agm
www.agmadministradores.com

María Jesús Sevilla Lizón
Admin. Colegi. 1593-A

C.C. Zeniamar, Calle Abeto
03189 Orihuela Costa, Alicante
Tel./Fax 96 673 09 00
info@agmadministradores.com

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "PLAYA FLAMENCA BLOQUE V"

Estimado propietario: Orihuela Costa, 12 febrero 2020.

De conformidad con el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y como Presidente de la comunidad de propietarios **"PLAYA FLAMENCA BLOQUE V"**, tengo el placer de convocarle a la **Junta General Ordinaria** que tendrá lugar el próximo **miércoles 4 de marzo de 2020, en el Pub Irlandés "Alioth" en C/Nicolás de Bussi, nº28, a las 10:00 horas** en primera convocatoria y a las **10:15 horas** en segunda convocatoria conforme al siguiente:

AGENDA:

1.- Informe 2019.
2.- Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas para el ejercicio 2019. Aprobación de certificados de deuda.
3.- Presentación y aprobación, si procede, del Presupuesto Ordinario de Gastos para el ejercicio 2020. Propuesta de mantener el mismo presupuesto y cuotas que el año pasado.
4.- Elección de cargos.
5.- Ruegos y preguntas.
   5.1.- Recordatorio del cumplimiento de las normas comunitarias.
   5.2.- Recordatorio del procedimiento a seguir en relación a las modificaciones/ampliaciones en las viviendas.
   5.3.- Información sobre la nueva normativa acerca del alquiler vacacional y registro.
   5.4.- Información sobre las comisiones bancarias al devolver un recibo domiciliado.
   5.5.- Fecha para la próxima Junta.

Atentamente,

EL PRESIDENTE. GORDON ROBBINS.

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 y el formulario de voto adjunto:

AQUELLOS PROPIETARIOS QUE MANTENGAN CUOTAS IMPAGADAS A FECHA DE LA JUNTA NO TENDRÁN DERECHO A VOTO.

Representación para la Junta Ordinaria de la Comunidad "Playa Flamenca Bloque V":

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 Playa Flamenca Bloque V, que se celebrará el próximo miércoles 4 de marzo de 2020.

Firma.

Una nueva forma de administrar fincas
A revolutionary way to administrate communities!
Eine neue Art Hausverwaltung

Boletín informativo 2019

La última parte del jardín del lado norte, se completó justo después de la Junta General de Marzo. Gracias a todos los que han participado en la creación de los jardines y, también, a los que han donado dinero para la compra de plantas y árboles.

Durante abril, el sistema de televisión española se actualizó en las tres secciones del edificio y, ahora, cumple todos los requisitos.

El desastre causado por el mercadillo de los domingos sigue siendo un problema, incluido el uso de las calles de alrededor y de detrás del edificio como baños. He escrito al ayuntamiento de Orihuela sobre este asunto. Les he hecho notar la ausencia de instalaciones de aseo y del impacto en el medioambiente de no reciclar o controlar los desperdicios generados por el mercadillo, lo cual es totalmente inaceptable en el siglo XXI. Durante 8 semanas, en el día del mercadillo, puse señales temporales en papel, pidiendo a la gente no usar las calles de alrededor de la Comunidad como un baño. Esto resultó efectivo y, ahora, se han puesto señales permanentes.

Tras un incidente en julio, se ha puesto un aviso en la zona de la piscina que dice "No poner música en alto, usar auriculares".

En septiembre, José el jardinero podó las palmeras y los arbustos de toda la comunidad. El plumbago del lado sur de la piscina, murió. El jardinero nos dijo que había sido envenenado. El arbusto muerto se cortó y se plantó una buganvilla para reemplazarlo. Parte de la valla de aluminio cerca de la puerta de la piscina se cambió en octubre.
Se han instalado paneles climáticos o se han realizado modificaciones en las puertas que conducen a los solariums para evitar que el agua de lluvia entre al edificio.
En octubre, escribí a los propietarios notificando sobre la necesidad de juntear la piscina. También pregunté si la Comunidad debería instalar electrolisis salina, para reemplazar el tratamiento de agua con cloro. Se recibieron 13 respuestas a favor, ninguna en contra. El trabajo se realizó en diciembre. Se vació la piscina y se rellenó con agua salada por sistema electrolítico.

