMIENTO ASCENSOR 2º TRIMESTRE	704,94 €
31/01/2011	MANTENIMIENTO ASCENSOR 3º TRIMESTRE	716,22 €
11/04/2011	MANTENIMIENTO ASCENSOR 4º TRIMESTRE	716,22 €
11/07/2011	MANTENIMIENTO ASCENSOR 1º TRIMESTRE	716,22 €
		2.853,60 €

6220005	TELÉFONO ASCENSORES	
16/09/2010	RECIBO TELEFÓNICA	33,33 €
16/09/2010	RECIBO TELEFÓNICA	41,07 €
16/11/2010	RECIBO TELEFÓNICA	41,08 €
16/11/2010	RECIBO TELEFÓNICA	33,17 €

17/01/2011	RECIBO TELEFÓNICA	41,16 €
17/01/2011	RECIBO TELEFÓNICA	33,80 €
16/03/2011	RECIBO TELEFÓNICA	41,07 €
16/03/2011	RECIBO TELEFÓNICA	33,60 €
16/05/2011	RECIBO TELEFÓNICA	41,08 €
16/05/2011	RECIBO TELEFÓNICA	33,17 €
18/07/2011	RECIBO TELEFÓNICA	41,09 €
18/07/2011	RECIBO TELEFÓNICA	33,77 €
		447,39 €

6230001	HONORARIOS ADMINISTRACIÓN	
31/08/2011	HONORARIOS AGOSTO	168,00 €
30/09/2010	HONORARIOS SEPTIEMBRE	168,00 €
31/10/2010	HONORARIOS OCTUBRE	168,00 €
30/11/2010	HONORARIOS NOVIEMBRE	124,80 €
31/12/2010	HONORARIOS DICIEMBRE	156,00 €
31/01/2011	HONORARIOS ENERO	156,00 €
28/02/2011	HONORARIOS FEBRERO	156,00 €
31/03/2011	HONORARIOS MARZO	156,00 €
30/04/2011	HONORARIOS ABRIL	156,00 €
31/05/2011	HONORARIOS MAYO	156,00 €
30/06/2011	HONORARIOS JUNIO	156,00 €
31/07/2011	HONORARIOS JULIO	156,00 €
		1.876,80 €

6230002	IVA	
31/08/2010	IVA AGOSTO	30,24 €
30/09/2010	IVA SEPTIEMBRE	30,24 €
31/10/2010	IVA OCTUBRE	30,24 €
30/11/2010	IVA NOVIEMBRE	22,47 €
31/12/2010	IVA DICIEMBRE	28,08 €
31/01/2011	IVA ENERO	28,08 €
28/02/2011	IVA FEBRERO	28,08 €
31/03/2011	IVA MARZO	28,08 €
30/04/2011	IVA ABRIL	28,08 €
31/05/2011	IVA MAYO	28,08 €
30/06/2011	IVA JUNIO	28,08 €
31/07/2011	IVA JULIO	28,08 €
		337,83 €

6230003	FOTOCOPIAS	
30/10/2010	FOTOC. ACTA ORDINARIA	4,50 €
		4,50 €

6230004	CORREOS	
30/10/2010	CORREO ACTA ORDINARIA	20,37 €
		20,37 €

6230005	VARIOS	
05/10/2010	INFORMATIZACIÓN EMPRESAS (MILENIUM)	118,00 €
		118,00 €

6250001	SEGURO COMUNITARIO	
18/01/2011	MULTIRRIESGO AXA	839,64 €
14/07/2011	MULTIRRIESGO AXA	839,62 €
		1.679,26 €

6260001	COMISIONES BANCO	
02/08/2010	COMISION REMESA AGOSTO	1,77 €
01/09/2010	COMISION REMESA SEPTIEMBRE	1,77 €
01/10/2010	COMISION REMESA OCTUBRE	1,77 €
10/12/2010	COMISION REMESA NOVIEMBRE	12,86 €
14/12/2010	COMISION REMESA DICIEMBRE	12,86 €
08/01/2011	COMISION REMESA ENERO	12,04 €
25/01/2011	COMISION MANTEN-LIQUIDEZ	10,90 €
23/03/2011	COMISION REMESA FEBRERO	12,05 €
25/03/2011	COMISION REMESA MARZO	12,05 €
02/04/2011	COMISION REMESA ABRIL	12,05 €
25/04/2011	COMISION MANTEN-LIQUIDEZ	13,68 €
03/05/2011	COMISION REMESA MAYO	12,05 €
01/06/2011	COMISION REMESA JUNIO	12,05 €
06/07/2011	COMISION REMESA JULIO	13,36 €
25/07/2011	COMISION MANTENIMIENTO	10,50 €

