

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ESTORIL FASE-1

ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 3 DE AGOSTO DE 2015.

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 asuntos que formaron parte del siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

PRIMERO.- Aprobación, si procede, de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio 2014/2015, según liquidación adjunta a la convocatoria y enviada a todos los propietarios.

SEGUNDO.- Liquidación de los saldos deudores.

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 2015/2016

SEXTO.- Ruegos y preguntas.

1.- Aprobación, si procede, de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio 2014/2015, según liquidación adjunta a la convocatoria y enviada a todos los propietarios.

Para analizar el estado contable del ejercicio 2014/2015, es necesario hacer mención a la importancia que ha tenido en el resultado de la cuenta de gastos, el saneamiento, impermeabilización y pintura de la terraza comunitaria ya que ha sido liquidada por cuenta del fondo de reserva comunitario sin cuota extraordinaria ninguna. Esta actuación fue acordada en Junta Ordinaria , con el fin de erradicar el problema de filtración sistemática de agua y la aparición de zonas con moho, que pueden dañar la vida útil de la membrana de la terraza comunitaria.

Esta impermeabilización se realizó incorporando fibra de polyester y con posterioridad se incorporó varias manos de pintura de caucho para dotar a la membrana de la tarraza de protección el total del gasto ha supuesto **4.900€** desglosado en las siguientes facturas:

15-sep-14	1ER PAGO REPARACION TERRAZA	650,00
29-sep-14	2º PAGO REPARACION TERRAZA	650,00
19-may-15	PRIMER PAGO OBRA TERRAZA	1.800,00
25-may-15	SEGUNDO PAGO OBRA TERRAZA	800,00
11-jun-15	TERCER PAGO OBRA TERRAZA	1.000,00
		4.900,00

Por otro lado hay que hacer mención a la liquidación de los trabajos relacionados con la seguridad del ascensor recogidos en el informe de inspección obligatoria emitida por

Industria según para implementar las nuevas medidas de seguridad que son de carácter obligatorio en toda los edificios. Estos trabajos relacionados con la seguridad del edificio, deben ser de carácter obligatorio.

A continuación se detallan los conceptos de los mismos:

-Suministro y colocación de tapa tractora.

-Refuerzo y protección de poleas

-Cables limitadores.

-Alumbrados en fosos obligatorios.

-Barandillas en foso obligatorias

.El total son **1.564,72€** desglosado en las siguientes facturas:

17-jul-14	2º pago mejora obligatoria industria	141,97
19-ago-14	3º pago mejora obligatoria industria	141,97
17-sep-14	4º pago mejora obligatoria industria	141,97
16-oct-14	5º pago mejora obligatoria industria	141,97
19-nov-14	6º pago mejora obligatoria industria	141,97
17-dic-14	7º pago mejora obligatoria industria	141,97
2-abr-15	8º pago mejora obligatoria industria	142,97
8-abr-15	9º pago mejora obligatoria industria	142,97
22-abr-15	10º pago mejora obligatoria industria	141,97
12-may-15	11º pago mejora obligatoria industria	142,97
19-may-15	12º pago mejora obligatoria industria (último pago)	142,02
	TOTAL	1.564,72

Los datos contables descritos, nos dan muestra cual ha sido el peso del gasto en el ejercicio que estamos analizando, por lo que se deduce que los ingresos (16.506,33€) han sido inferiores a los gastos(21.417,93€) y eso se traduce en un aminoramiento del fondo de reserva ya que es esta partida la que ha sufragado los gastos extraordinarios arriba descritos.

Datos comparativos del fondo de reserva:

Saldo a 30 de junio de 2014. 9.047,41€.

Saldo a 30 de junio de 2015. 4.136,11€.

