

INFORME ANUAL Y CUENTAS
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "ZENIAMAR V"

Estimado propietario: Orihuela Costa, 08 de octubre 2020.

Debido a la situación del covid19, tanto por la dificultad de reunirse un determinado número de personas, como por la dificultad de desplazarse en este momento (la mayoría de propietarios no residen de forma permanente en el residencial). Por su propia seguridad se ha decidido cancelar la Junta prevista para octubre.

Las autoridades, y más concretamente el Consejo General de Administradores de Fincas, recomiendan no celebrar Juntas a no ser que sea una máxima urgencia. Y se retira la obligación de celebrar Juntas hasta al menos abril de 2021.

Aún así, se les envía adjunto, como cada año, el cierre de cuentas del año, deudores, listado de gastos detallado y presupuesto anual y cuotas para el próximo año.

Por favor, tomen nota de las siguientes observaciones:

Cuentas: terminamos el año con un superávit de aproximadamente 17.000 € tanto en las reservas como en el saldo en banco. Éste es un resultado muy muy bueno, los gastos este año han estado bastante controlados. Y los deudores también se están monitorizando de forma continua para que no aumente el listado.

Deudores: Desde el cierre del ejercicio a 31/07/2020, hasta hoy, han pagado la mayoría de viviendas que tenían cuotas pendientes. Quedan 2 viviendas en proceso de embargo y adjudicación, y un par de propietarios con cantidades menores. Por favor, tengan en cuenta que el actual semestre agosto-2020-enero-2021 no está incluido en el listado, por lo que aquellos que no hayan pagado el semestre en curso, háganlo a la mayor brevedad.

Presupuesto y cuotas: Se recomienda mantener el mismo presupuesto y cuotas. Por una parte la situación con el covid hace que no se pueda votar ninguna modificación en las mismas, y por otra, no es necesario puesto que la comunidad tienen superávit y un buen fondo. Por lo tanto, para el año 2020/2021 se mantiene el mismo presupuesto.

Atentamente,

EL PRESIDENTE.
SR. PETER GOODGER.

LA SECRETARIO-ADMINISTRADORA
SRA. MARÍA JESÚS SEVILLA LIZÓN.

Urbanización Zeniamar V.

Este año, llevar la urbanización ha sido muy diferente y difícil, pero se ha conseguido actuar conforme a la ley. Durante unos días no tuvimos mantenimiento de la comunidad, de la piscina o jardinería. Cerramos las piscinas y los jardines, pero dejamos funcionando las bombas de las piscinas. Tras ese periodo nos pusimos al día, así que ha estado bien. Se notificó a la policía respecto a los problemas que había con las personas que estaban de vacaciones, y las autoridades los echaron. Les informamos de que, que yo sepa, no hemos tenido el VIRUS en la urbanización. Gracias a los jardineros, que rociaron la zona con un spray anti-virus, y a los propietarios, que se quedaron en casa, hecho que agradezco. Que las piscinas y los jardines estuvieran cerrados ha sido bueno de muchas maneras, ya que pudimos realizar muchos trabajos. Acerca de volver a abrir las piscinas, pensé que costaría mucho dinero poder abrirlas de una buena manera, con casi nadie residiendo en la comunidad. Por eso tuvimos un voto, para que los propietarios pudieran decidir. La razón por la que no dijimos más de lo que estaba pasando, fue porque no lo sabíamos. Conforme se iba recibiendo actualizaciones de las autoridades se iba informando. Hubo urbanizaciones que abrieron sus piscinas, pero los propietarios no las usaban, no confiaban en la limpieza y costaba demasiado, por lo que tuvieron que cerrar. Vi que la piscina de la fase 3, estaba vacía la mayoría del tiempo, con un hombre sentado ahí durante 8 horas al día, durmiendo. Cuando se hizo el voto, pensé que eso sería todo, pero no. Algunas personas no pudieron dejarlo ahí sino que, email tras email, nos decían que iban a asaltar las piscinas y romper los candados. Enviamos un email explicando la situación, pero una persona escaló el muro con su hija y se bañaron, no querían salir, así que llamé a la policía. Esta vino y le dio un aviso, y eso fue todo, pero ¡la misma persona volvió para bañarse en la piscina!

P.D Si pongo un cartel en los buzones, por favor, no lo quiten y lo tiren a la basura, la nota no es solo para usted. Gracias.