6280001	LUZ	
10/08/2010	IBERDROLA JUL-AGO	89,96 €
10/08/2010	IBERDROLA JUL-AGO	261,88 €
04/10/2010	IBERDROLA SEPT-OCT	109,95 €
04/10/2010	IBERDROLA SEPT-OCT	284,24 €
10/12/2010	IBERDROLA NOV-DIC	81,17 €
10/12/2010	IBERDROLA NOV-DIC	263,32 €
10/02/2011	IBERDROLA ENE-FEB	116,62 €
10/02/2011	IBERDROLA ENE-FEB	347,29 €
15/04/2011	IBERDROLA MAR-ABR	259,52 €
15/04/2011	IBERDROLA MAR-ABR	103,44 €
18/06/2011	IBERDROLA MAY-JUN	349,75 €
18/06/2011	IBERDROLA MAY-JUN	113,22 €
		2.380,36 €

6280002	AGUA	
27/10/2010	AQUAGEST ATRASOS	2.836,69 €
29/01/2011	RECIBO AGUA	433,63 €
27/04/2011	RECIBO AGUA	205,81 €
23/07/2011	RECIBO AGUA	611,42 €
		4.087,55 €

LISTADO DEUDORES / LIST OF DEBTORS at 31/07/2011

CÓD.	VIVIENDA/PROPERTY	NOMBRE/NAME	CANTIDAD/AMOUNT
1	BAJO A NIVEL A	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
2	BAJO B NIVEL A	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
5	BAJO D NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
6	1º-A NIVEL A	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
7	1º-B NIVEL A	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
8	1º-C NIVEL A	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
9	BAJO A NIVEL C	MARK HERBERTSON	60,00 €
11	1º-A NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
14	1º-D NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
15	2º-A NIVEL A	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
17	2º-C NIVEL A	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
18	1º-A NIVEL C	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
21	1º-D NIVEL C	CISA CARTERA DE INMUEBLES	614,00 €
22	2º-A NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
23	2º-B NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
24	2º-C NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
25	2º-D NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
26	3º-A NIVEL A	DENNIS TODD	82,84 €
27	3º-B NIVEL A	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
30	2º-B NIVEL C	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
31	2º-C NIVEL C	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
32	2º-D NIVEL C	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
33	3º-A NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
36	3º-D NIVEL B	GESTIÓN AGESUL, S.L.	597,00 €
37	3º-A NIVEL C	DARREN RICHARDSON	509,01 €
			13.802,85 €

PAGADO

ERROR BANCO PROPIETARIO

NUEVA CUENTA COMUNITARIA:

Se ha estimado conveniente cambiar de banco porque las comisiones que nos cobra son muy altas y en el nuevo banco nos ofrece no cobrar NINGUNA COMISIÓN a través de un acuerdo que mantienen con nuestra administradora, y que no obliga a la comunidad a ninguna clase de permanencia, con lo que se prevé ahorrar en comisiones bancarias.

NUEVO NÚMERO DE CUENTA C. P. "ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I":

BANCO: SABADELL-SOLBANK (PUNTA PRIMA)

C/C: 0081-0542-18-0001318632

IBAN: ES26 0081 0542 1800 0131 8632

BIC: BSABESBB

- 1.- Aquellos propietarios que paguen sus cuotas comunitarias mediante domiciliación bancaria, NO tienen que hacer nada al respecto, ni notificar a sus bancos. Nos encargamos nosotros de realizarlo de forma automática.
- 2.- Aquellos propietarios que paguen mediante ingreso o transferencia, deben hacerlo en el nuevo número de cuenta en Sabadell-Solbank. No utilicen más Caja Murcia, pues en breve se procederá a cerrar dicha cuenta.

ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I. NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO

Art.1.- Los elementos comunes se utilizarán de conformidad con lo acordado en estas normas y en Junta General. A falta de acuerdo sobre algún punto en concreto serán usados conforme al destino y con la diligencia de un buen padre de familia y la remisión propia a las normas de la legislación vigente.

Art. 2.- Cuidarán los propietarios y ocupantes de que no se altere la vida tranquila del conjunto residencial, y por lo tanto procurarán evitar toda clase de ruidos molestos. Los aparatos de radio, televisión y en general las máquinas similares a reproductores de sonido deberán ser regulados de forma que no trascienda su funcionamiento o utilización del ámbito de la propia vivienda en que se utilicen.

Art.3.- Está prohibido aparcar vehículos en las plazas que no sean de su propiedad.