Con posterioridad se analizan de forma pormenorizada los demás ingresos y gastos ordinarios que son aprobado por la unanimidad de los asistentes, plasmando en acta el detalle del balance correspondiente al ejercicio 2013/2014:

Ingresos del período

Ingresos por cuota de comunidad

4-jul-14	INGRESO 1º 5	141,53
2-sep-14	INGRESO 3º 5	432,02
4-sep-14	REMESA SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2014	5.050,53
8-sep-14	INGRESO ATICO 3	128,81
3-nov-14	INGRESO 1º 5	141,53
5-ene-15	REMESA ENERO-ABRIL 2015	5.050,53
12-ene-15	DEV RECIBOS BAJ04,2º 1, ATICO2 Y ATICO 5	-545,76
12-ene-15	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-14,94
13-ene-15	DEV RECIBOS 3º 6	-141,76
13-ene-15	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-4,01
14-ene-15	DEV RECIBOS ATICO 4	-156,42
14-ene-15	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-7,65
16-ene-15	INGRESO ATICO 3	128,81
5-mar-15	INGRESO 1º 5	141,53
15-abr-15	REENVIO 2º 1-3º6-AT2-AT4-AT5-BAJ 4	871,32
16-abr-15	DEV RECIBOS 2º 1	-132,69
16-abr-15	DEV RECIBOS ATICO 5	-162,83
16-abr-15	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-7,70
20-abr-15	DEV RECIBO ATICO 4	-159,83
20-abr-15	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-4,06
20-abr-15	INGRESO 2º 6	418,00
7-may-15	INGRESO ATICO 3	128,82
7-may-15	REMESA MAYO-AGOSTO 2015	5.050,43
8-may-15	DEV RECIBOS ATICO 5 Y 2º 1	-288,04
8-may-15	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-7,70
12-may-15	DEV RECIBOS ATICO1, ATICO 4	-285,37
12-may-15	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-7,70
19-may-15	REENVIO ATICO 5 MAYO 2015	162,94
11-jun-15	REENVIO ATICO 1 MAYO 2015	128,95
11-jun-15	REENVIO ATICO 5 ENERO 2015	159,09
11-jun-15	REENVIO ATICO 4 ENERO 2015	156,42
24-jun-15	INGRESO 1º 5	141,53
		16.506,33

Gastos del período

Aportación a Mancomunidad

1-jul-14	MANCOMUNIDAD JULIO-SEPTIEMBRE 2014	660,00
2-oct-14	MANCOMUNIDAD OCTUBRE-DICIEMBRE 2014	660,00
2-ene-15	MANCOMUNIDAD ENERO-MARZO 2015	660,00
17-abr-15	MANCOMUNIDAD ABRIL-JUNIO 2015	664,44
		2.644,44

Suministro de Electricidad

21-jul-14	RECIBO IBERDROLA	212,38
17-sep-14	RECIBO IBERDROLA	247,99
18-nov-14	RECIBO IBERDROLA	201,08
29-ene-15	RECIBO IBERDROLA	181,55
24-mar-15	RECIBO IBERDROLA	162,41
25-may-15	RECIBO IBERDROLA	203,99
		1.209,40

Mantenimiento de Ascensor

10-jul-14	MANTENIMIENTO 2 ASCENSORES	580,80
10-oct-14	MANTENIMIENTO 1 ASCENSOR	290,40
8-ene-15	MANTENIMIENTO 1 ASCENSOR	290,40
14-abr-15	MANTENIMIENTO 2 ASCENSORES	580,80
		1.742,40

Mejora obligatoria Inspección Industria (protección de poleas e infraestructuras de ascensor)

17-jul-14	2º pago mejora obligatoria industria	141,97
19-ago-14	3º pago mejora obligatoria industria	141,97
17-sep-14	4º pago mejora obligatoria industria	141,97
16-oct-14	5º pago mejora obligatoria industria	141,97
19-nov-14	6º pago mejora obligatoria industria	141,97
17-dic-14	7º pago mejora obligatoria industria	141,97
2-abr-15	8º pago mejora obligatoria industria	142,97
8-abr-15	9º pago mejora obligatoria industria	142,97
22-abr-15	10º pago mejora obligatoria industria	141,97
12-may-15	11º pago mejora obligatoria industria	142,97
19-may-15	12º pago mejora obligatoria industria (último pago)	142,02
		1.564,72

