

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “ESTRELLA DE ORIHUELA GOLF I”

Estimado propietario/a: Orihuela Costa, 23 de agosto de 2023.

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 21 de septiembre de 2023, en el Bar Tamesis, en Calle del Mar nº 8, cerca 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 del presidente.
- 2.- Aprobación, si procede, de las cuentas del ejercicio agosto-2022/julio-2023. Aprobación de certificados de deuda.
- 3.- Estudio y aprobación, si procede, del presupuesto de gastos ordinario para el ejercicio agosto-2023/julio-2024 y cuotas. (Propuesta de subir el presupuesto ordinario y las cuotas ordinarias con 15%).
- 4.- Elección de cargos.
- 5.- Ruegos y preguntas.
 - 5.1.- Recordatorio del proceso a seguir con las modificaciones-extensiones.
 - 5.2.- Recordatorio de que se respeten las normas comunitarias. Responsabilidad de los propietarios al alquilar sus viviendas. Normativa alquiler vacacional.
 - 5.3.- Fecha próxima Junta General Ordinaria.

Atentamente,

EL PRESIDENTE. D. DAVID AGNEW (GUS).

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 Junta General Ordinaria de la Comunidad de propietarios Estrella de Orihuela Golf I, que se celebrará el próximo jueves 21 de septiembre de 2023.

Firma: _____

INFORME PRESIDENTE:

Hemos tenido otro año memorable en Estrella con reparaciones y mejoras del equipamiento, por ejemplo, agua y electricidad.

La reparación principal ha sido en el bloque C. Finalmente, tras 2 años de buscar un contratista, se estudiaron y planificaron las reparaciones para reforzar la reconstrucción de los muros de las terrazas del ático del bloque C. Tras 6 semanas de trabajo sobre febrero y marzo las reparaciones han terminado. El coste inicial era de unos 30.000 € que ha subido a unos 40.000 € al encontrar el contratista nuevos problemas ocultos en las reparaciones. Parece que han hecho un gran trabajo.

Todas las luces de las terrazas, escaleras y aparcamiento trasero se han cambiado a LED además de las luces de los pasillos desde el aparcamiento delantero a la piscina. Esto ha hecho una gran diferencia en la factura de electricidad de los últimos 6 meses. El cambio a LED en el aparcamiento delantero, esperamos completarlo este año.

Seguridad en Estrella. Debido a que las cerraduras de ambas puertas de entrada están dañadas, se dejan abiertas o se pierden llaves, he decidido revisar la seguridad en ambas puertas y cambiar las cerraduras, posiblemente con código de seguridad y cierre automático para asegurarnos una entrada y salida de la comunidad más segura. Los códigos se pueden cambiar regularmente y serán provistos por el presidente o la administración a petición de los propietarios y no para ser dados para uso público.

Me han preguntado sobre instalación de cámaras de seguridad, ya que el año pasado robaron varias bicicletas. Además, gente de fuera usó la piscina y zona de jardín! La instalación de cámaras no sólo implica el coste sino también su mantenimiento, es complicado el rescate de imágenes debido a la Ley de Protección de Datos. He decidido optar por instalar cámaras falsas con apariencia muy realista, con la esperanza de que sirva como disuasorio para posibles ladrones. LES RECORDAMOS...es responsabilidad de los propietarios asegurar la seguridad de sus pertenencias privadas. No es responsabilidad de la comunidad Estrella o del seguro.

Continuamos haciendo seguimiento y mantenimiento de la fosa séptica de la comunidad. Incluso con las bombas nuevas instaladas el año pasado. El mantenimiento se encarga de revisarlas.

Aparcamiento. Ha comenzado a ser un problema de nuevo. Por favor, usen sólo la plaza que tiene asignada su apartamento. 1 apartamento, 1 coche. Si tiene un segundo coche, éste debe aparcarse en la calle y no en otra plaza, incluso aunque parezca estar vacía. Las plazas de aparcamiento NO SON PARA ALQUILAR a ningún propietario!. Se han puesto carteles en cada plaza con el número asignado a cada apartamento.

Recuerden que las normas comunitarias y de piscina son tanto para propietarios como para alquilados!

Otras reparaciones y trabajos de mantenimiento.