1. Trabajos realizados 2019/2020. Recableado de la puerta eléctrica 11, el código es 2468B. Colocación de nuevas señales a la entrada de las dos piscinas y paredes pintadas. Colocación de nuevas señales pequeñas en la zona del jardín. Instalación de candados nuevos en los contadores de agua y luz, ya que alguien rompió algunos. Instalación de nueva iluminación alrededor de la piscina. Rociado de repelente de gatos en las dos piscinas. Instalación de nuevas tuberías en la zona del jardín. Pintado de los muros y las partes superiores, alrededor de la zona de las piscinas. Pintado de verde de la zona de las piscinas. Instalación de nuevos aspersores en las piscinas. Adaptaciones en la antena española al 2º dividendo digital. Instalación de nueva bomba en la piscina 1. Reparación de las paredes de salida del garaje. Instalación de nuevas señales de cámaras en el garaje. Reparación de la puerta eléctrica del garaje. Reconstrucción de la base de la antena española. La comunidad tiene 17 años, aproximadamente, y creo que se ve bien para su edad.
2. Atlantir. Estamos muy satisfechos con ellos. Han cuidado de los jardines y las piscinas muy bien, siempre nos han ayudado, por lo que recomendamos que sigamos trabajando con ellos, con el acuerdo de poder cancelar ambos mantenimientos con 30 días de antelación. Hemos hecho algunos trabajos de jardinería, en los nº 67,118 y 78, porque estaban fuera de control. Todos los costes se han cargado en las cuentas de los respectivos propietarios. Les informamos de que la normativa está cambiando y que pondremos agua salada en las piscinas. Seguiremos informando. Gracias a todos por los buenos comentarios, respecto al buen estado de piscinas y jardines.

3. El seguro de la urbanización, Rightmove insurance (Liberty seguros), está yendo bien, por lo que recomiendo que quien desee, cambie el seguro de su hogar a ellos. Nº de tfno. +34 965 325 242 y en la web.
4. Elección de administrador. AGM Administradores han hecho un buen trabajo durante los buenos y los malos momentos, siempre manteniéndonos al día con la información y con las fases del Gobierno. Lo que, debo decir, fue muy bueno. Siempre estaban al otro lado del teléfono, para que se hicieran los trabajos.
5. Página web. Está todo actualizado. ZENIAMAR5.COM. Para acceder a la parte privada, USUARIO: mar501 / CONTRASEÑA: Zen-1946. Se mantendrá actualizado. Gracias por sus comentarios sobre la web.
6. La aprobación de modificaciones en viviendas, enviadas al comité, tiene que ser ratificado en la Junta General, acorde a las normas. Entre 1990 y 2020, las viviendas nº 111, 14, 34, 33 y 5 han hecho varias modificaciones, principalmente cubrir los balcones con cristal, y también en las paredes. La aprobación de las modificaciones será necesaria cuando quieran vender la vivienda, de nuevo, DE ACORDE A LAS NORMAS.
7. GATOS. Hemos tenido muchos problemas con los gatos en la urbanización durante la cuarentena. Pues defecaban en el césped, y luego intentaban cubrirlo, lo que mata el césped. Por eso, compramos 8 repelentes, que parece que funcionan. Hemos tenido muchos problemas con gatos a lo largo de los años. (Por favor, no les den de comer).
8. Parecía que las propiedades se vendían bien antes del virus y, estoy seguro, volverá a ser así con el tiempo y esto será gracias a las condiciones en las que estará la urbanización. Hemos recibido muchos comentarios buenos sobre ella, diciendo que es una de las mejores de la zona. Cuidemos la comunidad y obedezcamos las normas.
9. Permítanme recordarles que cuiden la seguridad de su vivienda. Mantener ventanas y puerta cerradas, y las rejas echadas cuando se vayan. Si dejan abierto, puede haber problemas.

