

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO ESTORIL FASE-1

ACTA DE JUNTA ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 5 DE AGOSTO DE 2014

En Torrevieja, debidamente convocados por el Presidente de la comunidad, se reúnen los propietarios del edificio Estoril Fase-1, para celebrar Junta General Ordinaria en el zaguán del edificio a las 10,00 horas en primera convocatoria y a las 10,30 horas en segunda convocatoria con los asistentes y/o representados que se relacionan con el nombre y nº de piso:

Asistentes y representados	Nº Piso	Coficiente	
Encarnación Becerro Rodríguez-	1º-1.	2,055%.	Representada.
José Prados Prados	1º-8	1,940%.	
Catalina Martín Miranda	2º-1	2,055%.	
Ramón Fernández Jiménez	2º-8.	1,940%.	
Emilio Rosanes Puñal	3º-1.	2,055%.	Representado.
Marina Medrano Miño	3º-6	2,698%.	
Juan José Madrid Vázquez	3º-8.	1,940%.	
José Ramón Delgado Navarro	4º-6	2,698%.	
Dolores Gutierrez González	Baj-1	2,097%.	

Se abre 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 2013/2014, según liquidación adjunta a la convocatoria y enviada a todos los propietarios.

SEGUNDO.- Elección de cargos.

TERCERO.- Informe sobre las indemnizaciones del seguro.

CUARTO.- Aprobación, si procede, del presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio 2014/2015.

QUINTO.- Aprobación, si procede de mejoras para el mantenimiento de los elementos comunes.

SEXTO.- Ruegos y preguntas.

1.- Aprobación, si procede, de la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio 2013/2014, según liquidación adjunta a la convocatoria y enviada a todos los propietarios.

En este punto, se debate el análisis de la relación ingresos/gastos, donde los ingresos 17.175,92€ han superado a los gastos 15.223,56€ incrementando el fondo de reserva que pasa de 7.095,35€ del ejercicio 2012/2013 a 9.047,71€ correspondiente al ejercicio 2013/2014.

Este incremento se debe en parte a la recuperación de ingresos procedente de indemnizaciones del seguro con un total de 1.848,28€, además se han bajado los precios del mantenimiento de ascensor fue 2.038,80€ del ejercicio anterior a 1.593,97 del presente ejercicio.

Después de analizar de forma pormenorizada los ingresos y gastos, se aprueban por la unanimidad de los asistentes, la liquidación de los mismos que son los que a continuación se relacionan:

Movimientos y saldo contable del período 2013/2014

Fecha CONCEPTO Importe

Ingresos del período

Ingresos por cuota de comunidad

8-jul-13	INGRESO 1º 5	141,53
13-ago-13	INGRESO 2º 6	148,50
21-ago-13	INGRESO 3º 5	283,06
4-sep-13	REMESA SEP-DIC 2013	5.050,43
6-sep-13	DEV RECIBO ATICO 2	-128,81
6-sep-13	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-7,55
9-sep-13	INGRESO ATICO 3	128,81
12-nov-13	INGRESO 1º 5	141,53
7-ene-14	INGRESO ATICO 3	128,81
13-ene-14	REMESA ENERO-ABRIL 2014	5.050,53
22-mar-14	INGRESO 1º 5	141,53
8-may-14	REMESA MAYO-AGOSTO 2014	5.050,53
8-may-14	GASTOS DE REMESA	-41,06
9-may-14	DEVOLUCIÓN DE RECIBO 2º 1, ATICO 2 Y ATICO 5	-416,95
9-may-14	GASTOS DE DEV RECIBO	-22,65
13-may-14	INGRESO ATICO 3	128,81
13-may-14	DEVOLUCIÓN DE RECIBO ATICO 4 Y 4º 5	-297,95
13-may-14	GASTOS DEV RECIBO	-15,10
27-may-14	DEVOLUCIÓN DE RECIBO BAJO 4	-128,81
27-may-14	GASTOS DE DEV RECIBO	-7,55
		15.327,64

Ingresos por cuota de comunidad

27-sep-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	405,56
27-sep-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	260,00

30-sep-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	300,00
30-sep-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	335,76
1-oct-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	286,96
21-ene-14	INDEMNIZACIÓN SEGURO	260,00
		1.848,28

TOTAL INGRESOS DEL PERÍODO

17.175,92

Gastos del período

Aportación a Mancomunidad

1-jul-13	MANCOMUNIDAD JULIO-SEPTIEMBRE 2013	660,00
2-oct-13	MANCOMUNIDAD OCTUBRE-DICIEMBRE 2013	660,00
2-ene-14	MANCOMUNIDAD ENERO- MARZO 2014	660,00
2-abr-14	MANCOMUNIDAD ABRIL-JUNIO 2014	660,00
		2.640,00

