agm
www.agmadministradores.com

María Jesús Sevilla Lizón
Admin. Coleg. 1593-A

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

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "PLAYA FLAMENCA V – BLOQUE V"

En Orihuela Costa, siendo las 10:00 horas del día 1 de marzo de 2023, debidamente convocados por el Presidente D. Gordon Robbins, y actuando como Secretaria-Administradora Dª. María Jesús Sevilla Lizón, se reúnen en el Restaurante Chino "Golden City" sito en C/Nicolás de Bussi, nº28, en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, a fin de celebrar Junta Ordinaria de la Comunidad de Propietarios Playa Flamenca V Bloque V, y conforme al siguiente:

AGENDA:

1.- Informe del Presidente año 2022.
2.- Presentación y aprobación, si procede, de las cuentas para el ejercicio 2022. Aprobación de certificados de deuda.
3.- Presentación y aprobación, si procede, del Presupuesto Ordinario de Gastos para el ejercicio 2023. Propuesta de incrementar las cuotas (ver anexo).
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.- Fecha para la próxima Junta.

Asistentes:

Propietario	Vivienda
Gergaut, Myriam-Norberto	1
Darnton, Ian Neville	4
French, Carol	13
Huchler Kurt Ferdinand	14
Drew, Malcolm	15
Jorgensen,Thoralf Werner & Ragnhildlie	29
Robbins, Gordon	30
Stark, Hansjorg	34
Total asistentes	**8**

Representados:

Nombre	Vivienda	Representado por:
Martinez Fresneda, Estefania	03	Robbins, Gordon (nº 30)
Knopfle, Jewgeni & Helene	5	Gergaut, Myriam-Norberto (nº 1)
Bragg, Andrew	12	Robbins, Gordon (nº 30)
Alonso, Victor/ Parilla, Noelia	19	Robbins, Gordon (nº 30)
Total representados	**13**	

1.- INFORME DEL PRESIDENTE AÑO 2022.

El presidente da la bienvenida a los asistentes, indicando que la Junta se hará en español e inglés. También, informa que hay un error en el punto 3 del orden del día- la agenda indica que la propuesta para el año 2023 es de mantener el mismo presupuesto y cuotas, pero, analizando el presupuesto y listado de cuotas adjuntados en la convocatoria y debidamente detallados, se puede observar que, en realidad, la propuesta es de realizar una pequeña subida tanto en el presupuesto ordinario, como en las cuotas.
A continuación, el presidente da lectura al resumen del año 2022, que también se ha adjuntado en la convocatoria:

