

ACTA DE JUNTA ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 14 DE AGOSTO DE 2015

En Torrevieja, debidamente convocados por la Presidenta de la comunidad, se reúnen los copropietarios del edificio SANTA GEMA FASE-1, para celebrar Junta General Ordinaria, en el zaguán del edificio a las 17:00 horas en primera convocatoria y a las 17:30 horas en segunda convocatoria, con los asistentes y representados que a continuación se relacionan con el piso y nº de vivienda:

<u>VIVIENDAS</u>	<u>ASISTENTES</u>	<u>COEFICIENTE</u>	
1º 1	JOSE MIGUEL GONZALEZ AGENJO	0,713	
1º 2	ANGEL FERNANDEZ LORENTE	0,713	
1º 10	MIGUEL ANGEL LOPEZ CRUZ	0,713	
1º 17	PILAR FUENTE GARCIA	0,713	REPRESENTADO
1º 18	JOAQUIN ALCOBENDAS	0,713	REPRESENTADO
2º 1	ANA Mª ROMERA GARCIA	0,713	
2º 3	JOSE ALONSO ALONSO	0,713	
2º 14	LUCIO GOMEZ GOMEZ	0,713	
2º 15	CONCEPCION NAVARRO LARA	0,713	
2º 16	LUIS LOPEZ HIDALGO/PAQUI	0,713	
3º 3	ROBERTO SANCHEZ MIRA	0,713	
3º 8	JUAN RAMON ABAD MAZARRACIN	0,713	
3º 10	MANUEL DE LAMO SANCHEZ	0,713	
4º 1	RICARDO MARTINEZ RODRIGUEZ	0,713	
4º 5	LUIS ROMERO CRESPO	0,713	
4º 13	VICTOR PACHECO IGLESIAS	0,713	REPRESENTADO
4º 14	ANGEL ROMERA MARTINEZ	0,713	REPRESENTADO
4º 17	VERONICA PRUDENCIO VAQUERIZO	0,713	REPRESENTADO
5º 3	LUÍS DE LEÓN REY	0,713	
5º 4	MARIA TERESA NEIRA	0,713	
5º 16	JORGE RODRIGUEZ PEREZ	0,713	
5º 18	JUAN MARIANO MANZANARES ALARCON	0,713	REPRESENTADO

Comienza la reunión 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 2014/2015, según liquidación adjunta a la convocatoria

SEGUNDO.- Liquidación de los ingresos pendientes de percibir

TERCERO .- Certificación de la deuda contraída por los propietarios morosos.

CUARTO.- Acciones Legales para la recuperación de la deuda.

QUINTO.- Elección de cargos.

SEXTO.- Elección de Presidente/a de Mancomunidad

SÉPTIMO.- Informe sobre actos vandálicos.

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

NOVENO.- Ruegos y preguntas.

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

Abre este punto la administración, exponiendo a los asistentes que los ingresos del ejercicio (25.124,25€) han superado a los gastos (23.390,21€); por lo que la primera deducción de dicho análisis, consistirá en que no se modifica la cuota de comunidad, debido a que la comunidad (aunque de manera irregular), financia la mayor parte de sus gastos ordinarios. Por otro lado, y para completar este análisis, la contabilidad de la comunidad, está condicionada a los embargos que por el impago de servicios anteriormente contratados, han supuesto una incertidumbre en la gestión de los gastos e ingresos y en la previsión de los gastos e ingresos futuros.

Analizando los ingresos, cabe destacar que se han contabilizado devoluciones procedentes de recibos domiciliados; estas devoluciones tienen un coste, que es repercutido a la deuda generada por dicha devolución.

Por último destacar, la entrada de ingresos extraordinarios por indemnizaciones de seguro.

En el capítulo de gastos, procedemos a analizarlos por partidas:

Suministro eléctrico.- El total reflejado son 2.158,51€ del ejercicio 2014/2015, frente a los 3.193,34€ del ejercicio 2013/2014. Este ahorro ha sido debido a que se ha negociado con la empresa suministradora en relación con la potencia contratada.

Suministro de agua.- El cambio de cuenta bancaria ha generado unos atrasos que ya se encuentran saldados.

