

## **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ESTORIL FASE-1**

### **ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 8 DE AGOSTO DE 2017.**

En Torrevieja, debidamente convocados por la Presidenta de la comunidad, se reúnen los propietarios del edificio Estoril fase-1 en el zaguán del edificio ESTORIL FASE-1 para formalizar Junta General Ordinaria convocada a las 10:00 horas en primera convocatoria y a las 10:30 horas en segunda convocatoria; con los asistentes y/o representado que a continuación se relacionan:

<b>VIVIENDA</b>	<b>NOMBRE PROPIETARIO</b>	<b>COEF.</b>
1º 2	JESUS MORA FERNANDEZ	2,097
1º 3	JULIÁN MARTÍN RUIZ	2,097
2º 1	CATALINA MARTIN MIRANDA	2,104
2º 8	ANGELA CHOCACNO	1,986
3º 1	EMILIO ROSANES PUÑAL	2,104
3º 2	FRANCISCO ZAMORANO PÉREZ	2,097
3º 6	MARINA MEDRANO NIÑO	2,763
3º 8	JUAN JOSE MADRID VAZQUEZ	1,986
4º 6	JOSE RAMON DELGADO	2,763
4º 8	MARGARITA VITORIA VERDEJO	1,986
AT 1	MARIA AMERICA MALO ORIVE	2,104
AT 5	LUISA ROLLÁN TRIVES	3,654
BJ 1	DOLORES GUTIERREZ GONZALEZ	1
LOCAL	ASCENSORES DE PABLO, S.A.	

Comienza la reunión en segunda convocatoria, donde se abordan los asuntos que integra el siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA:**

**PRIMERO.**- Aprobación, si procede, de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio 2016/2017, según liquidación adjunta a la convocatoria.

**SEGUNDO.**- Liquidación de los saldos deudores. Certificación de la deuda.

**TERCERO.**- Acciones judiciales contra los propietarios morosos. Seguimiento de las acciones judiciales ya emprendidas.

**CUARTO.**- Elección de cargos.

**QUINTO.**- Aprobación, si procede, del presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio 2017/2018.

**SEXTO.**- Información sobre Mancomunidad.

**SÉPTIMO.**- Ruegos y preguntas.

---

**1.- Aprobación, si procede, de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio 2016/2017, según liquidación adjunta a la convocatoria.**

Del análisis de la contabilidad general comunitaria, se expone el dato del total de los ingresos (**18.032,88€**) que ha sido inferior al total de los gastos (**18.561,05€**).

Esta pequeña desviación, hace que el fondo de reserva sea menor que en el ejercicio anterior.

SALDO A CIERRE CONTABLE 30 DE JUNIO DE 2016. **3.026,54€**

SALDO A CIERRE CONTABLE 30 DE JUNIO DE 2017. **2.498,37€.**

La causa fundamental de esta reducción, corresponde a los pagos efectuados por la ejecución de la pintura en el portal.

Recordar que en la pasada reunión, dentro del presupuesto de gastos estimativos para el ejercicio 2016/2017, se acordó por unanimidad que se pinten las plantas del edificio.

Esta mejora, se ha sufragado a cargo del fondo de reserva de forma fraccionada y acorde a los ingresos comunitarios sin incurrir en una descapitalización del saldo comunitario. El coste por planta ha sido de **390€**.

Expuestos los gastos más relevantes que han condicionado el resultado contable, se explica de forma pormenorizada el resto de gastos ordinarios donde se resalta que fruto de una regularización de la potencia contratada, se ha podido ahorrar **164,46€** anuales.

El mantenimiento del ascensor se mantiene igual, el teléfono del ascensor se negocia el precio y se consigue un ahorro de **80€** anuales, en la póliza de seguro se negocia la prima y se baja **255,62€** anuales. Tanto en el mantenimiento de limpieza como de administración, se mantienen con el mismo precio.

En la cuenta de gastos y reparaciones ordinarias, está el desvío del gastos que como se ha explicado al principio tiene su origen en la liquidación de gastos de pintura.