RESÚMEN DE CUENTAS EJERCICIO AGOSTO-2019-JULIO 2020:

RESERVAS A 01/08/2019:.....	77.808,02 €
Sabadell.....	65.049,44 €
Caja presidente.....	464,98 €
Deudores viviendas.....	12.099,21 €
Deudores garajes.....	862,16 €
Anticipos prop. Viviendas.....	-364,91 €
Anticipos prop. Garajes.....	-150,00 €
Acreedores.....	-152,86 €
Limp. Gar. Jul-19.....	-72,60 €
Hacienda.....	-80,26 €
+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS....	+74.125,51 €
-GASTOS EJERCICIO AGO-2019-JUL-2020.....	-56.989,42 €
(detalle adjunto)	
=RESERVAS A 31/07/2020.....	=94.944,11 €
Banco	81.509,78 €
Caja presid.....	189,65 €
Deudores viviendas.....	13.354,43€
Deudores garajes.....	814,12 €
Anticipos prop. Viviendas.....	-316,30 €
Anticipos prop. Garajes.....	- 152,50 €
Acreedores	-455,07 €
Hacienda.....	-84,27 €
Limp. Gar. Jul.....	-72,60 €
Mantenimiento.....	-298,20 €

DEUDORES/DEBTORS a/at 08/10/2020:

(no incluye semestre ago-20-ene-21/does not include semester Aug-20-Jan-21)

VIV	NOMBRE	CANTIDAD
6	PAGADO/PAID	383,97€
47	PAGADO/PAID	196,75€
62	PAGADO/PAID	340,78€
67	PAGADO/PAID	22,78€
88	PAGADO/PAID	583,36€
92	MEEGAN EDWARD & ANN	4.202,09 €
102	KLA VENES, REIDUN	396,83 €
116	PAGADO/PAID	12,89€
118	SABADELL (acordado pago/agreed payment)	6.189,80 €
138	MTNEZ CARRILLO, ANTONIO	744,58 €
148	HUGHES, JAMES MARTIN	280,60 €
Gar9	PAGADO/PAID	49,31€
Gar15	PAGADO/PAID	97,50€
Gar22	HUGHES, PHILOMENA (pagado parte/paid part)	483,58€
Gar42	DAR, FRAMAZ	136,23 €
Gar44	BRADLEY-BALMER, JOAN	47,50 €
	TOTAL	14.168,55 €

443,58 €

LISTADO DE GASTOS AGOSTO-2019/JULIO-2020

REPARACIONES Y VARIOS

05/08/2019	TRANSFERENCIA STEVEN HANKS	835,51 €
20/08/2019	AMPLIFICADOR NUEVO	411,40 €
28/08/2019	REPONER ARENA FILTRO Y PELDAÑO	269,91 €
29/08/2019	AMPLIFICADOR TV	363,00 €
10/09/2019	VIOS STEVEN HANKS	235,95 €
10/09/2019	VIGILANTE PISCINA	1.352,27 €
27/09/2019	PELDAÑO ESCALERA Y REJILLA	86,89 €
27/09/2019	ASPELSON, DIFUSOR Y TURBA	139,15 €
04/10/2019	MANTENIMIENTO ANUAL LIMPIEZA TUBERÍAS	485,60 €
18/10/2019	VIOS STEVEN HANKS	235,95 €
13/11/2019	ELECTROVALVULA Y REPAR. DUCHAS	186,34 €
14/11/2019	STEVEN HANKS TRABAJOS VARIOS	772,89 €
14/11/2019	VIOS CARTELES RESIDENCIAL	849,66 €
13/12/2019	REPAR. TV	70,00 €
13/12/2019	STEVEN HANKS TRABAJOS VARIOS	175,45 €
30/12/2019	ALIMENTADOR ANTENA TV	217,80 €
08/01/2020	STEVEN HANKS TRABAJOS VARIOS	390,23 €
11/02/2020	REPARAR 2 PELDAÑOS MÁRMOL	326,70 €
11/02/2020	22 CANDADOS IDRAQUA + 25 IBERDROLA	966,79 €
13/02/2020	STEVEN HANKS REPAR. Y MATERIALES	261,66 €
26/02/2020	VALVULA Y TUBERÍA	110,33 €
26/02/2020	ADAPTACIÓN MANDO PUERTA II	629,20 €
01/03/2020	GASTOS VARIOS PRESIDENTE MATERIALES OCT/19-MAR/20	1.069,87 €
10/03/2020	STEVEN HANKS REPAR. Y MATERIALES	245,03 €
11/03/2020	AJUSTE ANTENA TV	50,00 €
07/04/2020	MANTENIMIENTO PLAGAS ANUAL	399,54 €
13/04/2020	REVISAR LUCES	12,10 €
13/04/2020	GLOBO FAROLA	28,45 €
13/04/2020	GLOBO FAROLA Y REPARACIÓN ELECTR.	124,74 €
04/05/2020	ACTUALIZACIÓN WEB COMUNIDAD	27,50 €
11/05/2020	VIOS STEVEN HANKS	393,25 €
28/05/2020	COMPUERTA SKIMMER	49,73 €
29/05/2020	REPARACIÓN SISTEMA RIEGO	358,16 €
01/06/2020	GASTOS VARIOS PRESIDENTE MATERIALES MAR-JUN/2020	868,08 €
10/06/2020	VIOS STEVEN HANKS	447,70 €
10/06/2020	DOMINIO Y HOSTING WEB COMUNIDAD	95,00 €
08/07/2020	VIOS STEVEN HANKS	196,63 €
08/07/2020	VIOS STEVEN HANKS	181,50 €
10/07/2020	GASTOS PRESIDENTE MATERIALES JUN-JUL/2020	267,38 €
30/07/2020	REPAR. PINTAR PILAR Y MURO	180,00 €
TOTAL		14.367,34 €