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

Estimados propietarios,
Espero que estéis todos bien y deseando que llegue el verano.
Una vez más, he sido cauteloso con los gastos, asegurándome de que hubiera fondos para instalar una puerta al otro lado de la calle en el lado norte de la Comunidad, según lo acordado en la reunión de marzo de 2022.
Me complace decir que la puerta se instaló el 20 de diciembre. Ya se pueden ver los beneficios, ya que la carretera está mucho más limpia, no hay tráfico de peatones ni personas paseando sus perros. Además, no hay estacionamiento ni basura después del mercadillo organizado los sábados. Como consecuencia de la instalación de la puerta, en las próximas semanas se colocarán nuevos buzones en la parte superior de la calle.
La comunidad vecina Playa Flamenca X está avanzando con su plan de cerrar todos los caminos, incluido el camino al lado del barranco, dónde la puerta se colocará cerca de la colina empinada que conduce a la calle Nicolás de Bussi. Esto hará que ambas comunidades sean mucho más seguras.
La facturación de la empresa de suministro eléctrico Wattium dejaba mucho que desear. De hecho, era imposible relacionar el consumo con las facturas presentadas. He realizado un seguimiento del consumo desde septiembre y he establecido un consumo diario de aproximadamente 7,5 kWh, la mayoría de los cuales es la bomba de la piscina, que funciona durante los períodos de tarifas caras. Ahora he trasladado el suministro eléctrico a Iberdrola a tarifa fija para todo el periodo de 24 horas evitando las tarifas punta.
Se han cambiado las cerraduras de la puerta principal y estas cerraduras son más seguras que las cerraduras antiguas. Progresivamente se van cambiando los bombines y las llaves porque ya no se dispone de piezas en bruto para las llaves antiguas.
El presupuesto comunitario deja fondos limitados para completar el trabajo de mantenimiento dentro y alrededor de la Comunidad. Continuaré realizando todo el trabajo que pueda para mantener los costos bajos.
Hemos acumulado 5000€ como reserva para cubrir gastos de emergencia. Como se acordó en la última reunión, la aportación a dicho fondo, al llegar a 5000 €, va a parar.
El próximo gran proyecto debe ser el muro y la cerca de la piscina según lo acordado en la reunión de 2021. La pared existente está muy agrietada, la valla en la parte superior necesita ser reemplazada y modernizada. Esto sólo se llevará a cabo cuando haya fondos suficientes. La estimación es de 9000 € y es poco probable que sea asequible en el año 2023.
He investigado la instalación de paneles solares para las luces comunitarias y la bomba de la piscina. Lamentablemente, en España no existe la posibilidad de vender el exceso de energía generada a la red nacional. Solo puede "ahorrar" cualquier excedente generado para compensar en los períodos en que el consumo supere la energía generada. Como el consumo de la Comunidad es bastante constante, esta opción no es viable. El coste de instalación de 6000 € se amortizaría en 10 años. No hay ninguna propuesta para seguir adelante con este proyecto.
He enumerado a continuación el trabajo en la comunidad que creo que requiere atención; la lista no está en orden de prioridad.
1. Escaleras. Necesitan una capa de pintura ya que las paredes están marcadas y sucias. Fueron pintados por última vez hace 10 años. Estimado 1000 € por bloque
2. Patios de luces. Necesitan una capa de pintura ya que las paredes están sucias. Fueron pintados por última vez hace 10 años.
3. Terraza de la piscina. He reparado la terraza varias veces, pero el problema persiste ya que las baldosas están colocadas sobre arena que no es estable. Como consecuencia, existe el riesgo de lesiones y tropiezos. La terraza necesita ser repavimentada. Estimado 12.000€.
Si cree que hay otras obras para agregar a esta lista, hágamelo saber.

Relacionado con la pintura de las escaleras, el Presidente indica que el propietario de la vivienda 4, Ian, ha ayudado con la pintura de 2 de los bloques, quedándose solamente uno pendiente. El mismo ha ayudado mucho a la comunidad a realizar un ahorro considerable en la mano de obra. Todos los asistentes le dan las gracias a su vecino por el buen trabajo realizado y por la iniciativa.

2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS PARA EL EJERCICIO 2022. APROBACIÓN DE CERTIFICADOS DE DEUDA.
Junto con la convocatoria se adjuntó el siguiente cierre de cuentas:

RESUMEN DE CUENTAS EJERCICIO 2022:

RESERVAS a 01/01/2022..... 28.524,38 €

Banco.....21.455,37 €

Fondos ordinarios...17.455,37 €

Fondo reserva.....4.000,00 €

Saldo caja..... 69,78 €

Deudores.....7.203,56 €

Anticipo propietarios.....-114,66 €

Acreedores (hacienda).....-89,67 €

+ INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS 2022.....+20.967,16 €

- GASTOS EJERCICIO 2022.....–36.725,72 € (ver detalle)

=RESERVAS a 31/12/2022..... =12.765,82 €

Banco.....8.859,61 €

Fondos ordinarios.....3.859,61 €

Fondo reserva.....5.000,00 €

Caja presidente..... -1,23 €

Deudores.....7.474,16 €

Anticipos propietarios..... -428,81 €

Acreedores..... -3.137,91 €

Resto puerta..... -3.043,77 €

Hacienda..... -89,79 €

Relacionado con el resumen de cuentas, la Administradora explica que la comunidad ha terminado el año fiscal con déficit, pero esto no significa algo negativo, simplemente que la comunidad ha gastado a lo largo del ejercicio más de lo ingresado. Todos los gastos realizados y que se destacan en el listado presentando con la convocatoria fueron autorizados en la junta del año anterior. Los gastos realizados con la compra de mandos para la puerta recientemente instalada se amortizarán a lo largo del tiempo, ya que los propietarios comprarán dichos mandos y los fondos recaudados se ingresarán en la cuenta de la comunidad.

Tras explicar en detalle las cuentas, se aprueban por unanimidad de votos las cuentas de 2022.