Expuestos los ingresos y gastos del ejercicio 2017/2018 y su posterior análisis se acuerda por unanimidad la liquidación de los mismos que será la que a continuación se plasma en acta:

Movimientos y saldo contable del periodo 1/07/2016 al 30/06/2017

Fecha	CONCEPTO	Importe
-------	----------	---------

**Ingresos del período**

**Ingresos por cuota de comunidad**

12-jul-16	INGRESO 2º 7	585,00
14-jul-16	INGRESO 3º 5	141,53
18-jul-16	INGRESO 3º 5	90,00
3-ago-16	INGRESO 2º 6	515,28

8-ago-16	INGRESO ATICO 6 ATRASOS DERRAMA	94,08
5-sep-16	REMESA SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2016	4.779,10
7-sep-16	DEVOLUCIÓN DE RECIBO BAJO 2	-128,81
7-sep-16	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-3,64
8-sep-16	DEVOLUCIÓN DE RECIBO 2º 3	-128,81
8-sep-16	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-3,64
9-sep-16	INGRESO ATICO 3	128,82
26-oct-16	INGRESO 2º 5	141,53
4-nov-16	INGRESO 1º 5	141,53
18-nov-16	REENVIO ATRASOS 2º 3	398,20
29-nov-16	INGRESO 3º 5	141,53
7-dic-16	REENVIO BAJO 2 + GASTOS	132,45
2-ene-17	REMESA ENERO-ABRIL 2017	4.779,10
11-ene-17	INGRESO ATICO 3	128,82
9-feb-17	INGRESO 2º 6	145,00
7-mar-17	INGRESO 1º 5	141,53
2-may-17	REMESA MAYO-AGOSTO 2017	4.779,10
2-may-17	GASTOS DE REMESA	8,95
8-may-17	DEVOLUCIÓN ATICO 6	-141,24
8-may-17	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-3,64
16-may-17	INGRESO ATICO 3	128,82
5-jun-17	INGRESO BAJO 6	377,01
9-jun-17	INGRESO 1º 5	141,53
22-jun-17	REENVIO ATICO 6 + GASTOS	144,88
22-jun-17	INGRESO 2º 7	378,87
		<b>18.032,88</b>

## Gastos del período

### Aportación a Mancomunidad

1-jul-16	MANCOMUNIDAD	660,00
3-oct-16	MANCOMUNIDAD	660,00
18-ene-17	MANCOMUNIDAD	660,00
9-may-17	MANCOMUNIDAD	664,60
		<b>2.644,60</b>

### Suministro de Electricidad

10-ago-16	RECIBO ELECTRICIDAD	202,69
10-oct-16	RECIBO ELECTRICIDAD	225,75
12-ene-17	RECIBO ELECTRICIDAD	193,53
13-feb-17	RECIBO ELECTRICIDAD	187,94
10-abr-17	RECIBO ELECTRICIDAD	157,37
14-jun-17	RECIBO ELECTRICIDAD	210,87
		<b>1.178,15</b>

### Mantenimiento de Ascensor

6-jul-16	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	580,80
5-oct-16	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	580,80

1-jun-17	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	581,80
		1.743,40

#### Teléfono Ascensor

18-jul-16	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	17,29
16-ago-16	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	17,29
17-oct-16	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	4,21
16-nov-16	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	6,40
16-dic-16	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	4,21
16-ene-17	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	4,21
16-feb-17	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	4,21
16-mar-17	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	5,92
18-abr-17	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	6,21
16-may-17	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	6,21
16-jun-17	RECIBO TELEFONO ASCENSOR	6,21
		82,37

#### Seguro

23-ago-16	RECIBO SEGUROS	650,12
23-nov-16	RECIBO SEGUROS	650,12
23-feb-17	RECIBO SEGUROS	650,12
23-may-17	RECIBO SEGUROS	687,21
		2.637,57

