

## COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO AMARIÓN

### ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 28 DE JULIO DE 2017.

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:

<b>VIVIENDA</b>	<b>NOMBRE PROPIETARIO</b>	
1º G	ENCARNACION BAENA PEREZ	
2º B	Mª LUISA BERNARDINO GONZALEZ	
2º F	CONCEPCION ORBEA OLONGO	<b>REPRESENTADA</b>
3º C	JUAN GARCIA GOYARROLA	
4º B	CONSTANZA MORENO LOPEZ	
4º C-g5	MARIA CUSTODIA RODRIGUEZ	
4º D	MARIA CUSTODIA RODRIGUEZ	
5º B	ANA BENITEZ GARCIA	

Comienza la sesión en segunda convocatoria, con los asuntos que integran 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 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 2017/2018.

**SEXTO.**- Ruegos y preguntas.

---

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

De la exposición de ingresos y gastos que se envió adjunto a la convocatoria, se analiza el resultado del ejercicio económico 2016/2017.

La primera conclusión, es que los ingresos (**11.463,58€**) han superado a los gastos (**9.393,07€**). Por tanto, se deduce que el ejercicio económico ha sido positivo, lo cual se ha traducido en un incremento del fondo de reserva (saldo a 30 de junio de todos los años):

<b>SALDO A 30-6-2016. (CIERRE CONTABLE)</b>	<b>1.276,15</b>
<b>SALDO A 30-6-2017. (CIERRE CONTABLE)</b>	<b>3.346,66</b>

La causa fundamental de este incremento, reside en la recuperación de deudas por impago de comunidad y la moderación control de los gastos.

Con posterioridad, se analizan las partidas de ingresos y gastos destacando las siguientes precisiones:

- Gasto de suministro de luz (1.393,08€). - Con respecto a este servicio, la comunidad ha liquidado todas sus deudas pendientes y procederá a hacer una actuación encaminada al ahorro de consumo eléctrico con la implantación de bombillas tipo led.

- Gasto de mantenimiento de ascensor (2.697,51€). - Se explica a los asistentes que dentro de esta partida está completo el pago de las mejoras que estaban sin abonar. . En este sentido la comunidad ha saneado sus deudas con el ascensor.

- Reparaciones ordinarias 637,00€. - Esta partida representa todos los gastos ordinarios que se han tenido que hacer, teniendo en cuenta el criterio moderación para sanear la cuentas de la comunidad. Se reflejan los trabajos necesarios que han tenido que ver con las reposiciones y reparaciones eléctricas, además de los gastos relacionados con el envío de requerimientos por burofax para las reclamaciones judiciales.

Precisados los gastos referenciados, se exponen y analizan los demás gastos e ingresos; siendo aprobada su liquidación por la unanimidad de los asistentes y cuyo detalle se refleja en acta:

Movimientos y saldo contable del periodo 1-7-16 al 30-6-17

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

### Ingresos del período

#### Ingresos por cuota de comunidad

26-jun-16	INGRESO GARAJE 8	30,00
8-jul-16	INGRESO 2º G	504,22
12-jul-16	INGRESO 4º B	236,62
14-jul-16	INGRESO LOCAL 2	338,50
15-jul-16	REMESA 4º F + DERRAMA	354,17
19-jul-16	INGRESO 4º E	573,24
1-ago-16	INGRESO 2º F	604,22
15-ago-16	INGRESO 3º B	203,27
20-sep-16	INGRESO GARAJE 9	30,00
15-dic-16	INGRESO LOCAL 3	255,00
10-ene-17	REMESA 2016/2017	4.503,60
12-ene-17	REMESA 2016/2017	630,84
13-ene-17	IINGRESO 5º B	437,04
14-feb-17	INGRESO GARAJE 1	61,74
28-feb-17	INGRESO 4º B	253,27
2-mar-17	INGRESO 4º A	363,81
13-mar-17	INGRESO GARAJE 6 Y GARAJE 7	60,00
21-mar-17	INGRESO GARAJE 4	90,00
24-mar-17	INGRESO 3º F	492,45