Mantenimiento de ascensor.- El servicio de ascensores anteriormente contratado con ADP, tuvo varias emergencias que no fueron gestionadas con la diligencia que se precisaba, ello unido a que PECRÉS poseía una demanda por el cambio de mantenimiento sin respetar las condiciones anteriormente estipuladas en contrato, ha sido la causa por la que se ha decidido cambiar a ascensores PECRÉS; siendo el coste por ascensor de 72,77€ mensuales.

Seguro de la comunidad.- Los pagos del seguro comunitario, se han liquidado en cuatro partes, habiendo llegado a un acuerdo con la entidad aseguradora para que gire los recibos coincidiendo con las remesas de recibos, por lo que se ha liquidado los retrasos en el pago.

Los pagos a la mancomunidad, han sido irregulares pero la mancomunidad está saldada.

Mantenimiento piscina Mancomunidad.- En relación a este servicio, se traslada al acta que los niveles de cloro, de forma repetitiva se han triplicado en varias ocasiones, ocasionando un perjuicio para los usuarios de la piscina. En este sentido se ha realizado un escrito a sanidad y otro requerimiento a la empresa mantenedora de la piscina, debido a las posibles responsabilidades que se puedan haber incurrido en el ejercicio profesional.

Reparaciones ordinarias.- Se reflejan los pagos de terraza comunitaria, vigilante, gastos de reparación de bomba de presión. En cuanto a la cámara de video-vigilancia, cuya instalación está legitimada en virtud de la última Junta Extraordinaria de diciembre, el gasto fue liquidado el día 24 de julio de 2015. Se explica a los asistentes que el retraso del pago viene justificado porque se corrigió la ubicación de la cámara de televisión que se encuentra en la parte destinada al control del portal y por el estrecho margen de fondo de reserva que se posee.

Debido a que este gasto se ha liquidado con posterioridad al 30 de junio de 2015, será reflejado en el ejercicio 2015/2016.

Mantenimiento de limpieza.- Se acuerda por la unanimidad de los asistentes, el cambio de empresa de limpieza. Se pretende dar un golpe de efecto y tener una empresa de calidad sin que sea obstáculo el precio. La idea es que el edificio se encuentre en perfecto estado de limpieza Simultáneamente entre todos, debemos colaborar para que el edificio no se deteriore y pueda recuperar el atractivo de vivienda residencial y vacacional.

La administración muestra a todos los presentes que lo deseen los detalles de las facturas de gastos que han sido liquidadas.

Terminada la exposición, se aprueba por la unanimidad de los asistentes la liquidación de ingresos y gastos del ejercicio vencido 2014/2015.

2.- Liquidación de ingresos pendientes de percibir.

A continuación se traslada al acta, la liquidación de los ingresos pendientes de percibir en concepto de deuda por impago de cuota de comunidad:

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	ATRASOS
1º 5	ANTONIO FERNANDEZ PEINADOR	210,45
*1º 6	BAHRAM TAJBAKSH -EN JUZGADO-	2.763,19
2º 18	KEVIN JOHN YOUNG / JULIE PATRICIA	440,93
3º 4	RUSLAN PAKHOLOK	199,87
3º 19	CETILEC S.L.	258,16
* 4º 2	Mª LUISA SANCHEZ AGUILERA -	1.275,40
4º 4	PATRICK GIACOMINI	437,58
4º 12	MERCEDES DORREGO LEAL	151,32
4º 18	SANTIAGO BUESA GOMEZ MANZANILLA	433,03
*LOCAL	PROMOCIONES EDÉN DEL MAR -EN JUZGADO-	6.328,75

* La propietaria de la vivienda 4º-2 se comprometió en la pasada reunión a hacer pagos mensuales de 58,29€, pero en este ejercicio hemos constatado que hay recibos que ha ido devolviendo, por tanto, de persistir esta situación entraría dentro de los propietarios que ya están en el Juzgado y no se tendrá ningún derecho al uso y disfrute de la piscina.

Hay que constatar que el día 2 de septiembre liquidó 160€ restando parte de su deuda.

*La vivienda 1º 6 Bahram Tajbakhsh, y el Local Promociones Edén del Mar; se encuentran en trámites judiciales. Los expedientes de entrada al Juzgado, son

expuestos a todos aquellos que quieran comprobar el nº de entrada en el Juzgado, los cuales son aportados en el siguiente punto del Orden del Día.

