

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ESTORIL FASE-1

ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 8 DE AGOSTO DE 2016.

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:

VIVIENDA	NOMBRE DEL PROPIETARIO/A	COEF.
1º 8	JOSE PRADOS PRADOS	1,986%
2º 1	CATALINA MARTIN MIRANDA	2,104%
2º 4	ANASTASIO FARELO GIL	2,097%
2º 8	ANGELA CHOCANO	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%
AT 1	MARIA AMERICA MALO ORIVE	2,104%
AT 5	LUISA ROLLÁN TRIVES	3,654%
BJ 1	DOLORES GUTIERREZ GONZALEZ	2,097%
BJ 3	ANTONIO PEREZ GONZALEZ	2,097%
BJ 7	LUIS GARCIA OCHOA	1,935%

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 2015/2016, 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 2016/2017.

SEXTO.- Ruegos y preguntas.

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

Del análisis de la contabilidad general comunitaria, se expone a los propietarios presentes que los ingresos del ejercicio 2015/2016 (19.685,91€), han sido inferiores a los gastos del mismo ejercicio(20.795,48€).

La causa de este aumento del gasto con respecto a los ingresos, reside en la terminación de los pagos referidos al saneamiento, impermeabilización y pintura de la terraza comunitaria ya que ha sido liquidada por cuenta del fondo de reserva comunitario sin cuota extraordinaria ninguna.

1-jul-15	PINTURA CLOROCAUCHO TERRAZA	800,00
1-jul-15	PINTURA CLOROCAUCHO TERRAZA	200,00

Por otro lado, cabe destacar la realización de la rehabilitación de parte de la cornisa de fachada (esquina de calle Patricio Zammit con Avda/ Diego Ramírez). Esta actuación tuvo carácter de urgente para eliminar el riesgo de desprendimiento y posibles daños a los viandantes por el mal estado de la misma. Esa fue la razón por la que se solicitó por vía extraordinaria el pago de 90€.

10-feb-16	1ER PAGO REHABILITACIÓN DE FACHADA	1.754,87
9-may-16	2º PAGO REHABILITACIÓN DE FACHADA	1.754,87

Por ello y como conclusión, se cierra a 30 de junio de 2016 con 3.026,54€ aminorando el fondo de reserva con respecto al año anterior .

Cierre 30/6/2015 4.136,11€.

Cierre 30/6/2016 3.026,54€.

Expuestos los gastos más relevantes que han condicionado el resultado contable, se explican con posterioridad todos los demás ingresos y gastos que desde el 1 de julio de 2015 se han materializado hasta el 30 de junio de 2016, aprobándose por la unanimidad de los asistentes la liquidación de los mismos.

RELACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2015/2016.

Fecha	CONCEPTO	Importe
Ingresos del período		
Ingresos por cuota de comunidad		
17-jul-15	REENVIO ATICO 4	167,55€
7-jul-15	INGRESO 3º 5	283,05€
21-jul-15	INGRESO 2º 6	142,00€
2-sep-15	REMESA SEPTIEMBRE - DICIEMBRE 2015	4.779,10€
3-sep-15	DEVOLUCION RECIBO 2º 5	-141,53€
3-sep-15	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,06€
4-sep-15	DEVOLUCION RECIBO 2º 3	-128,81€
4-sep-15	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,06€