Teléfono Ascensor

17-jul-14	RECIBO TELÉFONO ASCENSOR	42,96
16-sep-14	RECIBO TELÉFONO ASCENSOR	42,96
17-nov-14	RECIBO TELÉFONO ASCENSOR	42,96
16-ene-15	RECIBO TELÉFONO ASCENSOR	42,96
16-mar-15	RECIBO TELÉFONO ASCENSOR	42,96
27-abr-15	RECIBO TELÉFONO ASCENSOR	42,96
18-may-15	RECIBO TELÉFONO ASCENSOR	42,96
		300,72

Seguro

25-ago-14	RECIBO SEGURO	577,53
25-nov-14	RECIBO SEGURO	577,53
2-mar-15	RECIBO SEGURO	577,53

25-may-15	RECIBO SEGURO	612,69
		2.345,28

Limpieza

3-jul-14	LIMPIEZA JUNIO 2014	200,00
22-jul-14	LIMPIEZA JULIO 2014	200,00
28-ago-14	LIMPIEZA AGOSTO 2014	200,00
30-sep-14	LIMPIEZA SEPTIEMBRE 2014	200,00
30-oct-14	LIMPIEZA OCTUBRE 2014	200,00
2-dic-14	LIMPIEZA NOVIEMBRE 2014	200,00
30-dic-14	LIMPIEZA DICIEMBRE 2014	200,00
29-ene-15	LIMPIEZA ENERO 2015	200,00
13-mar-15	LIMPIEZA FEBRERO Y PUDIDO	320,00
4-abr-15	LIMPIEZA MARZO 2015	200,00
1-may-15	LIMPIEZA ABRIL 2015	200,00
2-jun-15	LIMPIEZA MAYO 2015	200,00
		2.520,00

Gastos de Administración

3-jul-14	HONORARIOS JUNIO 2014	189,41
28-jul-14	HONORARIOS JULIO 2014	189,41
26-ago-14	HONORARIOS AGOSTO 2014	189,41
23-sep-14	HONORARIOS SEPTIEMBRE 2014	189,41
28-oct-14	HONORARIOS OCTUBRE 2014	189,41
27-nov-14	HONORARIOS NOVIEMBRE 2014	189,41
22-dic-14	HONORARIOS DICIEMBRE 2014	189,41
22-ene-15	HONORARIOS ENERO 2015	189,41
13-feb-15	HONORARIOS FEBRERO 2015	189,41
13-feb-15	HONORARIOS MARZO 2015	189,41
24-feb-15	HONORARIOS ABRIL 2015	189,41
27-mar-15	HONORARIOS MAYO 2015	189,41
28-may-15	HONORARIOS JUNIO 2015	189,41
		2.462,33

IVA

3-jul-14	IVA JUNIO 2014	39,79
28-jul-14	IVA JULIO 2015	39,79
26-ago-14	IVA AGOSTO 2014	39,79
23-sep-14	IVA SEPTIEMBRE 2014	39,79
28-oct-14	IVA OCTUBRE 2014	39,79
27-nov-14	IVA NOVIEMBRE 2014	39,79
22-dic-14	IVA DICIEMBRE 2014	39,79
22-ene-15	IVA ENERO 2015	39,79
13-feb-15	IVA FEBRERO 2015	39,79
13-feb-15	IVA MARZO 2015	39,79
24-feb-15	IVA ABRIL 2015	39,79

27-mar-15	IVA MAYO 2015	39,79
28-may-15	IVA JUNIO 2015	39,79
		517,27

Material oficina

28-jul-14	ENVIO CONVOCATORIA 5-8-2014	46,26
15-dic-14	ENVIO DE ACTA 5-8-2014	61,92
		108,18

Gastos bancarios

24-jul-14	GASTOS BANCARIOS	6,32
2-sep-14	GASTOS BANCARIOS	34,50
4-sep-14	GASTOS BANCARIOS	41,53
16-dic-14	GASTOS BANCARIOS	4,50
2-ene-15	GASTOS BANCARIOS	0,05
5-ene-15	GASTOS BANCARIOS	9,44
3-feb-15	GASTOS BANCARIOS	31,84
3-mar-15	GASTOS BANCARIOS	7,30
3-mar-15	GASTOS BANCARIOS	12,90
3-mar-15	GASTOS BANCARIOS	0,24
16-mar-15	GASTOS BANCARIOS	4,45
1-abr-15	GASTOS BANCARIOS	0,05
2-abr-15	GASTOS BANCARIOS	12,42
2-may-15	GASTOS BANCARIOS	12,90
5-jun-15	GASTOS BANCARIOS	12,05
15-abr-15	GASTOS BANCARIOS	1,45
7-may-15	GASTOS BANCARIOS	9,44
19-may-15	GASTOS DE REMESA	0,24
11-jun-15	GASTOS DE REMESA	0,24
11-jun-15	GASTOS DE REMESA	0,24
11-jun-15	GASTOS DE REMESA	0,24
16-jun-15	GASTOS BANCARIOS	4,45
		206,79

