

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO AMARIÓN

ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 25 DE JULIO DE 2016.

En Torrevieja, debidamente convocados por el Presidente de la comunidad D. Manuel Muñoz, se reúnen los propietarios del edificio AMARIÓN, sito en la calle Pedro Lorca 150 de la misma localidad, para celebrar Junta General Ordinaria a las 19:00 horas en primera convocatoria y a las 19:30 horas en segunda convocatoria con los asistentes y representados que se detallan a continuación:

Asistentes y/o representados :	nº vivienda:
Casimiro Ruiz Álvarez.	1ºF.
Juán Manuel Villena Bleda.	2ºA.
MªLuisa Bernardino González.	2ºB. Representada.
Igor Petrovic.	2ºD.
Juán García Goyarona.	3ºD.
Pilar Iglesias García.	3ºE.
Constanza Moreno López.	4ºB.
MªCustodia Rodríguez.	4ºF.
Mª Custodia Rodríguez.	4ºD.
Manuel Muñoz Hernández.	5ºA.
Ana Benítez García.	5ºB. Representada.
Mª Carmen Pérez Sánchez	Local-3.

Comienza la sesión en segunda convocatoria con los asuntos que integran el siguiente:

ORDEN DEL DIA

PRIMERO.- Aprobación, si procede, de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio 2015/2016, según liquidación adjunta a la convocatoria y enviada a todos los propietarios.

SEGUNDO.- Liquidación de los saldos deudores. Seguimiento de las acciones judiciales.

TERCERO.- Certificación de la deuda. Acciones judiciales contra los propietarios morosos.

CUARTO.- Elección de cargos.

QUINTO.- Aprobación, si procede, del presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio 2016/2017.

SEXTO.- Ruegos y preguntas.

Antes de comenzar la reunión y a modo de preámbulo, la administración explica a los asistentes que la reunión que vamos a celebrar es de carácter obligatorio y tiene como requisitos legales aprobar los ingresos y gastos del periodo 2015/2016, aprobar la nueva configuración del gobierno de la comunidad y aprobar la estimación del gastos previsibles para el ejercicio económico 2016/2017.

1.- Aprobación, si procede, de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio 2015/2016, según liquidación adjunta a la convocatoria y enviada a todos los propietarios.

En este asunto, se explica a los asistentes que las cuentas de ingresos y gastos del ejercicio que se debate (2015/2016), contienen todos los ingresos y gastos desde el 1 de julio de 2015, (fecha de apertura contable), hasta el 30 de junio de 2016, (fecha de cierre de contabilidad), siendo julio o agosto los meses donde la comunidad pueda celebrar la reunión de carácter Ordinario.

Se traslada a la Junta los siguientes datos generales contables:

▪ Saldo a 30/06/2015:	189,18€.
▪ Saldo a 30/06/2016:	1.276,15€.
▪ Saldo a día de reunión:	3.106,11€

La exposición en el detalle de los ingresos y gastos del ejercicio 2015/2016, resume como datos generales que el total de los ingresos comunitarios desde el día 1 de julio de 2015 hasta 30 de junio de 2016 (10.004,60€), ha sido superior al total de los gastos comunitarios en el mismo periodo (8.917.63€9), lo cual se traduce en un aumento del fondo de reserva que se incrementa en 1.086,97€, pasando de 189,18€ fecha de cierre de contabilidad el 30 de junio de 2015 a 1.276,15€ fecha de cierre de contabilidad a 30 de junio de 2016.

Este incremento del fondo de reserva ha permitido que podamos afrontar con mayor seguridad las deudas con los servicios que a continuación se detallan:

Suministro eléctrico.- Poseemos un contrato con IBERDROLA donde se liquidó 479,00€ de provisión de garantía, ya que en varias ocasiones han habido cortes de luz y se ha tenido que restablecer de forma indebida consiguiéndose una baja del contrato anterior por un nuevo contrato y contador en condiciones más favorables.