Al final del año, la deuda con las cuotas de la Comunidad del apartamento vacío nº27, está sobre los 5500€. La propiedad cambió de dueño en mayo 2006 bajo sospechosas circunstancias (en mi opinión) y no se ha pagado ninguna cuota comunitaria desde esa fecha. En el mejor de los casos, solo esperamos recuperar 1500€ de la deuda, a través del banco o la compañía que tenga la escritura. Esto es así por ley. Esta es una Comunidad pequeña y, perder un 2.3% de nuestros ingresos cada año, es inaceptable y no puede continuar así. Espero que estén de acuerdo.
He documentado la historia de la propiedad para facilitar la búsqueda de quién tenga la escritura. Es mi intención continuar con este asunto durante 2020 y, si es necesario, invertir algo de dinero para conseguir esto. Hablaré sobre esto en la Junta de marzo 2020.

Durante 2020, esperamos que se complete la reparación y modificación del muro de la piscina, debido a que hay fondos disponibles. (Acordado en la Junta de 2019)
A falta de aprobación en la Junta de marzo 2020, de nuevo, no hay previsión de aumentar las cuotas comunitarias.
Gracias por su apoyo durante el año pasado.

Gordon Robbins.
Presidente.

RESUMEN DE CUENTAS EJERCICIO 2019:

RESERVAS a 01/01/2019..... 12.949.07 €

Banco.....7.027,34 €

Fondos ordinarios.....6.027,34 €

Fondo reserva.....1.000,00 €

Deudores.....6.007,23 €

Acreedores (Hacienda).....-85,50 €

+ INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS 2019.....+19.892,44 €

(Cuotas reales recogidas: 18.871,98 €)

- GASTOS EJERCICIO 2019.....–17.099,20 € (ver detalle)

=RESERVAS a 31/12/2019..... =15.742,31 €

Banco.....9.555,80 €

Fondos ordinarios.....7.555,80 €

Fondo reserva.....2.000,00 €

Deudores.....6.401,37 €

Anticipo propietarios.....-249,30 €

Acreedores..... 34,44 €

Garajes.....+119,94 €

Hacienda.....-85,50 €

COMENTARIOS:

-Terminamos el año con casi 3.000 € de superávit tanto en las reservas como en el saldo en banco. (Ya el año pasado se tuvo superávit de unos 2.000 €)

-El gasto has estado bastante controlado y ha estado por debajo de las cuotas reales recogidas, además ha sido menor que el gasto del año pasado.

-Los deudores disminuyen en número, pero aumentan en cantidad. En realidad, aparte de la casa pendiente de embargo, registro y pago nº27, el resto son sólo propietarios que se retrasan un poco en las fechas de pago. Recuerden que las cuotas deben pagarse en enero, abril, julio y octubre. Y que los que tengan cuotas pendientes de pago no podrán ejercer su derecho a voto en la Junta. Hay que tener en cuenta que, del total de la deuda, casi toda la cantidad corresponde a una sola vivienda, la cual se encuentra en proceso de embargo y registro por el banco. Cuando la registren pagarán la parte que les corresponde por Ley, es decir el año en curso y 3 más. El resto de la deuda no puede ser legalmente reclamada.