Suministro de Electricidad

22-jul-13	RECIBO IBERDROLA	193,50
19-sep-13	RECIBO IBERDROLA	250,41
15-nov-13	RECIBO IBERDROLA	207,61
21-ene-14	RECIBO IBERDROLA	201,15
21-mar-14	RECIBO IBERDROLA	170,26
20-may-14	RECIBO IBERDROLA	199,24
		1.222,17

Mantenimiento de Ascensor

11-jul-13	RECIBO ASCENSORES	580,80
14-oct-13	RECIBO ASCENSORES	290,40
14-ene-14	RECIBO ASCENSORES	290,40
14-abr-14	RECIBO ASCENSORES	290,40
18-jun-14	RECIBO ASCENSORES	141,97
		1.593,97

Teléfono Ascensor

16-jul-13	RECIBO TELEFÓNICA	47,24
16-sep-13	RECIBO TELEFÓNICA	45,97
18-nov-13	RECIBO TELEFÓNICA	43,93
16-ene-14	RECIBO TELEFÓNICA	44,10
18-mar-14	RECIBO TELEFÓNICA	44,12
16-may-14	RECIBO TELEFÓNICA	43,38
		268,74

Seguro

23-ago-13	RECIBO SEGURO	544,57
-----------	---------------	--------

25-nov-13	RECIBO SEGURO	544,57
25-feb-14	RECIBO SEGURO	544,57
23-may-14	RECIBO SEGURO	577,53
		2.211,24

Limpieza

5-jul-13	LIMPIEZA JUNIO 2013	200,00
12-ago-13	LIMPIEZA JULIO 13+AZUFRE Y BOMBILLAS	275,00
29-ago-13	LIMPIEZA AGOSTO 2013	200,00
2-oct-13	LIMPIEZA SEPTIEMBRE 2013	200,00
31-oct-13	LIMPIEZA OCTUBRE 2014+ BOMBILLAS	220,00
3-dic-13	LIMPIEZA NOVIEMBRE 2013	200,00
30-dic-13	LIMPIEZA DICIEMBRE 2013	200,00
30-ene-14	LIMPIEZA ENERO 2014	200,00
7-mar-14	LIMPIEZA FEBRERO 2014	200,00
1-abr-14	LIMPIEZA MARZO 2014	200,00
7-may-14	LIMPIEZA ABRIL 2014	200,00
3-jun-14	LIMPIEZA MAYO 2014	200,00
		2.495,00

Gastos de Administración

30-jul-13	ADMÓN JULIO 2013	189,41
3-sep-13	ADMÓN AGOSTO 2013	189,41
27-sep-13	ADMÓN SEPTIEMBRE 2013	189,41
30-oct-13	ADMÓN OCTUBRE 2013	189,41
3-dic-14	ADMÓN NOVIEMBRE 2013	189,41
19-dic-13	ADMON DICIEMBRE 2013	189,41
27-ene-14	ADMÓN ENERO 2014	189,41
26-feb-14	ADMÓN FEBRERO 2014	189,41
26-feb-14	ADMÓN MARZO 2014	189,41
25-mar-14	ADMÓN ABRIL 2014	189,41
24-abr-14	ADMÓN MAYO 2014	189,41
28-may-14	ADMÓN JUNIO 2014	189,41
		2.272,92

IVA

30-jul-13	IVA JULIO 2013	39,79
3-sep-13	IVA AGOSTO 2013	39,79
27-sep-13	IVA SEPTIEMBRE 2013	39,79
30-oct-13	IVA OCTUBRE 2013	39,79
3-dic-14	IVA NOVIEMBRE 2013	39,79
19-dic-13	IVA DICIEMBRE 2013	39,79
27-ene-14	IVA ENERO 2014	39,79
26-feb-14	IVA FEBRERO 2014	39,79
26-feb-14	IVA MARZO 2014	39,79
25-mar-14	IVA ABRIL 2014	39,79
24-abr-14	IVA MAYO 2014	39,79

28-may-14	IVA JUNIO 2014	39,79
		477,48

Material oficina

22-jul-13	ENVIO DE CONVOCATORIA	53,57
20-dic-13	ENVIO ACTA	57,45
		111,02

Gastos bancarios

2-sep-13	GASTOS BANCARIOS	33,50
1-mar-14	GASTOS BANCARIOS	35,00
4-sep-13	GASTOS DE REMESA	41,06
13-ene-14	GASTOS DE REMESA	41,06
		150,62