#### Limpieza

5-jul-16	LIMPIEZA JUNIO 2016	200,00
5-jul-16	LIMPIEZA MAYO 2016	200,00
9-sep-16	LIMPIEZA JULIO 2016	200,00
9-sep-16	LIMPIEZA AGOSTO 2016	200,00
21-sep-16	LIMPIEZA SEPTIEMBRE 2016	200,00
4-nov-16	LIMPIEZA OCTUBRE 2016	200,00
2-dic-16	LIMPIEZA NOVIEMBRE 2016	200,00
27-ene-17	LIMPIEZA DICIEMBRE 2016	200,00
30-ene-17	LIMPIEZA ENERO 2017	200,00
6-mar-17	LIMPIEZA FEBRERO 2017	200,00
30-mar-17	LIMPIEZA MARZO 2017	200,00
8-may-17	LIMPIEZA ABRIL 2017	200,00
1-jun-17	LIMPIEZA MAYO 2017	200,00
		2.600,00

#### Gastos de Administración

28-jul-16	HONORARIOS JULIO 2016	189,41
31-ago-16	HONORARIOS AGOSTO 2016	189,41
23-sep-16	HONORARIOS SEPTIEMBRE 2016	189,41
21-oct-16	HONORARIOS OCTUBRE 2016	189,41
24-nov-16	HONORARIOS NOVIEMBRE 2016	189,41
25-ene-17	HONORARIOS DICIEMBRE 2016	189,41
25-ene-17	HONORARIOS ENERO 2017	189,41
24-feb-17	HONORARIOS FEBRERO 2017	189,41
27-mar-17	HONORARIOS MARZO 2017	189,41

24-abr-17	HONORARIOS ABRIL 2017	189,41
22-may-17	HONORARIOS MAYO 2017	189,41
		2.083,51

#### IVA

28-jul-16	IVA JULIO 2016	39,79
31-ago-16	IVA ASTOSTO 2016	39,79
23-sep-16	IVA SEPTIEMBRE 2016	39,79
21-oct-16	IVA OCTUBRE 2016	39,79
24-nov-16	IVA NOVIEMBRE 2016	39,79
25-ene-17	IVA DICIEMBRE 2016	39,79
25-ene-17	IVA ENERO 2017	39,79
24-feb-17	IVA FEBRERO 2017	39,79
27-mar-17	IVA MARZO 2017	39,79
24-abr-17	IVA ABRIL 2017	39,79
22-may-17	IVA MAYO 2017	39,79
		437,69

#### Material oficina

12-ago-16	ENVIO DE CONVOCATORIA 8-8-2016	52,03
5-dic-16	ENVIO DE ACTA 8-8-2016	50,24
		102,27

#### Gastos bancarios

5-sep-16	GASTOS BANCARIOS	8,95
16-sep-16	GASTOS BANCARIOS	12,00
18-nov-16	GASTOS BANCARIOS	0,24
7-dic-16	GASTOS BANCARIOS	0,24
16-dic-16	GASTOS BANCARIOS	18,00
2-ene-17	GASTOS BANCARIOS	8,95
22-jun-17	GASTOS BANCARIOS	0,24
18-ene-17	GASTOS BANCARIOS	4,54
16-mar-17	GASTOS BANCARIOS	9,00
16-jun-17	GASTOS BANCARIOS	9,00
		71,16

#### Reparaciones ordinarias y varios

11-jul-16	JARDINERAS PORTAL	200,00
11-jul-16	REPELENTE PARA PERROS	30,00
11-ago-16	REPARACION BOTONERA TELEFONILLOS	20,00
11-ago-16	CAMBIO PULSADOR SÓTANO	15,00
11-ago-16	REPARACION LINEA TELEFONICA ASCENSORES	30,00
11-ago-16	CAMBIO CERRADURA CUADRO ELÉCTRICO	30,00
11-ago-16	SANEAMIENTO PLANTA BAJA	180,00
11-ago-16	PLAFÓN EN PLANTA TERCERA	15,00
9-sep-16	PINTURA ESCALERA ATICO	390,00
30-sep-16	RETENEDOR PUERTA DE PORTAL Y AJUSTE MUELLE	48,40
30-sep-16	MANIVELA DE PUERTA DE PORTAL	24,20
30-sep-16	2 PULSADORES LUCES, PLANTA ATICO	36,30