En este sentido, se aprueba por la unanimidad de los asistentes la liquidación de las deudas vencidas y exigibles.

3.- Certificación de la deuda contraída por los propietarios morosos.

La Junta certifica las deudas de los propietarios arriba referenciados de cara a las acciones legales a emprender, para preservar el derecho de aquellos propietarios que pagan de forma sistemática la comunidad y que ayudan al normal sostenimiento de los servicios y elementos comunes.

4.- Acciones Legales para la recuperación de la deuda.

Se aprueba por la unanimidad de los asistentes las acciones legales a emprender contra los siguientes propietarios que han incurrido en mora:

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	ATRASOS
1º 5	ANTONIO FERNANDEZ PEINADOR	210,45
*1º 6	BAHRAM TAJBAKHSI -EN JUZGADO-	2.763,19
2º 18	KEVIN JOHN YOUNG / JULIE PATRICIA	440,93
3º 4	RUSLAN PAKHOLOK	199,87
3º 19	RAMÓN ROS ESPAÑA ES EL VICEPRESIDENTE NO PAGA LA COMUNIDAD	258,16
* 4º 2	Mª LUISA SANCHEZ AGUILERA COMPROMISO DE PAGO MENSUAL-	1.275,40
4º 4	PATRICK GIACOMINI	437,58
4º 12	MERCEDES DORREGO LEAL	151,32
4º 18	SANTIAGO BUESA GOMEZ MANZANILLA	433,03
*LOCAL	PROMOCIONES EDÉN DEL MAR -EN JUZGADO-	6.328,75

Dando poderes a la administración para que en nombre de la comunidad gestione las reclamaciones de deudas.

*En este punto, se quiere dar a conocer el estado de las gestiones que se han registrado en el juzgado:

PROMOCIONES EDEN DEL MAR

El 8 de mayo de 2014 se requiere embargo masivo de cuentas.

El 19 de mayo de 2014 se consulta sobre la posibilidad de retenciones.

El 18 de julio de 2014 se consulta pero no obra cantidad en cuenta de consignaciones.

La cantidad que está registrada en el juzgado son 5.462,35

5.- Elección de cargos.

Dado que el sistema de elección suele coincidir con personas que vivan de forma habitual en la finca y después de la aceptación de los asistentes, se acuerda por unanimidad la elección de los siguientes cargos:

Presidenta de la comunidad: M^aTeresa Neira propietaria de la vivienda 5^o-4.

Vicepresidente de la comunidad: Miguel García Bartolomé, propietario de la vivienda 3^o-17.

Secretario-Administrador: Pedro José Martínez Botella.(colegiado 1.532).

Dirección: Avda Habaneras nº 65-bajo-F Torre vieja 03182.

Tfnos: 638006131 Móvil de trabajo

965718296.Teléfono de oficina.

E-mail: comiges.pedro@yahoo.es

Página Web : www.comiges.com

6.- Elección de Presidente/a de Mancomunidad.

En la última reunión extraordinaria de Mancomunidad, se determinó que sea Santa Gema Fase I la que ostente la presidencia de la Mancomunidad, dado que las demás representaciones no querían ostentarla, por tanto, sirva este acto para determinar los cargos de la Mancomunidad.

Presidenta: M^aTeresa Neira Presidenta de la Mancomunidad.

7.- Informe sobre actos vandálicos.

Actos vandálicos.- Una vez identificados el causante de los mismos, aunque puedan ser algunos más, la comunidad se dota de un mecanismo disuasorio para minimizar los riesgos de actos vandálicos que son las cámaras de video-vigilancia cuya aprobación se refleja en la última acta de reunión el día 27 de diciembre de 2014, dando eficacia jurídica al acuerdo.

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

El presupuesto de gastos ordinarios, debe seguir contemplando los dos criterios que se han empleado para que la comunidad posea más ingresos que gastos, que son:

1.-Recuperación de las deudas.-

Este punto es importante ya que se debe sanear todos los ingresos pendientes de percibir por la comunidad, debido a que vamos a afrontar gastos fijos importantes que no van a ser sufragados mediante cuota extraordinaria.

2.-Negociación de los servicios comunitarios.-

Tendremos que seguir negociando todos los servicios sin que merme la calidad de los mismos.