El tanque de agua en bloque A tenía fugas en julio, causando daños en el ascensor, que tuvo que estar parado durante un mes...reparaciones en marcha?

A...el sensor de la puerta del aparcamiento fue aplastado, pero ya está reparado.

C...El ascensor va a trompicones...reparación en marcha.

Hay nuevas compañías que instalan wifi...información en el tablón de la comunidad. Las palmeras se han podado, como siempre en mayo/junio.

Continuaré con las mejoras de la zona de jardín con nuevas flores, quitar malas hierbas, podar y otros pequeños trabajos para mantener bajos los costes.

La bomba de piscina falló...Atlantir la ha reparado. ATLANTIR continúa limpiando la comunidad y piscina tras revisar su contrato y mejorar el servicio y los costes. Si algún propietario detecta alguna avería en la comunidad en general, por favor, contacte con el presidente o la administración inmediatamente.

El mayor trabajo que queda por hacer en Estrella es pintar el exterior de los edificios, accesos, escaleras, rejas, etc...Para dar a nuestra comunidad un muy necesario lavado de cara y también esperamos incrementar el valor de las viviendas de Estrella. Tengo algunas ideas que proponer a la comunidad para debatir. Primero recogeremos presupuestos de los trabajos, y con suerte se pintará antes de terminar el año.

Se deben subir las cuotas de mantenimiento para ajustarse a la inflación y subida general de costes de servicios en 2023. Debido a la subida de la electricidad, agua, mantenimientos generales, propongo una pequeña subida de las cuotas comunitarias del 15%, que serían unos 90 € más al año, unos 7,50 € al mes. La cuota anual sería de 690 € a pagarse en 2 semestres de 345 €. Esto sigue estando por debajo de la media de otras comunidades de la zona, y sólo hablamos de 57,50 € al mes con la finalidad de cubrir costes adicionales para los próximos años.

RESÚMEN DE CUENTAS del 01/08/2022 al 31/07/2023:

RESERVAS a 01/08/2023..... 101.013,17 €

Banco..... 96.887,12 €
Caja Presidente..... 537,47 €
Deudores..... 12.000,00 €
Anticipos propietarios..... -8.380,00 €
Acreedores (Hacienda)..... -31,42 €

+INGRESOS POR CUOTAS PRESUPUESTADAS..... +24.000,00 €

-GASTOS EJERCICIO AGO-2022/JUL-2023..... -60.485,10 €

=RESERVAS a 31/07/2023 = 64.528,07 €

Banco..... 65.880,64 €
Caja presidente..... 490,42 €
Deudores..... 6.600,00 €
Anticipos propietarios..... -8.410,00 €
Acreedores (Hacienda)..... -32,99 €

DEUDORES a 21-08-2023:) (no incluye semestre agosto-23-enero-24)

BAJO B NIVEL B – PAULA JANE & STEPHEN HALL..... 6.600,00 €

LISTADO DE GASTOS AGOSTO-2022/JULIO-2023

REPARACIONES Y VARIOS

05/08/2022 LIMPIEZA TUBOS ANUAL Y VACIADO FOSA	393,40 €
05/08/2022 DESINSECTACIÓN ANUAL	221,28 €
30/08/2022 COMPUESTA SKIMMER	9,70 €
15/09/2022 DESINSECTACIÓN CÉSPED PISCINA	145,20 €
19/10/2022 GASTOS MATERIALES CAJA PRESIDENTE	546,64 €
04/11/2022 GESTIÓN RIESGOS LABORALES	163,35 €
30/11/2022 REPARACIÓN MOTOR PISCINA	101,58 €
06/12/2022 CAMBIO FOTOCÉLULAS	182,71 €
06/12/2022 AMPLIFICADOR TV	335,17 €
16/12/2022 CERTIFICADO DIGITAL	40,41 €
14/02/2023 TRABAJOS TERRAZAS Y FACHADAS	29.386,50 €
14/03/2023 REVISION EXTINTORES	365,42 €
14/03/2023 VARIOS GASTOS CAJA PRESIDENTE	500,41 €
05/04/2023 RESTO TRABAJOS FACHADAS Y TERRAZAS	10.076,00 €
25/05/2023 GASTOS VARIOS PRESIDENTE	488,36 €
09/06/2023 PODA Y RECOGIDA PALMERAS	508,20 €
15/06/2023 PROTECCION DATOS	72,60 €
TOTAL	43.536,93 €