7-sep-15	DEVOLUCION RECIBO BAJO 2	128,81€
7-sep-15	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,06€
10-sep-15	INGRESO ATICO 3	128,82€
10-sep-15	DEV RECIBO ATICO 1 (ANTERIOR PROPIETARIO)	-128,95€
10-sep-15	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,06€
13-oct-15	INGRESO 2º6	145,00€
6-nov-15	INGRESO 1º 5	141,53€
19-nov-15	REMESA BAJO 2 + GASTOS	132,87€
19-nov-15	REMESA 2º 5 + GASTOS	145,59€
19-nov-15	REMESA ATICO 1	128,95€
20-nov-15	DEVOLUCION RECIBO 2º 5	145,59€
20-nov-15	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,06€
4-ene-16	REMESA ENERO-ABRIL 2016	4.779,10€
7-ene-16	DEVOLUCION RECIBO 2º 3	-128,81€
7-ene-16	GASTOS DEVOLUCIÓN	-4,06€
11-ene-16	INGRESO 2º 5 + GASTOS DEVOLUCION	149,65€
12-ene-16	INGRESO ATICO 3	128,82€
12-ene-16	REMESA 2º 5	141,53€
12-ene-16	DEVOLUCION RECIBO 3º 6	-141,76€
12-ene-16	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,06€
27-ene-16	REMESA 3º 6 + GASTOS DEVOLUCION	145,82€
28-ene-16	INGRESO 1º 5	90,00€
29-ene-16	INGRESO 3º5	283,06€
2-feb-16	INGRESO 3º 4 DERRAMA	90,00€
8-feb-16	REMESA DERRAMA	3.510,00€
9-feb-16	DEV RECIBO BAJO 4	-90,00€
9-feb-16	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,09€
12-feb-16	DEV RECIBO 2º 5	-90,00€
12-feb-16	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,09€
16-feb-16	INGRESO 2º 6	142,00€
26-feb-16	DEVOLUCION RECIBO 3º 4 (DUPLICADA)	-90,00€
26-feb-16	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,09€
1-mar-16	DEVOLUCION RECIBO ATICO 6	-90,00€
1-mar-16	GASTOS DE DEVOLUCION	-4,09€
2-mar-16	INGRESO 1º 5	141,53€
29-mar-16	INGRESO 2º 5 DERRAMA	60,00€
12-abr-16	INGRESO 2º 5 RESTO DERRAMA	34,09€
2-may-16	REMESA MAYO-AGOSTO 2016	4.779,10€
4-may-16	DEVOLUCION RECIBO ATICO 2	128,81€
4-may-16	GASTOS DE DEVOLUCION	-3,64€
11-may-16	INFRESO ATICO 3	128,82€
7-jun-16	INGRESO 1º 5	141,53€
14-jun-16	INGRESO ATICO 3	90,00€
14-jun-16	INGRESO 2º 5	141,53€
24-jun-16	REENVIO ATICO 2 + GASTOS	132,26€
27-jun-16	DEVOLUCION ATICO 2	-132,26€
27-jun-16	GASTOS DE DEVOLUCION	-3,64€
		19.685,91€

	Gastos del período	
	Aportación a Mancomunidad	
1-jul-15	MANCOMUNIDAD	660,00
1-oct-15	MANCOMUNIDAD	660,00
8-ene-16	MANCOMUNIDAD	660,00
1-abr-16	MANCOMUNIDAD	660,00
		2.640,00
	Suministro de Electricidad	
21-jul-15	RECIBO ELECTRICIDAD	244,08
25-sep-15	RECIBO ELECTRICIDAD	271,12
18-nov-15	RECIBO ELECTRICIDAD	53,31
3-dic-15	RECIBO ELECTRICIDAD	149,51
8-feb-16	RECIBO ELECTRICIDAD	221,28
30-mar-16	RECIBO ELECTRICIDAD	170,87
14-jun-16	RECIBO ELECTRICIDAD	232,44
		1.342,61
	Mantenimiento de Ascensor	
5-oct-15	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	581,80
6-oct-15	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	580,80
21-oct-15	RECIBO LAB VEGA BAJA	205,70
8-ene-16	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	580,80
6-abr-16	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	580,80
		2.529,90
	Teléfono Ascensor	
17-ago-15	RECIBO TELEFONO	16,08
16-sep-15	RECIBO TELEFONO	16,08
16-oct-15	RECIBO TELEFONO	16,08
16-nov-15	RECIBO TELEFONO	16,08
8-ene-16	RECIBO TELEFONO	16,08
18-ene-16	RECIBO TELEFONO	16,08
16-feb-16	RECIBO TELEFONO	17,29
16-mar-16	RECIBO TELEFONO	17,47
18-abr-16	RECIBO TELEFONO	17,29
16-may-16	RECIBO TELEFONO	17,29
16-jun-16	RECIBO TELEFONO	17,35
		183,17
	Seguro	
7-oct-15	RECIBO SEGUROS	612,69
15-ene-16	RECIBO SEGUROS	612,69
23-feb-16	RECIBO SEGUROS	612,69
24-may-16	RECIBO SEGUROS	650,12
		2.488,19
	Limpieza	
7-jul-15	LIMPIEZA JUNIO 2015	200,00
28-jul-15	LIMPIEZA JULIO 2015	200,00
8-sep-15	LIMPIEZA AGOSTO 2015	200,00
7-oct-15	LIMPIEZA SEPTIEMBRE 2015	200,00
10-nov-15	LIMPIEZA OCTUBRE 2015	200,00