GASTOS VARIOS GARAJES

01/08/2019	REVISIÓN ANTIINCENDIOS GARAJES	253,50 €
13/09/2019	CAMBIO CERRADURA PUERTA GARAJE	128,26 €
21/10/2019	REVISIÓN EXTINTORES	107,88 €
30/07/2020	REVISIÓN EXTINTORES	43,56 €
TOTAL		533,20 €

MANTENIMIENTO PISCINAS+JARDÍN+LIMPIEZA

27/08/2019	MANTEN. AGOSTO 2019	1.512,50 €
27/09/2019	MANTEN. SEPTIEMBRE 2019	1.512,50 €
29/10/2019	MANTEN. OCTUBRE 2019	1.512,50 €
27/11/2019	MANTEN. NOVIEMBRE 2019	1.512,50 €
31/12/2019	MANTEN. DICIEMBRE 2019	1.512,50 €
28/01/2020	MANTEN. ENERO 2020	1.512,50 €
27/02/2020	MANTEN. FEBRERO 2020	1.512,50 €
27/03/2020	MANTEN. MARZO 2020	1.512,50 €
29/04/2020	MANTEN. ABRIL 2020	1.512,50 €
27/05/2020	MANTEN. MAYO 2020	1.512,50 €
30/06/2020	MANTEN. PISCINA JUNIO 2020	653,40 €
09/07/2020	MANTEN. JARDIN JUNIO 2020	859,10 €
27/07/2020	MANTEN. PISCINA JULIO 2020	653,40 €
29/07/2020	MANTEN. JARDIN JULIO 2020	859,10 €
TOTAL		18.150,00 €

LIMPIEZA GARAJES

10/09/2019	LIMPIEZA GARAJES AGOSTO 2019	72,60 €
18/10/2019	LIMPIEZA GARAJES SEPTIEMBRE 2019	72,60 €
14/11/2019	LIMPIEZA GARAJES OCTUBRE 2019	72,60 €
13/12/2019	LIMPIEZA GARAJES NOVIEMBRE 2019	72,60 €
08/01/2020	LIMPIEZA GARAJES DICIEMBRE 2019	72,60 €
13/02/2020	LIMPIEZA GARAJES ENERO 2020	72,60 €
10/03/2020	LIMPIEZA GARAJES FEBRERO 2020	72,60 €
13/04/2020	LIMPIEZA GARAJES MARZO 2020	36,30 €
11/05/2020	LIMPIEZA GARAJES ABRIL 2020	72,60 €
10/06/2020	LIMPIEZA GARAJES MAYO 2020	72,60 €
08/07/2020	LIMPIEZA GARAJES JUNIO 2020	72,60 €
31/07/2020	LIMPIEZA GARAJES JULIO 2020	72,60 €
TOTAL		834,90 €