Reparaciones ordinarias y varios

15-sep-14	1ER PAGO REPARACION TERRAZA	650,00
29-sep-14	2º PAGO REPARACION TERRAZA	650,00
8-oct-14	MANTENIMIENTO DE EXTINTORES	48,40
8-oct-14	REPARACION TELEFONILLO PLACA EXTERIOR	30,00
8-oct-14	CAMBIO PULSADORES DE LUZ	45,00
8-oct-14	CAMBIO DE LUZ DEL PORTAL	5,00
8-oct-14	CAMBIO DE RELOJ MINUTERO	45,00
23-oct-14	REPARACION BAJANTE	160,00
24-nov-14	MANTENIMIENTO GRUPO DE PRESIÓN - PRIMER SEMESTRE	181,50
9-dic-14	REPROGRAMACION CENTRALITA TDT NUEVAS FRECUENCIAS	35,00

9-dic-14	REPOSICIÓN DE 5 BOMBILLAS	15,00
9-dic-14	CAMBIO PULSADOR LUZ PLANTA BAJA	15,00
9-dic-14	REPARACION RELOJ MINUTERO	15,00
15-may-15	MANTENIMIENTO GRUPO DE PRESIÓN - SEGUNDO SEMESTRE	181,50
19-may-15	PRIMER PAGO OBRA TERRAZA	1.800,00
25-may-15	SEGUNDO PAGO OBRA TERRAZA	800,00
11-jun-15	TERCER PAGO OBRA TERRAZA	1.000,00
11-jun-15	CAMBIO PULSADOR DE LUZ	15,00
11-jun-15	CAMBIO BOMBILLAS PORTAL	6,00
11-jun-15	CAMBIO RELOJ 3º PLANTA	45,00
11-jun-15	REPARACION ABRE PUERTAS	16,00
11-jun-15	CAMBIO BOMBILLA ACCESO COCHERAS	3,00
11-jun-15	BOMBIN CUARTO DE ANTENAS	35,00
		5.796,40

TOTAL GASTOS DEL PERÍODO	21.417,93
SALDO EN BANCO AL 30-6-2014	9.047,71
INGRESOS DEL PERIODO	16.506,33
GASTOS DE PERIODO	21.417,93
SALDO EN BANCO AL CIERRE	4.136,11

2.-Liquidación de los saldos deudores.

Solamente hay un deudor que es el propietario de la vivienda 2º-6 que a día de confección de acta tiene una deuda de 287€.

YEVGENIV D'YACHENKO 287€ Vivienda 2º-6.

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

Este punto no procede al no haber morosidad superior al año reclamable.

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.

**Información Administración.*

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

Tfno.-965718296 /638006131.

Correo electrónico --comiges.pedro@yahoo.es.

Página Web.-www.comiges.com.

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

QUINTO.- Aprobación, si procede, del presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio 2015/2016.

Se traslada el detalle de la cuota de comunidad que es el resultado de la aplicación del coeficiente de participación de cada propietario al presupuesto acordado de gastos estimados para el ejercicio entrante 2015/2016.

REPARTO DE GASTOS PRESUPUESTO 2015/2016.