LISTADO DEUDORES a 31-12-2019:

(No incluye 1ºtrimestre-enero-marzo-2020)

~~Nº2-REMESADO.....117,14 €~~

Nº25-KEEN, STEVEN..... .....146,53 €

~~Nº26-PAGADO.....132,31 €~~

Nº27-BANCO GALICIA.....5.623,39 €

Nº29-BIRTWISTLE, MATTHEW PHILLIP.....146,76 €

Nº31-LENIART, MARION.....116,38 €

~~Nº32-REMESADO.....118,86 €~~

TOTAL.....6.401,37 €

LISTADO GASTOS 2019

FECHA	REPARACIONES Y VARIOS	CANTIDAD
14/02/2019	ANTENA + AMPLIFICADOR	358,18 €
25/03/2019	EMBARGO COMUICADO 04-03-2019	220,99 €
04/04/2019	CARTELY BRIDAS	20,78 €
04/04/2019	CAFÉS JUNTA	19,20 €
04/04/2019	PLANTAS Y TIERRA	594,54 €
09/05/2019	BOMBÍN PUERTA ACCESO PORTAL	108,90 €
09/05/2019	CILINDRO Y AMAESTRAMIENTO CERRADURA	242,00 €
24/07/2019	AVERÍA ELÉCTRICA Y PULSADOR	70,94 €
06/08/2019	ANTENA + AMPLIFICADOR	358,18 €
08/08/2019	5 COPIAS LLAVES	90,75 €
23/09/2019	REPARACIÓN ELÉCTRICA	69,99 €
25/09/2019	PODA 3 PALMERAS Y PLANTAS	110,00 €
20/12/2019	LIMPIEZA PISCINA Y ELECTROLITOS (SALADA)	2.420,00 €
31/12/2019	MATERIALES VARIOS FERRETERÍA-COMPENSADO INGRE	200,00 €
31/12/2019	INGRESO WI FI	-200,00 €
	TOTAL	4.684,45 €

FECHA	HONORARIOS ADMINISTRACIÓN	CANTIDAD
25/01/2019	HONORARIOS ENERO	190,00 €
25/02/2019	HONORARIOS FEBRERO	190,00 €
25/03/2019	HONORARIOS MARZO	190,00 €
25/04/2019	HONORARIOS ABRIL	190,00 €
24/05/2019	HONORARIOS MAYO	190,00 €
25/06/2019	HONORARIOS JUNIO	190,00 €
25/07/2019	HONORARIOS JULIO	190,00 €
23/08/2019	HONORARIOS AGOSTO	190,00 €
25/09/2019	HONORARIOS SEPTIEMBRE	190,00 €
25/10/2019	HONORARIOS OCTUBRE	190,00 €
25/11/2019	HONORARIOS NOVIEMBRE	190,00 €
24/12/2019	HONORARIOS DICIEMBRE	190,00 €
	TOTAL	2.280,00 €

FECHA	MANTENIMIENTO PISCINA	CANTIDAD
25/01/2019	MANTEN. PISCINA ENERO	180,00 €
25/02/2019	MANTEN. PISCINA FEBRERO	180,00 €
25/03/2019	MANTEN. PISCINA MARZO	180,00 €
25/04/2019	MANTEN. PISCINA ABRIL	180,00 €
24/05/2019	MANTEN. PISCINA MAYO	180,00 €
25/06/2019	MANTEN. PISCINA JUNIO	180,00 €
25/07/2019	MANTEN. PISCINA JULIO	180,00 €
23/08/2019	MANTEN. PISCINA AGOSTO	180,00 €
25/09/2019	MANTEN. PISCINA SEPTIEMBRE	180,00 €
25/10/2019	MANTEN. PISCINA OCTUBRE	180,00 €
25/11/2019	MANTEN. PISCINA NOVIEMBRE	180,00 €
24/12/2019	MANTEN. PISCINA DICIEMBRE	180,00 €
	TOTAL	2.160,00 €

FECHA	LIMPIEZA ESCALERAS	CANTIDAD
27/01/2019	LIMP. ESCALERAS ENERO	278,30 €
25/02/2019	LIMP. ESCALERAS FEBRERO	278,30 €
25/03/2019	LIMP. ESCALERAS MARZO	278,30 €
25/04/2019	LIMP. ESCALERAS ABRIL	278,30 €
24/05/2019	LIMP. ESCALERAS MAYO	278,30 €
25/06/2019	LIMP. ESCALERAS JUNIO	278,30 €
25/07/2019	LIMP. ESCALERAS JULIO	278,30 €
23/08/2019	LIMP. ESCALERAS AGOSTO	278,30 €
25/09/2019	LIMP. ESCALERAS SEPTIEMBRE	278,30 €
25/10/2019	LIMP. ESCALERAS OCTUBRE	278,30 €
25/11/2019	LIMP. ESCALERAS NOVIEMBRE	278,30 €
24/12/2019	LIMP. ESCALERAS DICIEMBRE	278,30 €
	TOTAL	3.339,60 €