30-sep-16	PLAFON Y BOMBILLA LED PORTAL CALLE	48,40
30-sep-16	CONTADOR AGUA	12,10
30-sep-16	CAMBIO BOMBIN PUERTA DE PORTAL	48,40
3-oct-16	MANTENIMIENTO DE EXTINTORES	116,16
15-nov-16	MANTENIMIENTO GRUPO PRESIÓN	181,50
2-dic-16	PINTURA ESCALERA 4º PLANTA 1ER PAGO	150,00
5-dic-16	APORTACION A PRESIDENTA	389,42
9-ene-17	PINTURA ESCALERA 4º PLANTA 2º PAGO	240,00
2-feb-17	PAGO PINTURA ZAGUAN Y 1º PLANTA 1ER PAGO	390,00
7-feb-17	PAGO PINTURA ZAGUAN Y 1º PLANTA 2º PAGO	390,00
7-feb-17	PINTURA ESCALERA GARAJE Y TECHO PORTAL	95,00
7-feb-17	6 BOMBILLAS	36,30
7-feb-17	BOMBIN CUARTO DE ANTENAS	36,30
7-feb-17	5 BOMBILLAS LED	60,50
7-feb-17	REPARACION CERRADURA ACCESO A TERRAZA	18,15
7-feb-17	CAMBIO BISAGRA PUERTA PORTAL	72,60
21-mar-17	DESTASCO CONDUCCIONES	133,10
23-mar-17	PINTURA ESCALERA 2º PLANTA -1ER PAGO	200,00
24-mar-17	REPARACIÓN GRUPO PRESIÓN	48,40
30-mar-17	PINTURA ESCALERA 2º PLANTA -2º PAGO	190,00
8-may-17	PINTURA ESCALERA 3º PLANTA	390,00
8-may-17	MODIFICACIÓN CONDUCCIONES AGUAS FECALES-PDTE INMENMIZAR SEGURO	340,00
10-may-17	MANTENIMIENTO GRUPO PRESIÓN	181,50
13-jun-17	INSTALACIÓN DE PLACA EXTERIOR GRUPO FÓNICO	108,90
13-jun-17	REPARACIÓN DE TENEDEROS Y CAMBIO HILO DE ACERO.	84,70
		<b>4.980,33</b>

<b>TOTAL GASTOS DEL PERÍODO</b>	18.561,05
SALDO EN BANCO AL 30-6-2016	3.026,54
INGRESOS DEL PERIODO	18.032,88
GASTOS DE PERIODO	18.561,05
<b>SALDO EN BANCO AL CIERRE</b>	<b>2.498,37</b>

Recibos pendientes de pago a 30-6-2017

## **2.- Liquidación de los saldos deudores. Certificación de la deuda.**

A continuación se relacionan la propiedad que a día de la Junta mantiene deuda con la comunidad.

Vivienda bajo 4                      **480,00€**

La junta aprueba por la unanimidad de los presentes, la liquidación de las deudas pendientes de percibir, de cara a las futuras acciones legales que procedan.

Después de aprobar la liquidación de la deuda, la junta certifica la misma,

**3.- Acciones judiciales contra los propietarios morosos. Seguimiento de las acciones judiciales ya emprendidas.**

No procede ninguna acción judicial debido al escaso importe de la deuda comunitaria:

**4 -Elección de cargos.**

Quedan aprobados por unanimidad, los siguientes cargos que conforman los órganos de gobierno de la comunidad:

Presidenta de la comunidad.- Dolores Gutiérrez González propietaria de la vivienda Bajo-1.

Secretario-Administrador.- Pedro José Martínez Botella con nº de colegiado 1.532.

*Dirección:* Avda. Habaneras nº 65-bajo-F.

*Teléfonos:* 965718296 /638006131.

*Correo electrónico:* [comiges.pedro@yahoo.es](mailto:comiges.pedro@yahoo.es) (\*)

*Página Web:* [www.comiges.com](http://www.comiges.com).