16-may-17	INGRESO 2º G	302,11
5-jun-17	INGRESO 3º D	374,10
9-jun-17	INGRESO GARAJE 9	30,00
26-jun-17	INGRESO 1º F	302,11
29-jun-17	INGRESO GARAJE 8	60,00
30-jun-17	REMESA GARAJE 3 Y GARAJE 5	120,00
30-jun-17	INGRESO 2º B	253,27
		<b>11.463,58</b>

**TOTAL INGRESOS DEL PERIODO**

11.463,58

### Gastos del periodo

#### Suministro de Electricidad

27-jul-16	RECIBO ELECTRICIDAD	46,60
5-sep-16	RECIBO ELECTRICIDAD	61,56
23-sep-16	RECIBO ELECTRICIDAD	34,94
7-nov-16	RECIBO ELECTRICIDAD	66,56
25-nov-16	RECIBO ELECTRICIDAD	68,97
28-dic-16	RECIBO ELECTRICIDAD	86,01
28-dic-16	RECIBO ELECTRICIDAD	84,91
25-ene-17	RECIBO ELECTRICIDAD	86,01
26-ene-17	RECIBO ELECTRICIDAD	79,84
24-feb-17	RECIBO ELECTRICIDAD	86,01
27-feb-17	RECIBO ELECTRICIDAD	86,02
24-mar-17	RECIBO ELECTRICIDAD	86,01
27-mar-17	RECIBO ELECTRICIDAD	75,23
26-abr-17	RECIBO ELECTRICIDAD	86,01
27-abr-17	RECIBO ELECTRICIDAD	91,32
24-may-17	RECIBO ELECTRICIDAD	85,98
31-may-17	RECIBO ELECTRICIDAD	97,32
30-jun-17	RECIBO ELECTRICIDAD	83,78
		<b>1.393,08</b>

#### Suministro de Agua

2-ago-16	RECIBO AGUA	37,10
3-nov-16	RECIBO AGUA	35,93
1-feb-17	RECIBO AGUA	35,93
5-may-17	RECIBO AGUA	37,10
		<b>146,06</b>

#### Mantenimiento de Ascensor

18-jul-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (6º PAGO)	150,00
15-ago-16	MANTENIMIENTO ASCENSOR (07/16-09/16) + TELEFONÍA	301,29
15-ago-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (7º PAGO)	150,00

15-sep-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (8º PAGO)	150,00
17-oct-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS (9º PAGO)	150,00
15-nov-16	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS	133,74
16-feb-17	MANTENIMIENTO ASCENSOR (01/17-03/17) + TELEFONÍA	313,34
9-mar-17	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS	11,53
20-mar-17	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS	304,56
4-abr-17	INSPECCIÓN PERIÓDICA ASCENSOR	113,90
7-abr-17	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS	106,08
7-abr-17	MANTENIMIENTO ASCENSOR (10/16-12/16) + TELEFONÍA	301,29
7-abr-17	PLAN COBRO FINANCIACIÓN RECIBOS ATRASADOS	198,44
16-may-17	MANTENIMIENTO ASCENSOR (04/17-06/17) + TELEFONÍA	313,34
		<b>2.697,51</b>

#### **Seguro del Edificio**

29-ago-16	RECIBO SEGURO	243,51
6-dic-16	RECIBO SEGURO	387,11
27-feb-17	RECIBO SEGURO	253,36
29-may-17	RECIBO SEGURO	253,34
		<b>1.137,32</b>

#### **Honorarios de Administración**

28-jul-16	HONORARIOS JULIO 2016	93,00
30-ago-16	HONORARIOS AGOSTO 2016	93,00
23-sep-16	HONORARIOS SEPTIEMBRE 2016	93,00
21-oct-16	HONORARIOS OCTUBRE 2016	93,00
2-dic-16	HONORARIOS NOVIEMBRE 2016	93,00
26-jun-17	HONORARIOS DICIEMBRE 2016	93,00
25-ene-17	HONORARIOS ENERO 2017	93,00
24-feb-17	HONORARIOS FEBRERO 2017	93,00
27-mar-17	HONORARIOS MARZO 2017	93,00
24-abr-17	HONORARIOS ABRIL 2017	93,00
22-may-17	HONORARIOS MAYO 2017	93,00
22-jun-17	HONORARIOS JUNIO 2017	93,00
		<b>1.116,00</b>