Mantenimiento de ascensor.- Hay deudas retenidas en el mantenimiento del ascensor que se totalizan en 3.347,54€ y que se desglosan de la siguiente forma:

2.111,10€ Recibo impagado 18/02/2011 en concepto de mejora obligatoria por la inspección obligatoria.

- 327,79€ Recibo impagado 15/05/2014.
- 299.57€.Recibo impagado 15/08/2014.
- 304,52€.Recibo impagado 15/02/2015.
- 304,52€.Recibo impagado 15/05/2015.

Esta deuda acumulada, se está afrontando actualmente con un plan de cobro consistente en el abono de 627,37€ el primer pago y un abono mensual de 150€ mensuales

hasta marzo de 2017 combinándolo con el pago trimestral del mantenimiento ordinario. Este plan lleva consigo una quita de 503€.

Póliza de seguro.- En este sentido se traslada que desde febrero de 2015 han estado sin seguro.

Teniendo en cuenta el estado económico de la comunidad, la póliza se ha suscrito de forma intermitente; es decir, en principio se suscribió la póliza obligatoria donde se contrataban los riesgos de incendios y responsabilidad civil (27/11/2015) y con posterioridad, se aumentaron las coberturas de los riesgos por daños por agua.

Las acciones determinantes que han supuesto un incremento del fondo de reserva son:

1.-La exigencia de derrama de 100€ que sirvió para dar liquidez y salvar la situación urgente de descapitalización.

2.-Recuperación de deudas concretamente 3.406€.- La mayoría de ellas se han recuperado con la colaboración de los propietarios.

3.-Rigor en los gastos.- Gastando lo mínimo dada la situación económica, el total de gastos en concepto de reparaciones ordinarias han sido 230€ y se han afrontado de forma necesaria.

19-ene-16	REPARACION TUBO BAJANTE	80,00
16-feb-16	PROVISIÓN DE FONDOS ABOGADA	150,00
		230,00

Con posterioridad, se analizan de forma pormenorizada la relación que se envió junto a la convocatoria de los ingresos y gastos del ejercicio económico 2015/2016 , los cuales se trasladan al acta:

Movimientos y saldo contable del período 19-8-15 al 30-6-16

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

Ingresos del período

Ingresos por cuota de comunidad

3-sep-15	INGRESO 4º B DERRAMA	100,00
8-sep-15	INGRESO 3º F DERRAMA	100,00
15-sep-15	REMESA DERRAMA	1.400,00
22-sep-15	INGRESO 1º G	100,00
22-sep-15	INGRESO 2º B	100,00
22-sep-15	INGRESO 2º B	203,00
22-sep-15	DEVOLUCION RECIBO 1º G (PAGADO 22-9-15)	-100,00

22-sep-15	GASTOS DE DEVOLUCION	-1,45
23-sep-15	INGRESO 3ºD Y GARAJE 9	136,00
24-sep-15	INGRESO LOCAL 2	100,00
1-oct-15	INGRESO 5º B	100,00
15-oct-15	INGRESO 1º F	100,00
16-oct-15	INGRESO 5º A	100,00
30-oct-15	INGRESO 3º B	100,00
13-nov-15	INGRESO 2º G	100,00
26-nov-15	INGRESO LOCAL 3	1.400,00
1-dic-15	INGRESO 4º A	100,00
4-ene-16	REMESA RECIBOS	3.626,76
13-ene-16	INGRESO 4º A	313,81
22-ene-16	REMESA 5º A	353,51
24-mar-16	INGRESO 5º B	387,04
4-abr-16	INGRESO 3º F	442,45
12-abr-16	INGRESO 3º B	203,27
27-abr-16	INGRESO 1º F	252,11
19-may-16	INGRESO 3º D	288,10
		10.004,60