SEGURO COMUNITARIO

25/11/2019	SEGURO COMUNITARIO	4.326,49 €
TOTAL		4.326,49 €

COMISIONES

COMISIONES REMESAS		124,74 €
TOTAL		124,74 €

FOTOCOPIAS + CORREOS

26/02/2020	COPIAS + CORREOS CONVOCATORIA 2019	114,50 €
26/02/2020	COPIAS + CORREOS ACTA 2019	87,28 €
TOTAL		201,78 €

HONORARIOS ADMINISTRACIÓN

23/08/2019	ADMINISTRACIÓN AGOSTO 2019	535,04 €
25/09/2019	ADMINISTRACIÓN SEPTIEMBRE 2019	535,04 €
25/10/2019	ADMINISTRACIÓN OCTUBRE 2019	535,04 €
25/11/2019	ADMINISTRACIÓN NOVIEMBRE 2019	535,04 €
24/12/2019	ADMINISTRACIÓN DICIEMBRE 2019	535,04 €
24/01/2020	ADMINISTRACIÓN ENERO 2020	535,04 €
25/02/2020	ADMINISTRACIÓN FEBRERO 2020	535,04 €
25/03/2020	ADMINISTRACIÓN MARZO 2020	535,04 €
24/04/2020	ADMINISTRACIÓN ABRIL 2020	535,04 €
25/05/2020	ADMINISTRACIÓN MAYO 2020	561,79 €
25/06/2020	ADMINISTRACIÓN JUNIO 2020	561,79 €
24/07/2020	ADMINISTRACIÓN JULIO 2020	561,79 €
TOTAL		6.500,73 €

I.V.A.

23/08/2019	I.V.A AGOSTO 2019	112,36 €
25/09/2019	I.V.A SEPTIEMBRE 2019	112,36 €
25/10/2019	I.V.A OCTUBRE 2019	112,36 €
25/11/2019	I.V.A NOVIEMBRE 2019	112,36 €
24/12/2019	I.V.A DICIEMBRE 2019	112,36 €
24/01/2020	I.V.A ENERO 2020	112,36 €
25/02/2020	I.V.A FEBRERO 2020	112,36 €
25/03/2020	I.V.A MARZO 2020	112,36 €
24/04/2020	I.V.A ABRIL 2020	112,36 €
25/05/2020	I.V.A MAYO 2020	117,98 €
25/06/2020	I.V.A JUNIO 2020	117,98 €
24/07/2020	I.V.A JULIO 2020	117,98 €
TOTAL		1.365,18 €

ELECTRICIDAD

20/08/2019	ELECTRICIDAD AGOSTO 2019	450,52 €
19/09/2019	ELECTRICIDAD SEPTIEMBRE 2019	606,33 €
22/10/2019	ELECTRICIDAD OCTUBRE 2019	610,46 €
02/12/2019	ELECTRICIDAD NOVIEMBRE 2019	513,78 €
27/12/2019	ELECTRICIDAD DICIEMBRE 2019	286,33 €
22/01/2020	ELECTRICIDAD ENERO 2020	386,50 €
18/02/2020	ELECTRICIDAD FEBRERO 2020	319,14 €
19/03/2020	ELECTRICIDAD MARZO 2020	342,32 €
21/04/2020	ELECTRICIDAD ABRIL 2020	334,70 €
19/05/2020	ELECTRICIDAD MAYO 2020	281,06 €
18/06/2020	ELECTRICIDAD JUNIO 2020	363,17 €
22/07/2020	ELECTRICIDAD JULIO 2020	480,19 €
TOTAL		4.974,50 €

ELECTRICIDAD GARAJES

21/08/2019	ELECTRICIDAD AGOSTO 2019	61,67 €
19/09/2019	ELECTRICIDAD SEPTIEMBRE 2019	64,52 €
22/10/2019	ELECTRICIDAD OCTUBRE 2019	63,45 €
02/12/2019	ELECTRICIDAD NOVIEMBRE 2019	64,42 €
18/12/2019	ELECTRICIDAD DICIEMBRE 2019	43,21 €
22/01/2020	ELECTRICIDAD ENERO 2020	59,45 €
18/02/2020	ELECTRICIDAD FEBRERO 2020	48,51 €
19/03/2020	ELECTRICIDAD MARZO 2020	53,86 €
24/04/2020	ELECTRICIDAD ABRIL 2020	48,48 €
19/05/2020	ELECTRICIDAD MAYO 2020	40,57 €
18/06/2020	ELECTRICIDAD JUNIO 2020	46,19 €
22/07/2020	ELECTRICIDAD JULIO 2020	58,32 €
TOTAL		652,65 €

AGUA

21/10/2019	AGUA JUL-AGO-SEP-2019	2.246,40 €
20/01/2020	AGUA OCT-NOV-DIC-2019	740,46 €
22/04/2020	AGUA ENE-FEB-MAR-2020	1.451,68 €
21/07/2020	AGUA ABR-MAY-JUN-2020	519,37 €
TOTAL		4.957,91 €

TOTAL GASTOS AGOSTO-19/JULIO-20

56.989,42 €