14-ene-16	LIMPIEZ NOVIEMBRE 2015	200,00
14-ene-16	LIMPIEZA DICIEMBRE 2015	200,00
19-feb-16	LIMPIEZA ENERO 2016	200,00
1-mar-16	LIMPIEZA FEBRERO 2016	200,00
3-may-16	LIMPIEZA MARZO 2016	200,00
25-may-16	LIMPIEZA ABRIL 2016	200,00
25-may-16	LIMPIEZA MAYO 2016	200,00
		2.400,00
	Gastos de Administración	
20-jul-15	HONORARIOS JULIO 2015	189,41
8-ene-16	HONORARIOS AGOSTO 2015	189,41
6-oct-15	HONORARIOS SEPTIEMBRE 2015	189,41
3-nov-15	HONORARIOS OCTUBRE 2015	189,41
13-ene-16	HONORARIOS NOVIEMBRE 2015	189,41
13-ene-16	HONORARIOS DICIEMBRE 2015	189,41
25-ene-16	HONORARIOS ENERO 2016	189,41
18-feb-16	HONORARIOS FEBRERO 2016	189,41
29-mar-16	HONORARIOS MARZO 2016	189,41
21-abr-16	HONORARIOS ABRIL 2016	189,41
20-may-16	HONORARIOS MAYO 2016	189,41
20-jun-16	HONORARIOS JUNIO 2016	189,41
		2.272,92
	IVA	
20-jul-15	IVA JULIO 2015	39,79
8-ene-16	IVA AGOSTO 2015	39,79
6-oct-15	IVA SEPTIEMBRE 2015	39,79
3-nov-15	IVA OCTUBRE 2015	39,79
13-ene-16	IVA NOVIEMBRE 2015	39,79
13-ene-16	IVA DICIEMBRE 2015	39,79
25-ene-16	IVA ENERO 2016	39,79
18-feb-16	IVA FEBRERO 2016	39,79
29-mar-16	IVA MARZO 2016	39,79
21-abr-16	IVA ABRIL 2016	39,79
20-may-16	IVA MAYO 2016	39,79
20-jun-16	IVA JUNIO 2016	39,79
		477,48
	Material oficina	
20-jul-15	ENVIO DE CONVOCATORIA	40,23
22-ene-16	ENVIO ACTA E INFORMACION	59,22
		99,45
	Gastos bancarios	
17-jul-15	GASTOS DE REMESA	0,24
17-jul-15	GASTOS DE REMESA	0,24
2-sep-15	GASTOS BANCARIOS	9,44
16-sep-15	GASTOS BANCARIOS	11,98
19-nov-15	GASTOS DE REMESA	0,24
19-nov-15	GASTOS DE REMESA	0,24

19-nov-15	GASTOS DE REMESA	0,24
16-dic-15	GASTOS BANCARIOS	11,97
4-ene-16	GASTOS BANCARIOS	0,18
4-ene-16	GASTOS DE REMESA	9,20
12-ene-16	GASTOS DE REMESA	0,24
18-ene-16	GASTOS DE REMESA	0,24
27-ene-16	GASTOS DE REMESA	0,24
8-feb-16	GASTOS DE REMESA	9,44
16-mar-16	GASTOS BANCARIOS	11,95
2-may-16	GASTOS DE REMESA	9,20
16-jun-16	GASTOS BANCARIOS	12,00
24-jun-16	GASTOS DE REMESA	0,24
		87,52
	Reparaciones ordinarias y varios	
1-jul-15	PINTURA CLOROCAUCHO TERRAZA	800,00
1-jul-15	PINTURA CLOROCAUCHO TERRAZA	200,00
4-nov-15	LIMPIEZA Y DESATASCO DE TUBOS	181,50
5-nov-15	REPARACION PUERTA PORTAL	10,00
5-nov-15	CAMBIO RELOJ ESCALERAS, ATICO Y TERRAZA	40,00
5-nov-15	CAMBIO DE BOMBIN CUARTO TELECOMUNICACIONES	40,00
17-nov-15	MANTENIMIENTOTO BOMBA PRESION	181,50
19-nov-15	REPARACIÓN FACHADA COMUNITARIA	450,00
1-dic-15	RETENEDOR DE PUERTA	45,00
1-dic-15	BOMBIN CUARTO TELECOMUNICACIONES	65,00
1-dic-15	SENSOR DE PRESENCIA PORTAL	50,00
1-dic-15	RELOJ MINUTERO 5º PLANTA	40,00
28-ene-16	INSTALACIÓN ESPEJO DE SEGURIDAD	90,00
28-ene-16	BOMBILLA PORTAL	5,00
28-ene-16	REPARACIÓN PUERTA PORTAL	15,00
10-feb-16	1ER PAGO REHABILITACIÓN DE FACHADA	1.754,87
4-mar-16	REPARACIÓN DE BAJANTE	370,00
9-may-16	2º PAGO REHABILITACIÓN DE FACHADA	1.754,87
18-may-16	MANTENIMIENTOTO BOMBA PRESION	181,50
		6.274,24
	TOTAL GASTOS DEL PERÍODO	20.795,48
	SALDO EN BANCO AL 30-6-2015	4.136,11
	INGRESOS DEL PERIODO	19.685,91
	GASTOS DE PERIODO	20.795,48
	SALDO EN BANCO AL CIERRE	3.026,54