TOTAL INGRESOS DEL PERÍODO

10.004,60

Gastos del período

Suministro de Electricidad

16-sep-15	RECIBO ELECTRICIDAD	55,07
15-oct-15	RECIBO ELECTRICIDAD	46,72
13-nov-15	RECIBO ELECTRICIDAD	50,06
23-dic-15	RECIBO ELECTRICIDAD	65,07
28-ene-16	RECIBO ELECTRICIDAD	58,24
26-feb-16	RECIBO ELECTRICIDAD	50,81
10-mar-16	RECIBO ELECTRICIDAD	479,00
29-mar-16	RECIBO ELECTRICIDAD	52,89
29-abr-16	RECIBO ELECTRICIDAD	61,70
27-may-16	RECIBO ELECTRICIDAD	49,36
28-jun-16	RECIBO ELECTRICIDAD	52,89
		1.021,81

Suministro de Agua

30-oct-15	RECIBO AGUA	38,89
3-nov-15	RECIBO AGUA	358,07

4-nov-15	RECIBO AGUA	47,78
1-feb-16	RECIBO AGUA	46,61
4-may-16	RECIBO AGUA	46,61
		537,96

Mantenimiento de Ascensor

16-oct-15	MANTENIMIENTO ASCENSOR (07/15-09/15) + TELEFONÍA	304,56
12-nov-15	MANTENIMIENTO ASCENSOR 3ER TRIMESTRE 2012 + TELEF.	451,35
12-nov-15	MANTENIMIENTO ASCENSOR 4º TRIMESTRE 2012 + TELEF.	291,40
16-nov-15	MANTENIMIENTO ASCENSOR (10/15-12/15) + TELEFONÍA	304,56
16-feb-16	MANTENIMIENTO ASCENSOR (01/16-03/16) + TELEFONÍA	310,62
16-feb-16	MANTENIMIENTO ASCENSOR 2º TRIMESTRE 2014	327,79
16-feb-16	MANTENIMIENTO ASCENSOR 3ER TRIMESTRE 2014	299,57
16-feb-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (PAGO 1)	150,00
15-mar-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (PAGO 2)	150,00
15-abr-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (PAGO 3)	150,00
16-may-16	MANTENIMIENTO ASCENSOR (04/06-06/16) + TELEFONÍA	301,29
16-may-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (PAGO 4)	150,00
15-jun-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (PAGO 5)	150,00
		3.341,14

Seguro del Edificio

1-dic-15	RECIBO SEGURO	230,97
29-feb-16	RECIBO SEGURO	98,19
15-mar-16	RECIBO SEGURO	122,37
27-may-16	RECIBO SEGURO	243,52
		695,05

Honorarios de Administración

3-nov-15	HONORARIOS SEPTIEMBRE 2015	93,00
3-nov-15	HONORARIOS OCTUBRE 2015	93,00
25-nov-15	HONORARIOS NOVIEMBRE 2015	93,00
7-ene-16	HONORARIOS DICIEMBRE 2015	93,00
25-ene-16	HONORARIOS ENERO 2016	93,00
18-feb-16	HONORARIOS FEBRERO 2016	93,00
30-mar-16	HONORARIOS MARZO 2016	93,00
21-abr-16	HONORARIOS ABRIL 2016	93,00
20-may-16	HONORARIOS MAYO 2016	93,00
22-jun-16	HONORARIOS JUNIO 2016	93,00
		930,00

IVA

3-nov-15	IVA SEPTIEMBRE 2015	19,53
3-nov-15	IVA OCTUBRE 2015	19,53
25-nov-15	IVA NOVIEMBRE 2015	19,53
7-ene-16	IVA DICIEMBRE 2015	19,53
25-ene-16	IVA ENERO 2016	19,53
18-feb-16	IVA FEBRERO 2016	19,53
30-mar-16	IVA MARZO 2016	19,53
21-abr-16	IVA ABRIL 2016	19,53
20-may-16	IVA MAYO 2016	19,53
22-jun-16	IVA JUNIO 2016	19,53
		195,30