En cuanto a los deudores, el listado actualmente es como sigue:

LISTADO DEUDORES a 17-03-2023:

Nº3-MARTÍNEZ FRESNEDA, ESTEFANÍA.....155,43 €

Nº5- KNOPFLE, JEWGENI & HELENE.....122,87 €

Nº8-WUYTS, WENDY.....2,48 €

Nº10- VOLODYMYR CHULYK.....122,87 €

Nº25- KEEN, STEVEN.....17,54 €

Nº27-HIPOTECA II LUX S.A. R.L.....7.290,65 €

Nº31- LENIART, MARION.....124,71 €

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. O propietarios que tienen pequeñas cantidades derivadas de comisiones de devolución de recibo o de comisiones por transferencias desde U.K. tras el Bréxit.

- Vivienda nº27 es el deudor más importante. El Presidente vuelve a explicar a los propietarios el historial de la vivienda: en primera instancia, como propietario estaba registrado el Sr. Matthew David Alexander Kennedy. Después de estar en proceso de embargo por el Banco Galicia, a fecha de hoy, los últimos datos que tenemos son que dicha vivienda está registrada en la gestión de una empresa fuera de España, en Luxemburgo. El presidente ha contratado los servicios de un abogado y el mismo ha enviado un burofax a la dirección indicada, pero la última información que se ha recibido, a la hora de intentar la entrega del mismo, es que, en la dirección mencionada, no existe ninguna empresa Hipoteca II Lux S.A. La Administradora explica que hay un par de opciones potenciales, pero el coste de las mismas serían igual de altas en precio como la deuda pendiente de dicha vivienda. Otra opción que presenta un propietario es el embargo

preventivo. Se le explica que los trámites cuestan una gran cantidad de dinero, y considerando el importe de la deuda, el juzgado no va a aceptar el embargo.

Recuerden que las cuotas deben pagarse en enero, abril, julio y octubre. Recomendamos la domiciliación del pago con el fin de que las cuotas se ingresen en fecha en la cuenta de la comunidad y evitar así problemas de liquidez.
Les recordamos el número de cuenta de la comunidad para aquellos propietarios que no tengan sus pagos domiciliados:

SABADELL-C.C. LA MOSCA: C/C: 0081-0542-17-0001660067

IBAN: ES29 0081 0542 1700 0166 0067 BIC: BSABESBB

Por lo tanto, este año no es necesario tomar acciones legales contra ninguna vivienda. Aun así, se procede a aprobar el siguiente párrafo estándar cubriéndose en el caso de que se necesitara finalmente actuar judicialmente contra alguno de ellos.

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.

3.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS PARA EL EJERCICIO 2023. SE PROPONE MANTENER LAS MISMAS CUOTAS.

PROPUESTA DE PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS EJERCICIO 2023

GRUPO 1: GENERAL (PISOS+LOCALES+GARAJES)
SEGURO COMUNITARIO.....2.146,62 € (+147,31 €)
10% FONDO RESERVA OBLIGATORIO...2.096,72 € (+1.102,10 €)
(10% de 20.967,16 €)
TOTAL.....4.243,34 €

GRUPO 2: GESTIÓN (PISOS+LOCALES)
ADMINISTRACIÓN.....2.639,52 € (+125,76 €)
I.V.A.....554,28 € (+26,40 €)
COMISIONES BANCO.....160,00 €
COPIAS Y CORREOS.....30,00 €
TOTAL.....3.383,80 €

GRUPO 3: VIVIENDAS (SÓLO PISOS)
MANTENIMIENTO PISCINA .....2.160,00 €
LIMPIEZA ESCALERAS.....3.339,60 €
ELECTRICIDAD.....1.500,00 €
AGUA.....600,00 €
REPARACIONES Y MEJORAS.....7.500,00 €
TOTAL.....15.099,60 €

PRESUPUESTO ANUAL 2023.....22.726,74 €

El presidente explica a los asistentes que algunas partidas del presupuesto anual han subido, como consecuencia del IPC y el nivel histórico de la inflación a lo largo del año 2023: el seguro comunitario, las comisiones del banco, una subida de 5% en los honorarios de administración y el fondo de reserva obligatorio que, por ley, ha subido del 5% al 10%.
Aun así, la partida de varios y reparaciones se queda con unos 7.500 € que la comunidad puede utilizar para trabajos a lo largo del año, ya que el fondo de reserva, tal como se acordó el año pasado, ha llegado al límite autorizado de 5000 €. Es importante destacar al respecto lo siguiente: si, por necesidad, la comunidad necesitaría disponer de los fondos ahorrados, la cantidad utilizada deberá ser abonada de vuelta en dicho fondo, para tener siempre un importe a ser utilizado en caso de emergencia.