Reparaciones ordinarias y varios

19-ago-13	MANTENIMIENTO BOMBA DE PRESIÓN	181,50
24-sep-13	CAMBIO DE RELOJ MINUTERO	40,00
	REVISIÓN DE DESAGÜES	30,00
	BOMBÍN CUADRO ELÉCTRICO	30,00
	REPARACIÓN DE TELEFONILLO PLACA EXTERIOR	20,00
	6 BOMBILLAS FUNDIDAS	20,00
	REPARACIÓN DE CORNISA	60,00
	REORIENTACIÓN ANTENA TDT	30,00
2-oct-13	REVISION DE EXTINTORES	48,40
23-oct-13	REPARACIÓN TERRAZA Y VENTANA 3º 3	140,00
	CAMBIO DE RELOJ 5º PLANTA	30,00
24-oct-13	MANTENIMIENTO BOMBA DE PRESIÓN	181,50
16-nov-13	AMAESTRAMIENTO DE BOMBÍN EN PORTAL	50,00
	REPARACIÓN EN RELOJES	10,00
	2 BOMBILLAS	6,00
3-feb-14	BOMBILLAS FUNDIDAS	9,00
	REPARACION DE RELOJ EN PORTAL	21,00
	REPARACIÓN DE TDT	30,00
	CENTRALITA TDT INSTALADA Y PROGRAMADA	450,00
16-feb-14	MANTENIMIENTO BOMBA DE PRESIÓN	181,50
20-may-14	PLAFÓN PLANTA BAJA CON BOMBILLA	15,00
	PULSADOR TERCERA PLANTA	15,00
23-may-14	MANTENIMIENTO BOMBA DE PRESIÓN	181,50
		1.780,40

TOTAL GASTOS DEL PERÍODO

15.223,56

SALDO EN BANCO AL 30-6-2013

7.095,35

INGRESOS DEL PERIODO

17.175,92

GASTOS DE PERIODO

15.223,56

SALDO A 30/6/2014

9.047,71€

2.-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.

3.-Informe sobre las indemnizaciones del seguro.

Después de quedar demostrada la mala ejecución de las conexiones instaladas por los reparadores de la compañías de seguros hacia las derivadas de la red de desagüe comunitaria, este problema se ha resuelto casi por completo por la comunidad, quedando por resolver una filtración que ocasiona la vivienda 4º-5, y se ha indemnizado por este concepto los perjuicios económicos causados, estas indemnizaciones están relacionadas en el detalle de ingresos:

27-sep-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	405,56
27-sep-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	260,00
30-sep-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	300,00
30-sep-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	335,76
1-oct-13	INDEMNIZACIÓN SEGURO	286,96
21-ene-14	INDEMNIZACIÓN SEGURO	260,00
		1.848,28

4.- Aprobación, si procede, del presupuesto de gastos e ingresos para el ejercicio 2014/2015.

El presupuesto de gastos ordinarios debe contemplar la impermeabilización de la terraza comunitaria debido a que hay un problema de filtración sistemático y además la terraza común sufre un desgaste que se evidencia en la aparición de zonas con moho, que pueden dañar la vida útil de la membrana de la terraza. Esta impermeabilización se hará aislando con fibra de polyester y con posterioridad dando varias manos de pintura de caucho.

En cuanto a los gastos ordinarios normales dado el margen de fondo de reserva 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 2014/2015.

REPARTO DE GASTOS PRESUPUESTO 2014/2015.

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

En este punto se acuerda el cambio de cuenta bancaria, de banco popular a Caja Rural Central. Los propietarios con que tengan los recibo domiciliados no deben preocuparse por el cambio de cuenta ya que esta es una gestión de la administración.

El nuevo nº de cuenta en la entidad bancaria CAJA RURAL CENTRAL es:

ES87 3005 0066 5923 3454 5320

5.- Aprobación, si procede de mejoras para el mantenimiento de los elementos comunes.

En este punto, se aprueba la impermeabilización de la terraza comunitaria, como una actuación de conservación de la membrana de la misma, ya que se ha observado el grado de desgaste que hace que se formen charcos y se filtre el agua. En este sentido es importante reseñar, que el trabajo va a tener las garantías suficientes para que tenga una larga vida útil, adosando fibra de polyester y varias capas de pintura de caucho impermeabilizante.

6.- Ruegos y preguntas.

En este punto surgieron asuntos que fueron objeto de debate y son los que a continuación se trasladan:

Problemas en mancomunidad.-Los presentes exponen sus quejas por los gastos que comportan el mantenimiento de piscina en relación a la grietas surgidas, además de la organización de la misma en cuanto a la regulación de horarios. También se quejan no poder debatir los asuntos en los periodos bien de Semana Santa bien de verano, para hacer más eficaz la gestión de la mancomunidad.

Luces de ascensor.-Se ruega que se reponga la luz exterior por estar fundida.

Rotura de llave del cuadro de luces.-Se ruega reparar el cuadro donde están alojados los diferenciales de las luces.

Telefonillos.-Algunos propietarios poseen problemas al no oír los telefonillos, se ruega subsanar el problema.

Sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 11 horas 15 minutos del día señalado en el encabezamiento de todo lo cual yo como administrador doy fe.