Material oficina

12-nov-15	ENVIO DE ACTA	28,95
		28,95

Gastos bancarios

15-sep-15	GASTOS DE REMESA	3,39
30-sep-15	GASTOS BANCARIOS	8,00
28-oct-15	GASTOS BANCARIOS	1,50
31-oct-15	GASTOS BANCARIOS	8,00
30-nov-15	GASTOS BANCARIOS	8,00
31-dic-15	GASTOS BANCARIOS	8,00
4-ene-16	GASTOS DE REMESA	3,39
14-ene-16	GASTOS BANCARIOS	0,45
15-ene-16	GASTOS BANCARIOS	1,00
22-ene-16	GASTOS DE REMESA	0,24
31-ene-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
29-feb-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
31-mar-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
5-abr-16	GASTOS BANCARIOS	0,45
14-abr-16	GASTOS BANCARIOS	0,45
30-abr-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
31-may-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
30-jun-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
		90,87

Limpieza

11-nov-15	LIMPIEZA AGOSTO 2015	153,80
11-nov-15	LIMPIEZA SEPTIEMBRE 2015	153,80
11-nov-15	LIMPIEZA OCTUBRE 2015	153,80

9-dic-15	LIMPIEZA NOVIEMBRE 2015	153,80
14-ene-16	LIMPIEZA DICIEMBRE 2015	153,80
3-feb-16	LIMPIEZA ENERO 2016	153,80
9-mar-16	LIMPIEZA FEBRERO 2016	153,80
1-abr-16	LIMPIEZA MARZO 2016	153,80
20-may-16	LIMPIEZA ABRIL 2016	153,80
16-jun-16	LIMPIEZA MAYO 2016	153,80
		1.538,00

Reparaciones ordinarias y varios

19-ene-16	REPARACION TUBO BAJANTE	80,00
16-feb-16	PROVISIÓN DE FONDOS ABOGADA	150,00
17-jun-16	MANTENIMIENTO EXTINTORES	36,30
28-jun-16	MANTENIMIENTO EXTINTORES	272,25
		538,55

TOTAL GASTOS DEL PERÍODO 8.917,63

SALDO AL 30/06/15 189,18

INGRESOS DEL PERIODO 10.004,60

GASTOS DE PERÍODO 8.917,63

SALDO AL CIERRE 30-06-2016. 1.276,15

2.- Liquidación de los saldos deudores. Seguimiento de las acciones judiciales.

Se aprueba por la unanimidad de los asistentes la liquidación de los saldos deudores correspondientes a los siguientes propietarios:

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	ATRASOS
1º B	MARIA TEREZA MURUAGA RODRIGUEZ	506,54
2º E	FELIX TOMAS RAMAS IGEA	577,64
5º C	MARIANO RABADO MENENDEZ	1.055,66
LOCAL 1	SOTANO Y GARAJES	668,56

3.- Certificación de la deuda. Acciones judiciales contra los propietarios morosos.

La Junta certifica la deuda liquidada correspondiente a los propietarios relacionados en el punto primero segundo.

Se aprueba por la unanimidad de los asistentes, la acciones judiciales contra los siguientes propietarios:

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	ATRASOS
1º B	MARIA TEREZA MURUAGA RODRIGUEZ	506,54
2º E	FELIX TOMAS RAMAS IGEA	577,64
5º C	MARIANO RABADO MENENDEZ	1.055,66
LOCAL 1	SOTANO Y GARAJES	668,56

La junta da poderes a la administración para que en nombre y representación de la comunidad, inicie los trámites de reclamación de deuda por la vía judicial para así preservar los derechos de los comuneros que contribuyen con el pago de su cuota al mantenimiento de la comunidad.

4.- Elección de cargos.

A continuación se relacionan los cargos que componen el gobierno de la comunidad y que son los que a continuación se relacionan:

PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD: MANUEL MUÑOZ HERNÁNDEZ

VICEPRESIDENTE DE LA COMUNIDAD: JESÚS MÉNDEZ HERNÁNDEZ .

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD: Pedro José Martínez Botella

Dirección: Avda. Habaneras nº 65-bajo-F, Torrevieja 03182.

Tfnos.: 965718296.Teléfono de oficina.