La subida que se propone para este año, necesaria para afrontar la subida del coste de vida y ajustar la comunidad a la nueva economía, es muy pequeña, la media por vivienda es de unos 30 euros anuales.

En este punto del orden del día, un propietario pregunta que significa la partida denominada "Anticipos propietarios". La Administradora indica que, a la fecha del cierre del ejercicio fiscal, 31/12/2022, en lo relacionado con los pagos de los propietarios, se sacan 2 partidas: deudores y anticipos propietarios. Lo última representa aquellos pagos realizados por los propietarios por adelantado en sus cuotas comunitarias.

Tras la correspondiente votación, se aprueba por unanimidad la subida del presupuesto anual para el año 2023 y la subida de las cuotas ordinarias. La subida será efectiva a partir del nuevo trimestre, que empieza el día 1 de abril de 2023.

Se adjunta más abajo el listado detallado de las nuevas cuotas autorizadas, por grupo y propiedad:

VIVIENDA	COEF. 1	GRUPO 1	COEF. 2	GRUPO 2	COEF. 3	GRUPO 3	CUOTA ANUAL	CUOTA TRIMESTRAL
PB - Nº1	2,0000	84,87 €	2,1556	72,94 €	2,3969	361,92 €	**519,73 €**	**129,93 €**
PB - Nº2	2,0000	84,87 €	2,1556	72,94 €	2,3969	361,92 €	**519,73 €**	**129,93 €**
PB - Nº3	2,5300	107,36 €	2,7269	92,27 €	3,0321	457,83 €	**657,46 €**	**164,37 €**
PB - Nº4	2,0500	86,99 €	2,2095	74,77 €	2,4569	370,98 €	**532,74 €**	**133,18 €**
1ºP - Nº5	2,0000	84,87 €	2,1556	72,94 €	2,3969	361,92 €	**519,73 €**	**129,93 €**
1ºP - Nº6	2,0000	84,87 €	2,1556	72,94 €	2,3969	361,92 €	**519,73 €**	**129,93 €**
1ºP - Nº7	2,5300	107,36 €	2,7269	92,27 €	3,0321	457,83 €	**657,46 €**	**164,37 €**
1ºP - Nº8	2,5300	107,36 €	2,7269	92,27 €	3,0321	457,83 €	**657,46 €**	**164,37 €**
2ºP - Nº9	2,0000	84,87 €	2,1556	72,94 €	2,3969	361,92 €	**519,73 €**	**129,93 €**
2ºP - Nº10	2,0000	84,87 €	2,1556	72,94 €	2,3969	361,92 €	**519,73 €**	**129,93 €**
2ºP - Nº11	2,5300	107,36 €	2,7269	92,27 €	3,0321	457,83 €	**657,46 €**	**164,37 €**
2ºP - Nº12	2,5300	107,36 €	2,7269	92,27 €	3,0321	457,83 €	**657,46 €**	**164,37 €**
3ºP-A- Nº13	2,7200	115,42 €	2,9317	99,20 €	3,2598	492,22 €	**706,84 €**	**176,71 €**
3ºP-A- Nº14	2,7200	115,42 €	2,9317	99,20 €	3,2598	492,22 €	**706,84 €**	**176,71 €**
PB - Nº15	3,0800	130,69 €	3,3197	112,33 €	3,6913	557,37 €	**800,40 €**	**200,10 €**
PB - Nº16	2,1200	89,96 €	2,2850	77,32 €	2,5407	383,64 €	**550,91 €**	**137,73 €**
PB - Nº17	3,0800	130,69 €	3,3197	112,33 €	3,6913	557,37 €	**800,40 €**	**200,10 €**
1ºP - Nº18	2,8300	120,09 €	3,0502	103,21 €	3,3917	512,13 €	**735,43 €**	**183,86 €**
1ºP - Nº19	2,1200	89,96 €	2,2850	77,32 €	2,5407	383,64 €	**550,91 €**	**137,73 €**
1ºP - Nº20	2,8300	120,09 €	3,0502	103,21 €	3,3917	512,13 €	**735,43 €**	**183,86 €**
2ºP - Nº21	2,6300	111,60 €	2,8347	95,92 €	3,1520	475,94 €	**683,46 €**	**170,86 €**
2ºP - Nº22	1,8000	76,38 €	1,9401	65,65 €	2,1572	325,73 €	**467,76 €**	**116,94 €**
2ºP - Nº23	2,6300	111,60 €	2,8347	95,92 €	3,1520	475,94 €	**683,46 €**	**170,86 €**
3ºP-A- Nº24	4,3000	182,46 €	4,6346	156,83 €	5,1534	778,14 €	**1.117,43 €**	**279,36 €**
1ºP - Nº25	2,5600	108,63 €	2,7592	93,37 €	3,0681	463,27 €	**665,27 €**	**166,32 €**
1ºP - Nº26	2,5600	108,63 €	2,7592	93,37 €	3,0681	463,27 €	**665,27 €**	**166,32 €**
1ºP - Nº27	2,0300	86,14 €	2,1880	74,04 €	2,4329	367,36 €	**527,54 €**	**131,88 €**
1ºP - Nº28	2,0300	86,14 €	2,1880	74,04 €	2,4329	367,36 €	**527,54 €**	**131,88 €**
2ºP -Nº29	2,5600	108,63 €	2,7592	93,37 €	3,0681	463,27 €	**665,27 €**	**166,32 €**
2ºP -Nº30	2,5600	108,63 €	2,7592	93,37 €	3,0681	463,27 €	**665,27 €**	**166,32 €**
2ºP -Nº31	2,0300	86,14 €	2,1880	74,04 €	2,4329	367,36 €	**527,54 €**	**131,88 €**
2ºP -Nº32	2,0300	86,14 €	2,1880	74,04 €	2,4329	367,36 €	**527,54 €**	**131,88 €**
3ºP-A- Nº33	2,7600	117,12 €	2,9748	100,66 €	3,3078	499,46 €	**717,24 €**	**179,31 €**
3ºP-A- Nº34	2,7600	117,12 €	2,9748	100,66 €	3,3078	499,46 €	**717,24 €**	**179,31 €**
SOTANO 1	4,2200	179,07 €	0,0000	0,00 €	0,0000	0,00 €	**179,07 €**	**44,77 €**
SOTANO 2	3,0000	127,30 €	0,0000	0,00 €	0,0000	0,00 €	**127,30 €**	**31,83 €**
LOCAL Nº1	5,4700	232,11 €	5,8955	199,49 €	0,0000	0,00 €	**431,60 €**	**107,90 €**
LOCAL Nº2	3,8700	164,22 €	4,1712	141,15 €	0,0000	0,00 €	**305,36 €**	**76,34 €**
TOTALES	**100,0000**	**4.243,34 €**	**100,0000**	**3.383,80 €**	**100,0000**	**15.099,60 €**	**22.726,74 €**	**5.681,69 €**