FECHA	SEGURO COMUNITARIO	CANTIDAD
05/02/2019	SEGURO COMUNITARIO	1.814,03 €
	TOTAL	1.814,03 €

FECHA	I.V.A.	CANTIDAD
25/01/2019	IVA ENERO	39,90 €
25/02/2019	IVA FEBRERO	39,90 €
25/03/2019	IVA MARZO	39,90 €
25/04/2019	IVA ABRIL	39,90 €
24/05/2019	IVA MAYO	39,90 €
25/06/2019	IVA JUNIO	39,90 €
25/07/2019	IVA JULIO	39,90 €
23/08/2019	IVA AGOSTO	39,90 €
25/09/2019	IVA SEPTIEMBRE	39,90 €
25/10/2019	IVA OCTUBRE	39,90 €
25/11/2019	IVA NOVIEMBRE	39,90 €
24/12/2019	IVA DICIEMBRE	39,90 €
	TOTAL	**478,80 €**

TOTAL GASTOS 2019 **17.099,20 €**

FECHA	ELECTRICIDAD	CANTIDAD
21/01/2019	ELECTRICIDAD ENERO	97,74 €
18/02/2019	ELECTRICIDAD FEBRERO	88,58 €
20/03/2019	ELECTRICIDAD MARZO	106,06 €
18/04/2019	ELECTRICIDAD ABRIL	96,86 €
21/05/2019	ELECTRICIDAD MAYO	109,14 €
19/06/2019	ELECTRICIDAD JUNIO	115,06 €
22/07/2019	ELECTRICIDAD JULIO	148,21 €
20/08/2019	ELECTRICIDAD AGOSTO	126,60 €
19/09/2019	ELECTRICIDAD SEPTIEMBRE	133,39 €
22/10/2019	ELECTRICIDAD OCTUBRE	135,98 €
19/11/2019	ELECTRICIDAD NOVIEMBRE	115,82 €
18/12/2019	ELECTRICIDAD DICIEMBRE	112,22 €
	TOTAL	**1.385,66 €**

FECHA	AGUA	CANTIDAD
13/03/2019	AGUA ENE-FEB-MAR	83,32 €
13/06/2019	AGUA ABR-MAY-JUN	110,45 €
12/09/2019	AGUA JUL-AGO-SEP	208,71 €
19/12/2019	AGUA OCT-NOV-DIC	188,10 €
	TOTAL	**590,58 €**

FECHA	TRADUCCIÓN	CANTIDAD
22/07/2019	TRADUCCIÓN ALEMÁN CONVO+JUNTA+ACTA	312,76 €
	TOTAL	**312,76 €**

FECHA	COMISIONES SABADELL	CANTIDAD
	COMISIONES	53,32 €
	TOTAL	**53,32 €**

PROPUESTA DE PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS EJERCICIO 2020

GRUPO 1: GENERAL (PISOS+LOCALES+GARAJES)

SEGURO COMUNITARIO.....1.814,03 €

5% FONDO RESERVA OBLIGATORIO.....994,62 €

(5% de 19.892,44 €)

TOTAL.....2.808,65 €

GRUPO 2: GESTIÓN (PISOS+LOCALES)

ADMINISTRACIÓN.....2.394,00 €

I.V.A.....502,74 €

TRADUCCIONES ALEMÁN.....300,00 €

COMISIONES BANCO.....60,00 €

TOTAL.....3.256,74 €

GRUPO 3: VIVIENDAS (SÓLO PISOS)