Dicho lo cual se presenta el presupuesto 2015/2016 que no contemplará la subida de cuota, cuyo reparto de gastos se especifica en el siguiente cuadro:

REPARTO DE GASTOS PRESUPUESTO 2015/2016

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	CUOTA TRIMESTRAL
1º 1	JOSE MIGUEL GONZALEZ AGENJO	58,29
1º 2	ANGEL FERNANDEZ LORENTE	58,29
1º 3	JORGE MORENO MATAMOROS	58,29
1º 4	MARIE LOUISE CHANTAL SEMERY	58,29
1º 5	ANTONIO FERNANDEZ PEINADOR	58,29
1º 6	BAHRAM TAJBAKSH	72,38
1º 7	SANTOS SANZ / JULIO CESAR	82,32
1º 8	SOLEDAD PUEBLA GARCIA	58,29
1º 9	MARIA MARTINEZ SIERRA	58,29
1º 10	MIGUEL ANGEL LOPEZ CRUZ	58,29
1º 11	MARIA LUISA MORENO PAVON	58,29
1º 12	MARIA LUISA LUCIA SANCHEZ PEREZ	44,50
1º 13	JOSE IGNACIO MERINO MERINO	58,29
1º 14	GREGORIO PEREZ RODRIGUEZ	58,29
1º 15	RESTITUTO MAROTO GARCIA	58,29
1º 16	ANTONIA LINARES SANCHEZ	58,29
1º 17	PILAR FUENTE GARCIA	58,29
1º 18	JOAQUIN ALCOBENDAS	58,29
1º 19	EMILLIO MARTIN PIÑUELA	58,29
1º 20	ENRIQUETA CALLES MICHEL	58,29
2º 1	ANA Mª ROMERA GARCIA	58,29
2º 2	MEHRDAD AMOUEI	58,29
2º 3	JOSE ALONSO ALONSO	58,29
2º 4	LUCIA LOPEZ GUTIERREZ	58,29
2º 5	JOSE JAVIER GARCIA DUARTE	58,29

2º 6	MIGUEL ANGEL AVILES MARTIN	72,38
2º 7	LUIS SALGADO FRAILE	82,32
2º 8	IGNACIO INSAGURBE CRESPO	58,29
2º 9	MATILDE GARCÍA AGUADO	58,29
2º 10	BEATRIZ BERASATEGUI VELA	58,29
2º 11	JOSE ENRIQUE GOMEZ VELA	58,29
2º 12	DAVOR SULIC	58,29
2º 13	ERIC WHITE	58,29
2º 14	LUCIO GOMEZ GOMEZ	58,29
2º 15	CONCEPCION NAVARRO LARA	58,29
2º 16	LUIS LOPEZ HIDALGO/PAQUI	58,29
2º 17	EMILIO FIGUEIREDO RODRIGUEZ/Mª LUZ	58,29
2º 18	KEVIN JOHN YOUNG / JULIE PATRICIA	58,29
2º 19	JOAQUIN CABILDO DIAZ	58,29
2º 20	SANTIAGO PARRILLA GARCIA	58,29
3º 1	Mª NIEVES JIMENEZ GARRIDO	58,29
3º 2	ALBERTO VAILLO GARCIA	58,29
3º 3	ROBERTO SANCHEZ MIRA	58,29
3º 4	RUSLAN PAKHOLOK	58,29
3º 5	JULIA ROSA RODRIGUEZ PEREZ	58,29
3º 6	JOSE MANUEL GOMEZ REBOLLEDO	72,38
3º 7	BEATRIZ SICILIA GONZALEZ	77,82
3º 8	JUAN RAMON ABAD MAZARRACIN	58,29
3º 9	MARGARITA GARCIA VIDAL	58,29
3º 10	MANUEL DE LAMO SANCHEZ	58,29
3º 11	CANDIDO GONZALEZ SANTAMARIA	58,29
3º 12	MARIA LUCIA CONCHA RODRIGUEZ	44,50
3º 13-14	ANGEL IRASTORZA OJEA	116,58
3º 15	FRANCISCO PARDO CASARES	58,29
3º 16	DAVID RODRIGUEZ	58,29