4.- ELECCIÓN DE CARGOS.

La Administradora pregunta a los asistentes si hay algún otro candidato para el cargo de Presidente, habiendo expresado su intención de presentarse otra vez al cargo el Sr Gordon Robbins. Al no haber voluntarios, los presentes reeligen a Gordon Alan Robbins (nº30) para el cargo de Presidente por unanimidad.

El Vicepresidente, Hansjörg Stark, ha expresado antes de la junta que no desea volver a presentarse para el cargo este año. Los asistentes le dan las gracias por sus servicios y el apoyo a lo largo de los últimos años.
Para el cargo de Vicepresidente se presenta el Sr. Ian Neville Darnton (nº4), siendo unánimemente elegido.

Relacionado a los servicios de administración, el Presidente recomienda a AGM para su renovación, indicando que con los anteriores administradores era muy difícil obtener informaciones relacionadas con las cuentas, detalles de gastos o respuestas a sus preguntas. Con AGM, el presidente indica que tiene toda la transparencia y claridad y que revisa siempre las cuentas, las mismas correspondiendo al céntimo siempre con las informaciones presentadas en el resumen de cuentas.
La Administradora pregunta si algún propietario tiene otra propuesta para el cargo de Secretario-Administrador. El Presidente recomienda AGM de nuevo y explica que tiene mucha confianza con la actual administración. Se procede a votar, siendo unánimemente reelegida Dª. María Jesús Sevilla Lizón (AGM Administradores) como Secretaria-Administradora.

El presidente indica a los asistentes
Quedando los cargos para el año 2023 como sigue:
PRESIDENTE: Gordon Robbins (No.30)
VICEPRESIDENTE: Ian Neville Darnton (nº 4)
SECRETARIA-ADMINISTRADORA: María Jesús Sevilla Lizón (AGM Administradores)

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

5.1.- RECORDATORIO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS COMUNITARIAS.