MANTEN. PISCINA Y JARDÍN.....2.160,00 €

LIMPIEZA ESCALERAS.....3.339,60 €

ELECTRICIDAD.....1.500,00 €

AGUA.....600,00 €

REPARACIONES Y VARIOS.....5.227,45 €

FONDO AHORRO COMUNIDAD.....1.000,00 €

TOTAL.....13.827,05 €

PRESUPUESTO ANUAL 2020.....19.892,44 €

VIVIENDA	PROPIETARIO	COEF. 1	GRUPO 1	COEF. 2	GRUPO 2	COEF. 3	GRUPO 3	CUOTA ANUAL	CUOTA TRIMESTRAL
PB - Nº1	GERGAUT, MYRIAM-NORBERTO	2,0000	54,29 €	2,1556	66,15 €	2,3969	338,18 €	**458,62 €**	**114,66 €**
PB - Nº2	HANEGRAAF, MARINUS NICOLAAS	2,0000	54,29 €	2,1556	66,15 €	2,3969	338,18 €	**458,62 €**	**114,66 €**
PB - Nº3	MARTINEZ FRESNEDA, ESTEFANIA	2,5300	68,67 €	2,7269	83,68 €	3,0321	427,81 €	**580,16 €**	**145,04 €**
PB - Nº4	DARNTON, IAN NEVILLE	2,0500	55,64 €	2,2095	67,81 €	2,4569	346,65 €	**470,10 €**	**117,52 €**
1ºP - Nº5	KNOPFLE, JEWGENI & HELENE	2,0000	54,29 €	2,1556	66,15 €	2,3969	338,18 €	**458,62 €**	**114,66 €**
1ºP - Nº6	GARCIA BERMEJO, JESUS	2,0000	54,29 €	2,1556	66,15 €	2,3969	338,18 €	**458,62 €**	**114,66 €**
1ºP - Nº7	CID FERNANDEZ, VICTORINO	2,5300	68,67 €	2,7269	83,68 €	3,0321	427,81 €	**580,16 €**	**145,04 €**
1ºP - Nº8	KEMPSTON, EDWARD GREGORY	2,5300	68,67 €	2,7269	83,68 €	3,0321	427,81 €	**580,16 €**	**145,04 €**
2ºP - Nº9	NOON, DAVID	2,0000	54,29 €	2,1556	66,15 €	2,3969	338,18 €	**458,62 €**	**114,66 €**
2ºP - Nº10	SALIM, MEDJBER	2,0000	54,29 €	2,1556	66,15 €	2,3969	338,18 €	**458,62 €**	**114,66 €**
2ºP - Nº11	SHEPHARD, DAVID FRANK	2,5300	68,67 €	2,7269	83,68 €	3,0321	427,81 €	**580,16 €**	**145,04 €**
2ºP - Nº12	BRAGG, ANDREW GILES	2,5300	68,67 €	2,7269	83,68 €	3,0321	427,81 €	**580,16 €**	**145,04 €**
3ºP-A- Nº13	FRENCH, CAROL	2,7200	73,83 €	2,9317	89,97 €	3,2598	459,93 €	**623,73 €**	**155,93 €**
3ºP-A- Nº14	HUCHLER, KURT FERDINAND	2,7200	73,83 €	2,9317	89,97 €	3,2598	459,93 €	**623,73 €**	**155,93 €**
PB - Nº15	DREW, MALCOLM HOUGTON	3,0800	83,60 €	3,3197	101,87 €	3,6913	520,81 €	**706,29 €**	**176,57 €**
PB - Nº16	WHITE, JEREMY THOMAS	2,1200	57,54 €	2,2850	70,12 €	2,5407	358,47 €	**486,14 €**	**121,53 €**
PB - Nº17	EDWARDS, MIKE	3,0800	83,60 €	3,3197	101,87 €	3,6913	520,81 €	**706,29 €**	**176,57 €**
1ºP - Nº18	RIGBY, GRAHAM	2,8300	76,82 €	3,0502	93,60 €	3,3917	478,54 €	**648,96 €**	**162,24 €**