#### **IVA**

28-jul-16	IVA JULIO 2016	19,53
30-ago-16	IVA AGOSTO 2016	19,53
23-sep-16	IVA SEPTIEMBRE 2016	19,53
21-oct-16	IVA OCTUBRE 2016	19,53
2-dic-16	IVA NOVIEMBRE 2016	19,53
26-jun-17	IVA DICIEMBRE 2016	19,53
25-ene-17	IVA ENERO 2017	19,53
24-feb-17	IVA FEBRERO 2017	19,53
27-mar-17	IVA MARZO 2017	19,53
24-abr-17	IVA ABRIL 2017	19,53

22-may-17	IVA MAYO 2017	19,53
22-jun-17	IVA JUNIO 2017	19,53
		<b>234,36</b>

**Material oficina**

13-jul-16	ENVIO CONVOCATORIA	26,55
27-mar-17	NOTAS SIMPLES	10,00
26-sep-16	ENVIO DE ACTA	36,90
		<b>73,45</b>

**Gastos bancarios**

15-jul-16	GASTOS DE REMESA	0,24
31-jul-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
25-ago-16	GASTOS BANCARIOS	1,00
31-ago-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
7-sep-16	GASTOS BANCARIOS	0,90
30-sep-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
20-oct-16	GASTOS BANCARIOS	0,45
31-oct-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
15-nov-16	GASTOS BANCARIOS	0,45
30-nov-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
5-dic-16	GASTOS BANCARIOS	2,00
27-dic-16	GASTOS BANCARIOS	0,45
31-dic-16	GASTOS BANCARIOS	8,00
4-ene-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
10-ene-17	GASTOS DE REMESA	5,93
12-ene-17	GASTOS DE REMESA	0,85
25-ene-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
31-ene-17	GASTOS BANCARIOS	8,00
1-feb-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
23-feb-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
28-feb-17	GASTOS BANCARIOS	8,00
25-mar-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
25-mar-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
25-mar-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
25-mar-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
25-mar-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
25-mar-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
27-mar-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
31-mar-17	GASTOS BANCARIOS	8,00
31-mar-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50
31-mar-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50
31-mar-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50
31-mar-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50
31-mar-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50
31-mar-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50
2-abr-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50

11-abr-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
21-abr-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
30-abr-17	GASTOS BANCARIOS	8,00
11-may-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
18-may-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50
19-may-17	DEV GASTOS BANCARIOS	-0,50
31-may-17	GASTOS BANCARIOS	8,00
2-jun-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
17-jun-17	GASTOS BANCARIOS	0,50
30-jun-17	GASTOS BANCARIOS	8,00
		<b>111,77</b>

### Limpieza

8-ago-16	LIMPIEZA JUNIO 2016	153,80
8-ago-16	LIMPIEZA JULIO 2016	153,80
14-sep-16	LIMPIEZA AGOSTO 2016	153,80
27-oct-16	LIMPIEZA SEPTIEMBRE 2016	153,80
9-dic-16	LIMPIEZA OCTUBRE 2016	153,80
9-dic-16	LIMPIEZA NOVIEMBRE 2016	153,80
24-ene-17	LIMPIEZA DICIEMBRE 2017	153,80
7-feb-17	LIMPIEZA ENERO 2017	153,80
29-mar-17	LIMPIEZA FEBRERO 2017	153,80
5-abr-17	LIMPIEZA MARZO 2017	153,80
10-may-17	LIMPIEZA ABRIL 2017	153,80
23-jun-17	LIMPIEZA MAYO 2017 (ERROR BANCO PAGADO MENOS)	53,80
30-jun-17	LIMPIEZA MAYO 2017 (RESTO LIMPIEZA)	100,00
		<b>1.845,60</b>