SEGURO COMUNITARIO

11/07/2023 SEGURO COMUNITARIO ANUAL	1.863,49 €
TOTAL	1.863,49 €

COMISIONES SABADELL

COMISIONES	223,63 €
TOTAL	223,63 €

MANTENIMIENTO FOSA SEPTICA

31/12/2022 MANTENIMIENTO FOSA SEPTICA DICIEMBRE 22	88,00 €
31/01/2023 MANTENIMIENTO FOSA SEPTICA ENERO 2023	88,00 €
28/02/2023 MANTENIMIENTO FOSA SEPTICA FEBRERO 2023	88,00 €
31/03/2023 MANTENIMIENTO FOSA SEPTICA MARZO 2023	88,00 €
30/04/2023 MANTENIMIENTO FOSA SEPTICA ABRIL 2023	88,00 €
31/05/2023 MANTENIMIENTO FOSA SEPTICA MAYO 2023	88,00 €
TOTAL	528,00 €

MANTEN. PISC+LIMPIEZA

31/08/2022 MANTENIMIENTO AGOSTO 2022	406,56 €
30/09/2022 MANTENIMIENTO SEPTIEMBRE 2022	406,56 €
31/10/2022 MANTENIMIENTO OCTUBRE 2022	406,56 €
30/11/2022 MANTENIMIENTO NOVIEMBRE 2022	406,56 €
31/12/2022 MANTENIMIENTO DICIEMBRE 2022	406,56 €
31/01/2023 MANTENIMIENTO ENERO 2023	406,56 €
28/02/2023 MANTENIMIENTO FEBRERO 2023	406,56 €
31/03/2023 MANTENIMIENTO MARZO 2023	406,56 €
30/04/2023 MANTENIMIENTO ABRIL 2023	406,56 €
31/05/2023 MANTENIMIENTO MAYO 2023	418,66 €
30/06/2023 MANTENIMIENTO JUNIO 2023	418,66 €
31/07/2023 MANTENIMIENTO JULIO 2023	418,66 €
TOTAL	4.915,02 €

17/08/2022 TELÉFONO ASCENSOR AGOSTO 2022	12,10 €
19/09/2022 TELÉFONO ASCENSOR SEPTIEMBRE 2022	12,10 €
04/10/2022 MANTENIMIENTO	479,16 €
19/10/2022 TELÉFONO ASCENSOR OCTUBRE 2022	12,10 €
16/11/2022 TELÉFONO ASCENSOR NOVIEMBRE 2022	12,10 €
16/12/2022 TELÉFONO ASCENSOR DICIEMBRE 2022	12,10 €
03/01/2023 MANTENIMIENTO	493,68 €
03/01/2023 TELÉFONO ASCENSOR ENERO 2023	12,10 €
17/02/2023 TELÉFONO ASCENSOR FEBRERO 2023	12,10 €
13/03/2023 TELÉFONO ASCENSOR MARZO 2023	12,10 €
04/04/2023 MANTENIMIENTO	493,68 €
18/04/2023 TELÉFONO ASCENSOR ABRIL 2023	12,10 €
16/05/2023 TELÉFONO ASCENSOR MAYO 2023	12,10 €
16/06/2023 TELÉFONO ASCENSOR JUNIO 2023	12,10 €
04/07/2023 MANTENIMIENTO ASCENSORES	493,68 €
19/07/2023 TELÉFONO ASCENSOR JULIO 2023	12,10 €
TOTAL	2.105,40 €