El Presidente recuerda que las reglas internas se confeccionaron para garantizar una buena relación entre los vecinos y para el respeto de las instalaciones comunitarias y que son de obligado cumplimiento para todos los propietarios y, en general, para todas las personas que viven en la Comunidad, así como para amigos y familiares de los propietarios. Las normas precisas para una convivencia adecuada están recogidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y recuerda también que los propietarios tienen la obligación de mantener sus viviendas en un estado adecuado. El listado completo de las normas comunitarias se envió hace unos años en español e inglés a todos los propietarios.

También se hacen las siguientes indicaciones:

1. Si los propietarios realizan alguna obra, es la responsabilidad de ellos mismos asegurarse que los albañiles contratados están limpiando la zona y recogiendo todo. No es el deber del servicio de la limpieza comunitaria.
2. Cualquier propietario que instale una nueva antena, al finalizar la instalación, se debe asegurar que todas las demás conexiones se quedan funcionando.

5.2.- RECORDATORIO DEL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN RELACIÓN A LAS MODIFICACIONES/AMPLIACIONES EN LAS VIVIENDAS.

Recordamos la información dada en las juntas generales anteriores con respecto a modificaciones de las propiedades y los pasos que hay que hacer para las extensiones / modificaciones:
Una vez se obtiene la licencia urbanística correspondiente en el Ayuntamiento, la Comunidad por este medio, y a través de esta Junta, dará permiso a todos los propietarios para extender su propiedad, siempre que esté de acuerdo con la estética de la comunidad, y que faciliten el Comité / Administración con suficiente antelación la descripción de la obra que está prevista que se haga.
Lo anterior no constituye "carta blanca". Cada solicitud se presentará al Comité para su evaluación individual, incluso cuando se trate de una modificación ya realizada por otro propietario, y esperando obtener una respuesta positiva.
La Administradora también aclara que, en caso de venta de la propiedad, ahora el Notario solicita: una aprobación certificada del Administrador, y también tendrá que pagar el precio correspondiente a declarar los nuevos m2 útiles después de la extensión / modificación. Y será indispensable que la modificación se incluya en el Libro de Actas de la Comunidad. Esta es la razón por la Comunidad cada año va a ratificar e incluir en las Actas esas aprobaciones otorgadas durante el año.

Este año se ha autorizado con unanimidad de votos a favor la siguiente modificación:
-Casa nº 24- cerramiento parcial de terraza con cristal

Se hace hincapié para todos aquellos propietarios que desean realizar modificaciones: Por favor, asegúrense recibir el visto bueno de la comunidad antes de empezar la obra.

Otros ruegos y preguntas:

-Barandillas

En este punto del orden del día, el presidente indica que uno de los vecinos tiene problemas de accesibilidad y solicita la instalación de una barandilla para poder utilizar las escaleras. El presidente indica que instalaría él mismo la barandilla, para ahorrar a la comunidad el coste de la mano de obra. La Administradora explica a los presentes que, en temas de accesibilidad, por ley, las comunidades están obligadas a ofrecer a aquellos propietarios que lo necesiten y que tienen dificultades de movilidad, los medios necesarios para acceder sin problema a sus propiedades.

La junta aprobó la instalación de la barandilla arriba indicada para ayudar al propietario que la ha solicitado.

-Placas solares

Un propietario pregunta si, como particular, puede instalar placas solares.

Se le indica lo siguiente: de forma privada, siendo un edificio muy pequeño, no hay espacio suficiente para que cada propietario instale sus placas solares. Lo única posibilidad sería que todos los propietarios decidan actuar de forma generalizada y proceder con la instalación de placas solares para todas las viviendas. Como de momento no hay dicho interés, el tema queda pendiente para estudiarlo en otra junta.

5.3.- FECHA PARA LA PRÓXIMA JUNTA.

Se aprueba por unanimidad la fecha de la próxima Junta, el **miércoles 6 de marzo de 2024.**

Y sin más asuntos que tratar, el Sr Presidente levantó la sesión cuando eran las 11:00 del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

EL PRESIDENTE	LA SECRETARIA-ADMINISTRADORA
GORDON ROBBINS	MARÍA JESÚS SEVILLA LIZÓN