3º 17	MIGUEL GARCIA BARTOLOME	58,29
3º 18	FEDERICO GARCIA CABALLEROS	58,29
3º 19		58,29
3º 20	MARIA PILAR CIRIANO	58,29
4º 1	RICARDO MARTINEZ RODRIGUEZ	58,29
4º 2	Mª LUISA SANCHEZ AGUILERA	58,29
4º 3	JAN ERIK JUNTHE - LILIAN KRISTINA	58,29
4º 4	PATRICK GIACOMINI	58,29
4º 5	LUIS ROMERO CRESPO	58,29
4º 6	JOSE MANUEL GOMEZ REBOLLEDO	72,38
4º 7	JULIO CESAR ARAGON MARTINEZ	82,32
4º 8	FELIPA SANZ PEREZ	58,29
4º 9	JOSE HERMOSO SANTIAGO	58,29
4º 10	VICENTE TORRES TORO	58,29
4º 11	IGNACIO INSAGURBE CRESPO	58,29
4º 12	MERCEDES DORREGO LEAL	44,50
4º 13	VICTOR PACHECO IGLESIAS	58,29
4º 14	ANGEL ROMERA MARTINEZ	58,29
4º 15	PABLO MOLINA DIAZ / VICTORIA	58,29
4º 16	MARIA DEL CARMEN AYLLON ARANDA	58,29
4º 17	VERONICA PRUDENCIO VAQUERIZO	58,29
4º 18	SANTIAGO BUESA GOMEZ MANZANILLA	58,29
4º 19	Mª TERESA BRAVO DONAIRE / JOSE MANUEL	58,29
4º 20	FERNANDO RODRIGO GARCIA	58,29
5º 1	JACINTO CABALLERO GARCIA	58,29
5º 2	ANTONIO GRILO SANCHEZ	58,29
5º 3	LUÍS DE LEÓN REY	58,29
5º 4	MARIA TERESA NEIRA	58,29
5º 5	MARK ANTHONY HALL	58,29
5º 6	JOSE VIDAL CAMAÑO	72,38

5º 7	SIDRO AGUSTIN PEREZ ARROGANTE	72,93
5º 8	ANTHONY LONSDALE	51,97
5º 9	Mª CONCEPCION GORDO ALONSO	51,97
5º 10	CRISTINA LOPEZ ABELLAN	51,97
5º 11	RAMON MARTINEZ MONTEJANO	60,83
5º 12	Mª CARMEN SANCHEZ GARCIA / J RAMIREZ	59,14
5º 13	Mª SOFIA HERRANZ ARRIBAS	51,97
5º 14	FLORENCIO VICENTE SEGURA / SERAFINA	51,97
5º 15	VICENTE FERRER SEGURA PIÑERO	51,97
5º 16	JORGE RODRIGUEZ PEREZ	58,29
5º 17	ROBERTO MANUEL CORES	58,29
5º 18	JUAN MARIANO MANZANARES ALARCON	58,29
5º 19	FERNANDO CHECA CARRASCO	58,29
LOCAL	LOCAL COMERCIAL - CONSTRUCTORA	68,22

9.- Ruegos y preguntas.

En “ruegos y preguntas” se traslada al acta los siguientes asuntos:

Se ruega que no se tergiversen la información comunitaria con comentarios infundados y faltos de objetividad.

Cualquier persona por su condición de propietario puede acceder a toda la información sobre facturas, pagos, contratos, documentos jurídicos, etc.

Por otro lado se ruega que no solamente recaiga en Presidenta, administrador, Vicepresidente y unos pocos propietarios más, el peso de la seguridad e higiene del edificio. Todos estamos obligados a cumplir las Normas y hacerlas cumplir a los que las incumplen, este es el primer paso para revalorizar el valor e imagen generada en nuestro edificio.

Se ruega que se plasme en acta la situación antihigiénica que genera la vivienda 3º 16 originando molestias a todos los vecinos colindantes de la vivienda.

Se ruega plasmar en acta los daños sufridos por el propietario de la vivienda 2º ya que tienen su origen en daños por defectos de construcción por efectos de la junta de dilatación del edificio.

Sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 19:00 del día que figura en el encabezamiento de todo lo cual yo como administrador doy fe.

PRESIDENTA

SECRETARIO-ADMINISTRADOR