1ºP - Nº19	PARRILLA, NOELIA	2,1200	57,54 €	2,2850	70,12 €	2,5407	358,47 €	**486,14 €**	**121,53 €**
1ºP - Nº20	USHER, CEDRIC	2,8300	76,82 €	3,0502	93,60 €	3,3917	478,54 €	**648,96 €**	**162,24 €**
2ºP - Nº21	KRYLOVICH, DZMITRY	2,6300	71,39 €	2,8347	86,99 €	3,1520	444,72 €	**603,10 €**	**150,78 €**
2ºP - Nº22	FAZELPOUR FARIBA	1,8000	48,86 €	1,9401	59,54 €	2,1572	304,36 €	**412,76 €**	**103,19 €**
2ºP - Nº23	TRILLER JENS/GABIELLE	2,6300	71,39 €	2,8347	86,99 €	3,1520	444,72 €	**603,10 €**	**150,78 €**
3ºP-A- Nº24	GLYN DALE, JUDITH ANN YOUNG	4,3000	116,72 €	4,6346	142,23 €	5,1534	727,10 €	**986,05 €**	**246,51 €**
1ºP - Nº25	KEEN, STEVEN	2,5600	69,49 €	2,7592	84,67 €	3,0681	432,88 €	**587,05 €**	**146,76 €**
1ºP - Nº26	BUGALLO CALVO, FRANCISCO	2,5600	69,49 €	2,7592	84,67 €	3,0681	432,88 €	**587,05 €**	**146,76 €**
1ºP - Nº27	KENNEDY, MATTHEW DAVID A	2,0300	55,10 €	2,1880	67,15 €	2,4329	343,26 €	**465,51 €**	**116,38 €**
1ºP - Nº28	ATI, ILAF	2,0300	55,10 €	2,1880	67,15 €	2,4329	343,26 €	**465,51 €**	**116,38 €**
2ºP -Nº29	BIRTWISTLE, MATTHEW PHILLIP	2,5600	69,49 €	2,7592	84,67 €	3,0681	432,88 €	**587,05 €**	**146,76 €**
2ºP -Nº30	ROBBINS, GORDON ALAN	2,5600	69,49 €	2,7592	84,67 €	3,0681	432,88 €	**587,05 €**	**146,76 €**
2ºP -Nº31	LENIART, MARIAN	2,0300	55,10 €	2,1880	67,15 €	2,4329	343,26 €	**465,51 €**	**116,38 €**
2ºP -Nº32	HAGA, SIV F. & BJORN T.	2,0300	55,10 €	2,1880	67,15 €	2,4329	343,26 €	**465,51 €**	**116,38 €**
3ºP-A- Nº33	FERNANDEZ SUAREZ-VARELA, JAVIER	2,7600	74,92 €	2,9748	91,29 €	3,3078	466,70 €	**632,91 €**	**158,23 €**
3ºP-A- Nº34	STARK, HANSJORG	2,7600	74,92 €	2,9748	91,29 €	3,3078	466,70 €	**632,91 €**	**158,23 €**
SOTANO 1	GARAJES Y TRASTEROS SOTANO 1	4,2200	114,55 €	0,0000	0,00 €	0,0000	0,00 €	**114,55 €**	**28,64 €**
SOTANO 2	GARAJES Y TRASTEROS SOTANO 2	3,0000	81,43 €	0,0000	0,00 €	0,0000	0,00 €	**81,43 €**	**20,36 €**
LOCAL Nº1	FALIANG, YU	5,4700	148,47 €	5,8955	180,92 €	0,0000	0,00 €	**329,39 €**	**82,35 €**
LOCAL Nº2	LOPEZ LOPEZ, MARIA MILAGROS	3,8700	105,04 €	4,1712	128,01 €	0,0000	0,00 €	**233,05 €**	**58,26 €**
TOTALES		**100,0000**	**2.714,34 €**	**100,0000**	**3.068,80 €**	**100,0000**	**14.109,20 €**	**19.892,34 €**	**4.973,08 €**