(\*) Para agilizar la información, es importante que los copropietarios que posean correo electrónico, se comuniquen a través de este medio.

**5.- Aprobación si procede, del presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio 2017/2018.**

Se traslada el detalle de la cuota de comunidad resultante de la aplicación del coeficiente de participación de cada propietario al presupuesto acordado de gastos estimados para el ejercicio entrante 2017/2018, la cual no variará con respecto al año anterior.

**REPARTO DE GASTOS PRESUPUESTO 2016/2017.**

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	CUOTA CUATRIMESTRAL	CUOTA ANUAL
1º 1	JUSTINO CUELLAR GARCÍA-PLAZA	128,95	386,85
1º 2	JESUS MORA FERNANDEZ	128,81	386,44
1º 3	JULIÁN MARTÍN RUIZ	128,81	386,44
1º 4	MANUEL MARTIN GUIJARRO	128,81	386,44
1º 5	JUAN RODRIGUEZ MARTIN	141,53	424,59
1º 6	JOSE LUIS RODRIGO CARRION	141,76	425,29
1º 7	ANDRES ESCUDERO MAROTO	126,29	378,86
1º 8	JOSE PRADOS PRADOS	126,66	379,97
2º 1	CATALINA MARTIN MIRANDA	128,95	386,85
2º 2	FELIX BASCONCILLOS AYALA	128,81	386,44
2º 3	EUTIQUIO PEREZ PASCUAL	128,81	386,44
2º 4	ANASTASIO FARELO GIL	128,81	386,44
2º 5	CAROLINA RAMIREZ MONTERO	141,53	424,59

2º 6	YEVGENIV D'YACHENKO	141,76	425,29
2º 7	MARIANO ROBLES CORROTO	126,29	378,86
2º 8	ANGELA CHOCANO	126,66	379,97
3º 1	EMILIO ROSANES PUÑAL	128,95	386,85
3º 2	FRANCISCO ZAMORANO PÉREZ	128,81	386,44
3º 3	VICENTE MARTÍN POZA	128,81	386,44
3º 4	JUSTO ALVAREZ ALVAREZ	128,81	386,44
3º 5	INNA RUSYAEVA/JOSE CARLOS GOMEZ	141,53	424,59
3º 6	MARINA MEDRANO NIÑO	141,76	425,29
3º 7	ALEKSANDR TARASOVA	126,66	379,97
3º 8	JUAN JOSE MADRID VAZQUEZ	126,66	379,97
4º 1	ANA Mª VICENTE FUENTES	128,95	386,85
4º 2	ANDRES DOMINGUEZ MARTINEZ	128,81	386,44
4º 3	Mª IGNACIA LANCHAS LANCHAS	128,81	386,44
4º 4	Mª DEL ROSARIO GARCIA	128,81	386,44
4º 5	JESUS SANTIAGO TOLEDO	141,53	424,59
4º 6	JOSE RAMON DELGADO	141,76	425,29
4º 7	JUAN JULIAN GARCIA DIAZ	126,66	379,97
4º 8	MARGARITA VITORIA VERDEJO	126,66	379,97
AT 1	MARIA AMERICA MALO ORIVE	128,95	386,85
AT 2	BARTOLOMIEJ WOJCIECH PILAT	128,81	386,44
AT 3	JORGE FERNANDEZ PEREZ	128,81	386,44
AT 4	SANTIAGO ROBLES CARDEÑA	156,42	469,27
AT 5	LUISA ROLLÁN TRIVES	159,09	477,26
AT 6	FERNANDO MOLINA LOPEZ	141,24	423,71
BJ 1	DOLORES GUTIERREZ GONZALEZ	129,81	389,42
BJ 2	FABIENNE SPER	128,81	386,44
BJ 3	ANTONIO PEREZ GONZALEZ	128,81	386,44
BJ 4	PETRA JALIANO SANCHEZ Y ANA SANCHEZ JALIANO	128,81	386,44
BJ 6	BANCO DE SANTANDER	125,67	377,00
BJ 7	LUIS GARCIA OCHOA	125,67	377,00
LOCAL	ASCENSORES DE PABLO, S.A.	37,90	113,70

Aquellos propietarios que no posean el recibo domiciliado, deberán ingresar las cuotas cuatrimestrales dentro de los siguientes periodos de pago:

- 1º PAGO.- Del 1al 10 de Septiembre.
- 2º PAGO.- Del 1 al 10 de Enero.
- 3º PAGO.- Del 1 al 10 de Mayo.