HONORARIOS ADMINISTRACIÓN

31/08/2022	ADMINISTRACIÓN AGOSTO 2022	209,48 €
30/09/2022	ADMINISTRACIÓN SEPTIEMBRE 2022	209,48 €
31/10/2022	ADMINISTRACIÓN OCTUBRE 2022	209,48 €
30/11/2022	ADMINISTRACIÓN NOVIEMBRE 2022	209,48 €
31/12/2022	ADMINISTRACIÓN DICIEMBRE 2022	209,48 €
31/01/2023	ADMINISTRACIÓN ENERO 2023	219,96 €
28/02/2023	ADMINISTRACIÓN FEBRERO 2023	219,96 €
31/03/2023	ADMINISTRACIÓN MARZO 2023	219,96 €
30/04/2023	ADMINISTRACIÓN ABRIL 2023	219,96 €
31/05/2023	ADMINISTRACIÓN MAYO 2023	219,96 €
30/06/2023	ADMINISTRACIÓN JUNIO 2023	219,96 €
31/07/2023	ADMINISTRACIÓN JULIO 2023	219,96 €
TOTAL		2.587,12 €

IVA

31/08/2022	IVA AGOSTO 2022	43,99 €
30/09/2022	IVA SEPTIEMBRE 2022	43,99 €
31/10/2022	IVA OCTUBRE 2022	43,99 €
30/11/2022	IVA NOVIEMBRE 2022	43,99 €
31/12/2022	IVA DICIEMBRE 2022	43,99 €
31/01/2023	IVA ENERO 2023	46,19 €
28/02/2023	IVA FEBRERO 2023	46,19 €
31/03/2023	IVA MARZO 2023	46,19 €
30/04/2023	IVA ABRIL 2023	46,19 €
31/05/2023	IVA MAYO 2023	46,19 €
30/06/2023	IVA JUNIO 2023	46,19 €
31/07/2023	IVA JULIO 2023	46,19 €
TOTAL		543,28 €

AGUA

24/10/2022	AGUA AGO-SEP-OCT-2022	149,65 €
23/01/2023	AGUA NOV-DIC-22-ENE-23	110,99 €
24/04/2023	AGUA FEB-MAR-ABR-2023	112,77 €
25/07/2023	AGUA MAY-JUN-JUL-2023	144,79 €
TOTAL		518,20 €

ELECTRICIDAD

23/08/2022	ELECTRICIDAD AGOSTO 2022	393,39 €
20/09/2022	ELECTRICIDAD SEPTIEMBRE 2022	494,31 €
17/10/2022	ELECTRICIDAD OCTUBRE 2022	351,69 €
21/11/2022	ELECTRICIDAD NOVIEMBRE 2022	282,60 €
21/12/2021	ELECTRICIDAD DICIEMBRE 2022	244,21 €
24/01/2023	ELECTRICIDAD ENERO 2023	233,99 €
13/02/2023	ELECTRICIDAD FEBRERO 2023	186,96 €
05/04/2023	ELECTRICIDAD MARZO 2023	374,08 €
19/05/2023	ELECTRICIDAD ABRIL 2023	180,08 €
19/06/2023	ELECTRICIDAD MAYO 2023	155,38 €
19/07/2023	ELECTRICIDAD JUNIO 2023	174,85 €
18/07/2023	ELECTRICIDAD JULIO 2023	192,49 €
TOTAL		3.264,03 €

GASTOS POR REGULARIZACIONES

29/11/2022	REGULAR. PARTE NO COBRABLE N° 35	400,00 €
TOTAL		400,00 €

PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS AGOSTO-2023/JULIO-2024:

MANTEN. PISCINA Y LIMPIEZA.....	5.023,92 €
2 ASCENSORES + TELÉFONO.....	2.119,92 €
ADMINISTRACIÓN.....	3.193,80 €
SEGURO (póliza ampliada).....	1.900,00 €
COMISIONES BANCO.....	250,00 €
ELECTRICIDAD.....	4.000,00 €
AGUA.....	1.000,00 €
GASTOS VARIOS Y REPARACIONES.....	7.712,36 €
10% FONDO RESERVA.....	2.400,00 €
TOTAL.....	27.600,00 €

CUOTAS Y PERIODOS DE PAGO:

1º Semestre agosto-2023/enero-2024.....345 €

2º Semestre febrero-julio-2024.....345 €

SABADELL: ES26 0081 0542 18 00 0131 8632

(Por favor, no olviden indicar su nombre y número de vivienda a la hora de realizar el pago).

La propuesta es de subir el presupuesto ordinario y las cuotas ordinarias con un 15%, para ajustar los fondos comunitarios a la inflación.