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

A continuación se relacionan el propietario que mantienen deuda con la comunidad:

PISO	NOMBRE PROPIETARIO	DEUDA
2º 3	EUTIQUIO PEREZ PASCUAL	265,75

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:

PISO	NOMBRE PROPIETARIO	DEUDA
2º 3	EUTIQUIO PEREZ PASCUAL	265,75

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

Página Web.-www.comiges.com.

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

Dentro del presupuesto de gastos estimativos para el ejercicio 2016/2017, se acuerda por unanimidad que se pinten las plantas del edificio. La materialización de esta mejora,

deberá abordarse a cargo del fondo de reserva , por lo que se materializará de forma moderada y acorde a los ingresos comunitarios sin incurrir en una descapitalización de la comunidad. El coste por planta es de **390€**.

Con posterioridad, 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 2016/2017, 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	RAMON FERNANDEZ JIMENEZ	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.-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**

7º.- Ruegos y preguntas.

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

Contador de agua para servicio de limpieza.-Se solicitará un contador que será para uso de limpieza en la comunidad.

Ascensor.-Se anulará en noviembre el funcionamiento del ascensor pequeño.

Quejas con la limpieza.-Se constata quejas en el desarrollo del servicio de limpieza por lo que se le requerirá para cumplir su labor. Se quejan sobre los rodapiés sucios y la falta de olor a limpio.

Información gas natural.- Se informa sobre la instalación de una acometida a red de enganche de Gas Natural que irá por el exterior del edificio y que no tendrá ningún coste económico en la comunidad. Esta instalación, facilitará el cambio de su propio suministro energético a Gas Natural a aquellos propietarios que lo deseen.

La propietaria de la vivienda ático-5 solicita que se instale dicho servicio ya que su propio hijo es el que se encargaría de hacer los contratos para aquellos propietarios que así lo deseen.

Información del seguro.- En cuanto a la derrama que cubrió el posible daño de desprendimiento de fachada, una propietaria indica que su seguro le cubriría ese gasto. Para

quien lo necesite, a continuación se trasladan los datos relativos a la póliza de la comunidad por si su seguro privativo cubre los gastos relativos a la rehabilitación de la fachada comunitaria.

El número de póliza es:**8-03944386-D**.

El CIF de la comunidad es:**H-53488797**.

La entidad aseguradora es: **CATALANA OCCIDENTE**.

El nº de teléfono es:**902 344 000**.

Mancomunidad.- Se acuerda por la unanimidad de los asistentes volver a organizar una Junta que se solicitará en primer lugar a la Presidenta de la comunidad y si no fuese posible, esta solicitud iría promovida por la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

Esta cuarta parte estaría avalada por la firma de los Presidentes que deseen promover la Junta. Se pretende hacer una Junta Extraordinaria dentro de un día preferiblemente en Semana Santa aún por determinar donde se pueda recoger y dar voz a todos los propietarios que quieran asistir y que de forma legal expresen sus opiniones sobre la situación de la mancomunidad. En caso de volver a repetir la situación de no querer convocar Junta Extraordinaria se procederá a reclamar este derecho mediante las acciones civiles que correspondan.

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 165 Bajo F
03182 - Torrevieja - ALICANTE