### Reparaciones ordinarias y varios

8-ago-16	REPOSICIÓN 3 BOMBILLAS	15,00
8-ago-16	CAMBIO ALIMENTADOR DE TELEFONILLOS	65,00
12-sep-16	RECIBO SUMA	21,36
3-oct-16	RECIBO SUMA GARAJES	165,05
27-oct-16	CAMBIO 2 PULSADORES	36,30
27-oct-16	REPOSICIÓN 6 BOMBILLAS	36,30
27-oct-16	REVISIÓN ANTENA Y CENTRAL TDT	12,10
31-oct-16	LIMPIEZA ALCANTARILLADO	133,10
27-feb-17	ENVIO DE 3 BUROFAX A DEUDORES	90,00
10-abr-17	RECIBO SUMA	21,36
27-jun-17	REPOSICIÓN 4 BOMBILLAS	24,20
27-jun-17	AJUSTE Y REPARACIÓN CERRADURA ACCESO A COCHERAS	18,15
		<b>637,92</b>

### TOTAL GASTOS DEL PERIODO

SALDO AL 30/06/16

INGRESOS DEL PERIODO

GASTOS DE PERÍODO

**SALDO AL CIERRE 30-6-2017**

9.393,07

1.276,15

11.463,58

9.393,07

**3.346,66**

## **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 TERESA MURUAGA RODRIGUEZ	759,81
2º E	FELIX TOMAS RAMAS IGEA	866,46
5º C	MARIANO RABADO MENENDEZ	1.583,49

## **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, las acciones judiciales contra los siguientes propietarios:

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	ATRASOS
1º B	MARIA TERESA MURUAGA RODRIGUEZ	759,81
2º E	FELIX TOMAS RAMAS IGEA	866,46
5º C	MARIANO RABADO MENENDEZ	1.583,49

La junta da poderes a la administración para que, en nombre y representación de la comunidad, continúe con 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.

*Teléfonos:* 965718296.Teléfono de oficina.  
638006131 Móvil de trabajo

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

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

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

El objetivo presupuestario, está encaminado en las siguientes acciones:

1.- Llevar a la práctica las acciones judiciales contra los propietarios morosos para que la comunidad recupere ingresos pendientes de percibir.

2.- Negociación de los diferentes servicios para que sin mermar la calidad de los mismos, podamos ahorrar en la medida de lo posible.

3.- Gastar lo urgente y necesario aprovechando la garantía de los trabajos. Cualquier gasto que esté fuera de lo acordado y no sea urgente y necesario, deberá tener una explicación y justificación previa a todos los propietarios.

**PRESUPUESTO DE GASTOS EJERCICIO ECONÓMICO 2017/2018.**

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	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 los 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:

En ruegos y preguntas surgieron los siguientes asuntos que fueron objeto de acuerdos:

Plan de ahorro de energía eléctrica.-Se comenta por parte del administrador solicitar presupuesto con diferentes profesionales para establecer un plan de ahorro amortizable a medio plazo

Control de los arrendatarios.- Cada propietario está obligado a dar cuenta al Administrador, del nuevo arrendatario. En esta comunicación, se hará constar que conoce y acepta las Normas de la comunidad comprometiéndose a su cumplimiento. En consecuencia, la Junta de Gobierno estará facultada para exigir a los ocupantes de las viviendas el cumplimiento de las normas y ejercer las acciones previstas en la L.P.H., Código Civil y demás normas legales. Si no existiese esta comunicación, la Junta reclamará los daños y perjuicios al propietario de la vivienda.

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. De esta información podrá surgir que se puedan emprender cualquier acción civil.

Puerta de acceso a terraza comunitaria.- Se tendrá que reponer la puerta de aluminio y se instalará un avance o sobretecho para impedir el acceso del agua en determinados días de de gran caudal de agua de lluvia.

Sensores de presencia y bombillas tipo led.- La comunidad invertirá en la renovación del alumbrado tipo led y deberá de contemplar la completa renovación de este tipo de alumbrado por su incidencia en el ahorro del consumo eléctrico. Igualmente para racionalizar

el consumo de luz, se instalarán sensores de presencia por planta de forma que se detecte la presencia humana y se apague cuando no haya nadie.

Pintura.-Es acuerda por unanimidad pintar el interior del edificio cuando haya un margen presupuestario.

Ventilación.-Para generar ventilación intentará instalar el sistema de ventanas batientes.

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, 65 Bajo F  
03182 - Torre Vieja / ALICANTE

SECRETARIO-ADMINISTRADOR