Art.4.- Todos los vecinos velarán por la limpieza y el decoro del conjunto del residencial y en consecuencia queda prohibido arrojar objetos, papeles y desperdicios en general a la vía pública o a los elementos comunes.

Art.5.- La basura deberá depositarse en los cubos colectores que estarán preparados al efecto, respetando el horario de basura establecido.

Art.6.- Los propietarios de la finca están obligados a mantener en buen estado de conservación su propia vivienda y sus instalaciones privativas en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los derechos de otros propietarios resarciendo de los daños que ocasionen su descuido o el de las personas por quienes deberán responder.

Art.7.- Cada propietario será responsable de sus hijos en el recinto de la piscina por lo que deberán vigilarlos y cuidarlos, eximiendo a la comunidad de responsabilidad ante cualquier incidente.

Art.8.- Queda totalmente prohibido la organización de fiestas a partir de las 24:00h.

Art.9.- Los animales domésticos deberán estar en las condiciones que marca la ley y deberán llevarse con correa por las calles del recinto y vías públicas. Los animales peligrosos deberán llevar bozal. Además se limpiarán las heces que los mismos produzcan.

Art.10.- La piscina, por elección de la mayoría de los propietarios, permanecerá abierta todo el año.

Art.11.- no está permitido bañarse con ropa que no esté destinado a este fin. Todos los niños deberán bañarse con bañador para evitar que defequen en la piscina. Es obligatorio ducharse antes de entrar a la piscina. Además, está prohibido ducharse con gel o champú en las duchas de la piscina.

Art.12.- Está totalmente prohibido llevar comida o bebida a la piscina, pero se permite la entrada de botellas con agua, siempre que éstas se lleven a casa una vez se finalice.

Art. 13.- Se prohíbe la entrada de animales domésticos en la entrada de la piscina.

Art.14.- Se prohíbe correr por el recinto de la piscina y saltar al agua molestando a cualquier propietario.

Art.15.- No se permitirá el uso de grandes flotadores en la piscina, tan sólo estará permitido el uso de pequeños flotadores para las personas que no sepan nadar. También está prohibido jugar con pelotas en el recinto de la piscina.

Art.16.- Utilización de ceniceros y papeleras en el recinto de la piscina.

Recordamos que cualquier tipo de modificación en el exterior de sus viviendas a de ser comunicada a la Junta para su aprobación en la asamblea ordinaria, en caso contrario se iniciarán los procedimientos pertinentes contra los propietarios.

INFORME SOBRE PROMOTORA AGESUL:

Al problema de constante impago de cuotas por parte de la promotora en relación a las 21 viviendas que tiene en el residencial (más del 50% del total de viviendas), hay que añadir otros problemas de construcción que se han ido agravando con el paso de los meses. Estos problemas de construcción afectan a grietas en la mayoría de los muros de las terrazas, hundimiento de la zona de la piscina, hundimiento de los jardines en planta baja de las viviendas, pérdidas de gas en los conductos del a/a y olores, y grietas en muchas otras zonas de la comunidad.

Algunas de las grietas en las terrazas superiores se agrandaron de forma potencialmente peligrosa, con el posible riesgo de desprendimiento y riesgo de accidente para algún viandante. Ante la imposibilidad de reparar por parte de la comunidad, debido a la falta de fondos, se hicieron constantes avisos a la Promotora/Constructora Gestión Agesul, S.L., sin obtener ningún resultado.

Y al no obtener respuesta a un problema tan grave que además podría conllevar responsabilidad civil para la Comunidad si no se toman las acciones necesarias, tuvimos varias reuniones con un abogado el cual envió burofax reclamando tanto la deuda, como acciones urgentes respecto a las grietas que estaban en peor estado y que podrían ser peligrosas. Dicho burofax se recepcionó correctamente en las oficinas de Agesul en Madrid el 28-07-2011, y dándoles un plazo de 5 días para actuar, a fecha 1 de septiembre aún no hemos recibido ninguna clase de notificación por parte de sus oficinas.

Además se han contactado varias empresas para realizar un informe pericial y nos han pasado presupuestos, y también se contactó con varias empresas para obtener presupuestos de las reparaciones de mayor urgencia.

Por problemas de liquidez (causado precisamente por el impago de Agesul), no se ha podido proceder a reparar, ni a peritar.

En estos momentos sí que se está procediendo a la denuncia por impago de cuotas vía judicial, y en la Junta se votará sobre si iniciar las acciones legales en relación a los daños del residencial.

De ser así habría que desembolsar una derrama inicial para los gastos de peritaje, abogado y procurador de aproximadamente 80 € por vivienda. En la Junta se expondrán todos los datos para someterlo a votación en el punto 4 del orden del día.