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO/A	CUOTA CUATRIMESTRAL
1º 1	ENCARNACION BECERRO	128,95
1º 2	JESUS MORA FERNANDEZ	128,81
1º 3	JULIÁN MARTÍN RUIZ	128,81
1º 4	MANUEL MARTIN GUIJARRO	128,81
1º 5	JUAN RODRIGUEZ MARTIN	141,53
1º 6	JOSE LUIS RODRIGO CARRION	141,76
1º 7	ANDRES ESCUDERO MAROTO	126,29
1º 8	JOSE PRADOS PRADOS	126,66
2º 1	CATALINA MARTÍN MIRANDA	128,95
2º 2	FELIX BASCONCILLOS AYALA	128,81
2º 3	EUTIQUIO PEREZ PASCUAL	128,81
2º 4	ANASTASIO FARELO GIL	128,81
2º 5	CAROLINA RAMIREZ MONTERO	141,53
2º 6	YEVGENIV D'YACHENKO	141,76
2º 7	MARIANO ROBLES CORROTO	126,29
2º 8	RAMON FERNANDEZ JIMENEZ	126,66
3º 1	EMILIO ROSANES PUÑAL	128,95
3º 2	FRANCISCO ZAMORANO PÉREZ	128,81
3º 3	VICENTE MARTÍN POZA	128,81
3º 4	JUSTO ALVAREZ ALVAREZ	128,81

3º 5	INNA RUSYAEVA	141,53
3º 6	MARINA MEDRANO NIÑO	141,76
3º 7	GASPAR NUÑEZ MARIÑO	126,66
3º 8	JUAN JOSE MADRID VAZQUEZ	126,66
4º 1	ANA Mª VICENTE FUENTES	128,95
4º 2	ANDRES DOMINGUEZ MARTINEZ	128,81
4º 3	Mª IGNACIA LANCHAS LANCHAS	128,81
4º 4	Mª DEL ROSARIO GARCIA	128,81
4º 5	JESUS SANTIAGO TOLEDO	141,53
4º 6	JOSE RAMON DELGADO	141,76
4º 7	JUAN JULIAN GARCIA DIAZ	126,66
4º 8	MARGARITA VITORIA VERDEJO	126,66
AT 1	ROBERTO TOMAS HORTAL	128,95
AT 2	MANUEL BORGE BORGE	128,81
AT 3	JORGE FERNANDEZ PEREZ	128,81
AT 4	SANTIAGO ROBLES CARDEÑA	156,42
AT 5	FERNANDO TALAVERA MENTAS	159,09
AT 6	FERNANDO MOLINA LOPEZ	141,24
BJ 1	DOLORES GUTIERREZ GONZALEZ	129,81
BJ 2	FABIENNE SPER	128,81
BJ 3	ANTONIO PEREZ GONZALEZ	128,81
BJ 4	JUAN SANCHEZ JALIANO	128,81
BJ 6	UNIÓN CRÉDITOS INMOBILIARIOS	125,67
BJ 7	LUIS GARCIA OCHOA	125,67
LOCAL	ASCENSORES DE PABLO, S.A.	37,9

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

1º PAGO.-1al 10 de Septiembre.

2º PAGO.-1 al 10 de Enero.

3º PAGO.-1 al 10 de Mayo.

El número de cuenta de la comunidad es:

Caja Rural Central.-ES87 3005 0066 5923 3454 5320

6.-Ruegos y preguntas.

En este punto del Orden del Día, surgieron los siguientes asuntos que fueron objeto de acuerdos:

Problemas con puerta de entrada: Los asistentes constatan que a veces la puerta no termina de cerrar.

Problemas eléctricos.-Se alerta sobre la posibilidad de que algún vecino esté engancho la luz debido a que hay una lámpara del portal que se encuentra encendida cuando deberían estar todas apagadas.

Grupo de presión.-Hay algunos propietarios que manifiestan tener poca presión en determinados días del año .

Problemas de mancomunidad.-Se acuerda por la unanimidad de los presentes, formalizar en este acta, las quejas referentes a la falta de vigilancia en la piscina y la falta de mantenimiento y soluciones sobre el estado del vaso de piscina que ha provocado cortes y heridas de varios niños, también la oposición a que haya un segundo motor ya que se podría ganar funcionalidad con un mejor motor. Por este motivo, se solicitará por parte de las fases I,III,IV y VII una reunión con carácter Extraordinario en la piscina, donde puedan acudir todos los propietarios que lo deseen para determinar las acciones a tomar en relación a la gestión y mantenimiento de la mancomunidad.

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, 105 Bajo F
03182 - Torrevieja - ALICANTE