638006131 Móvil de trabajo

Correo electrónico: comiges.pedro@yahoo.es

Página Web : www.comiges.com

5.- Aprobación, si procede, del presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio 2016/2017.

Se aprueba por la unanimidad de los asistentes la subida de cuota de comunidad en 50€ anuales.

En coherencia con el acuerdo de este punto del Orden del día, se trasladan al acta las nuevas cuotas de comunidad que son las que se relacionan a continuación y que formarán parte del presupuesto de gastos estimados para el ejercicio 2016/2017

PRESUPUESTO DE GASTOS EJERCICIO ECONÓMICO 2016/2017.

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	NUEVA CUOTA ANUAL
1º A	JAVIER BILBAO SANZ	363,81€
1º B	MARIA TEREZA MURUAGA RODRIGUEZ	253,27€
1º C	LUIS SIERRA ALCARAZ	253,27€
1º D	DOLLY GORDANAKARLSSON	377,57€
1º E	MARIA CONSUELO ABENZA PEREZ	286,62€

1º F	CASIMIRO RUIZ ALVAREZ	302,11€
1º G	ENCARNACION BAENA PEREZ	307,21€
2º A	JUAN MANUEL VILLENA BLEDA	363,81€
2º B	Mª LUISA BERNARDINO GONZALEZ	253,27€
2º C	DOLLY GORDANAKARLSSON	253,27€
2º D	IGOR PETROVIC	377,92€
2º E	FELIX TOMAS RAMAS IGEA	288,82€
2º F	CONCEPCION ORBEA OLONDO	302,11€
2º G	ANTONIO BUSTINDUY SAN JORGE	302,11€
3º A	JESUS MENDEZ HERNANDEZ	363,81€
3º B	JUAN MOISES HELGUERRA SAN VICENTE	253,27€
3º C	JUAN GARCIA GOYARROLA	253,27€
3º D	JOSE MANUEL GARCIA SECADES / PILAR IGLESIAS	374,10€
3º E	Mª ROSARIO UBEDA GIL	286,62€
3º F	FELICIA BILBAO LENIZ	492,45€
4º A	LOURDES BERISTAIN URTIAGA	363,81€
4º B	CONSTANZA MORENO LOPEZ	253,27€
4º C	MARIA CUSTODIA RODRIGUEZ	255,77€
4º D	MARIA CUSTODIA RODRIGUEZ	376,60€
4º E	JUAN ANTONIO PEREZ CASTILLO	286,62€
4º F	JULEN BILBAO ALVAREZ	304,17€
4º G	JULEN BILBAO ALVAREZ	307,21€
5º A	MANUEL MUÑOZ HERNANDEZ	403,51€
5º B	ANA BENITEZ GARCIA	437,04€
5º C	MARIANO RABADO MENENDEZ	527,83€
LOCAL2	DAVID MALDONADO GOMARA	219,25€
LOCAL3	MARI CARMEN PEREZ SANCHEZ	252,21€
LOCAL 1	SOTANO Y GARAJES	334,28€

Se recuerda de nuevo el número de cuenta para todos los propietarios que no posean sus pagos de comunidad domiciliados:

CAJAMAR : ES22-3058-2517-5327-2001-4766.

*Si desean ser conocedores del saldo en la comunidad podrá utilizar a través de INTERNET las siguientes pasos:

- 1.- www.comiges.com
- 2.- Acceso a residentes.
- 3.- Clave: 1448384087_nv4

6.- Ruegos y preguntas.

En este punto del Orden del día, se abordaron los siguientes asuntos que fueron objeto de acuerdos:

Puerta de reja para acceder a terraza .- Se coordinará las mejoras que correspondan en la instalación de la reja del acceso a la terraza comunitaria.

Construcción en terraza comunitaria.-Se ruega que se indique en el acta el aminoramiento de terraza comunitaria causado por la adquisición de superficie de una de las viviendas ático, se investigará la ampliación y su registro en el Registro de la propiedad.

Si más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 20:45 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 165 Bajo F
03182 - Torrevieja - ALICANTE

SECRETARIO-ADMINISTRADOR