El número de cuenta de la comunidad es:

*Caja Rural Central.*-**ES87 3005 0066 5923 3454 5320**

#### **6.- Información sobre Mancomunidad.**

En relación a la solicitud formulada por la fase II sobre la construcción de una pasarela de unión entre la fase II y la zona común de piscina para eliminar las posibles barreras



arquitectónicas cuyo coste es de **18.000€ +I.V.A** y la pretensión por parte de esta comunidad de que el gasto sea repercutido a la mancomunidad:

-La comunidad del edificio Estoril 1 desestima la petición formulada por la fase II de abonar los gastos de ejecución de una obra que tiene que realizar en exclusiva la fase II ya que se trata de eliminar barreras arquitectónicas de forma singular desde el edificio (Fase II) al recinto común.

-Se acuerda que sea la fase II y no las demás fases, la que debe afrontar su obra a propuesta por escrito de uno de sus propietarios que manifiesten una limitación física certificada por la Seguridad Social o sean mayores de setenta años teniendo que sufragar los gastos de realización de las obras del acceso del edificio (fase II) al recinto común.

-Se acuerda que la mancomunidad no afronte una obra que no le corresponde.

Cuestión distinta es que dentro del recinto de piscina se impida el baño a un usuario de movilidad reducida por no contar la piscina con grúa o escaleras especiales, en este caso si que debe contribuir la mancomunidad a facilitar el acceso a cualquier persona de movilidad limitada pero esta cuestión no es la planteada por la fase II.

Para evitar conflictos y problemas de desinformación , es necesario que los Presidentes se organicen y promuevan dentro del Orden del día la necesidad de participación de todos los copropietarios, ya que la cuarta parte de los votos tiene la potestad de celebrar Junta General Extraordinaria.

## ***6.- Ruegos y preguntas.***

### Problemas con rotura en conducción comunitaria.

El local del ascensor posee una filtración de agua que se causa bien cuando llueve bien cuando los pisos superiores al 2º-5 vierten agua por el sumidero de la terraza.

El seguro identifica el problema en el 3º-5 a la altura de la instalación de un aire acondicionado pero éste no permite el acceso y se niega ni siquiera a averiguar cual es la causa.

En este caso y de acuerdo con la normativa aplicable reflejada en la LPH se podrían iniciar las acciones legales que en Derecho correspondan para hacer cumplir las obligaciones propias de los propietarios de la vivienda.

Terraza comunitaria.-Se corregirán las deficiencias en la terminación del acondicionamiento y reparación de impermeabilización de la terraza.

Pintura puertas cortafuegos.-Se acuerda por unanimidad pintar las puertas cortafuegos con el color homologable y reparar y terminar la tercera planta del edificio.

Cuarto de antenas.-Se ruega que se revise el forcejeo del cuarto de antenas que por segunda vez se produce por parte de un residente que almacena enseres de forma indebida.

Telefonillos.-Los propietarios de las viviendas 4º-8,3º-8,2º-1 y 1º-2 poseen problemas con la recepción del sonido de los interfonos.

Lámpara suelta.-Hay una lámpara en el zaguán que no está del todo sujeta.

Condensación en la 3ª planta.-Se ruega se revise si hay condensación que se materializa en moho en la planta tercera.

Registro de antena de televisión en pasillo.-Se ruega que se revisen dichos registros porque alguno está manipulado.

Sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 11:45 horas del día señalado en el encabezamiento de todo lo cual yo como administrador doy fe.



*Pedro J. Martínez Botella*  
Administración de Fincas  
Avda. Habaneras, 65 Bajo F  
03182 - Torrevieja - ALICANTE

SECRETARIO-ADMINISTRADOR