

**ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO SANTA
GEMA FASE I CELEBRADA EL DÍA 1 DE AGOSTO DE 2017.**

En Torrevieja, debidamente convocados por la Presidenta de la comunidad D^a M^a Teresa Neira, propietaria de la vivienda ático 4, se reúnen los propietarios que componen la comunidad del edificio Santa Gema fase I en el zaguán de entrada, para celebrar Junta General Ordinaria, a las 10:00 horas en primera convocatoria y a las 10:30 horas en segunda convocatoria, con los asistentes y representados que a continuación se relacionan:

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	COEF.	
1º 2	ANGEL FERNANDEZ LORENTE	0,713	
3º 2	ALBERTO VAILLO GARCIA	0,713	REPRESENTADO
3º 17	MIGUEL GARCIA BARTOLOME	0,713	
4º 1	RICARDO MARTINEZ RODRIGUEZ	0,713	
4º 9	JOSE HERMOSO SANTIAGO	0,713	
4º 10	VICENTE TORRES TORO	0,713	
4º 13	VICTOR PACHECO IGLESIAS	0,713	REPRESENTADO
4º 14	ANGEL ROMERA MARTINEZ	0,713	REPRESENTADO
4º 15	PABLO MOLINA DIAZ / VICTORIA	0,713	REPRESENTADO
4º 19	M ^a TERESA BRAVO DONAIRE / JOSE MANUEL	0,713	
5º 4	MARIA TERESA NEIRA - PRESIDENTE	0,713	
5º 7	ISIDRO AGUSTIN PEREZ ARROGANTE	0,933	

Comienza la reunión a las 10:30 horas, 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. Planes de negociación con la empresa Pecrés por inspección.

SEGUNDO.- Implantación de medida de ahorro energético (explicación sobre el cambio de bombillas led en todo el edificio). Negociación consumo eléctrico.

TERCERO.- Información sobre demanda y Juicio celebrado anterior administración.

CUARTO.- Liquidación de los ingresos pendientes de percibir. Certificación de la deuda contraída por los propietarios morosos

QUINTO.- Acciones Legales para la recuperación de la deuda. Seguimiento expedientes en Juzgado.

SEXTO.- Elección de cargos.

SÉPTIMO.- Aprobación, si procede, del presupuesto de gastos e ingresos del ejercicio 2017/2018.

OCTAVO.- Ruegos y preguntas

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

Se expone por parte de la administración, la evolución de la relación ingresos - gastos correspondiente al ejercicio 2016/2017, que entró en vigor el 1º de julio de 2016 (fecha de apertura contable) hasta el 30 de junio de 2017 (fecha de cierre contable).

El total de gastos a 30 de junio de 2017 (**22.412,86 €**), ha superado al total de ingresos a 30 de junio de 2017 (**22.233,24 €**). El saldo a 30 de junio de 2017 es de **520,37€**.

Para explicar el desarrollo de las cuentas, es importante hacer mención al anterior acta (1-8-2016) donde se especificaba que la comunidad debía afrontar de forma obligatoria las mejoras necesarias en la dotación de los dos ascensores que tienen que ver con la última acta de inspección de industria, donde se insta a reforzar y adecuar las poleas y elementos de seguridad en cabina y foso a las normas aplicables en materia de seguridad en los ascensores.

Estas actuaciones ya fueron realizadas y el coste total es de **3.904,07€**.

Estas circunstancias condicionan las previsiones de gasto, por lo que siguen siendo necesarias las medidas empleadas en el anterior ejercicio para recaudar más ingresos, las cuales irán encaminadas al saneamiento económico total de la comunidad.

El pago de las mejoras realizadas, se está liquidando de forma irregular, llegándose a abonar **1.356.34€** a lo largo del presente ejercicio y parte del anterior.

EL total de deuda pendiente es de **2.543,73€**. Este montante está renegociado para que se pague un importe que será el equivalente a la cuota extraordinaria (20€ por vivienda) y el resto diferido en 24 meses sin intereses.

Por otro lado, se analiza el gasto de luz (**4.222.39€**). El excesivo coste de luz y su repercusión en los gastos generales es la causa para buscar opciones, tales como la racionalización del consumo mediante un mejor control de potencia contratada y la implantación en todo el edificio de luces tipo led, por ser de menor consumo eléctrico.

Otro gasto que se tendrá que fiscalizar es la aportación a la mancomunidad. Teniendo como referencia que la presidenta de la fase 1 es también la presidenta de la mancomunidad, habrá que auditar las cuentas de gastos e ingresos y evaluar todas las partidas con sus correspondientes facturas para su mejor fiscalización.

Acabada la exposición, se analizan de forma pormenorizada los ingresos y gastos realizados, que son los que a continuación se relacionan:

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

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

Ingresos del periodo

Ingresos por cuota de comunidad

8-jul-16	REMESA 2º 9	235,94
22-jul-16	REMESA 2º 7 NUEVO PROPIETARIO	164,64
2-sep-16	REMESA DERRAMA Y AGOSTO 2016	3.426,00
6-sep-16	DEVOLUCION RECIBO 5º 7	-45,00
6-sep-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
6-sep-16	INGRESO 5º 11	83,00
9-sep-16	INGRESO 4º 15	80,00
15-sep-16	INGRESO 1º 7	82,32
15-sep-16	INGRESO 4º 7	82,32
26-sep-16	REMESA 2º 11	280,00
26-sep-16	REMESA 3º 7 ANTERIOR PROPIETARIO	31,80
26-sep-16	REMESA 3º 7 NUEVO PROPIETARIO	26,00
3-oct-16	INGRESO 1º 7	48,00
3-oct-16	INGRESO 4º 7	48,00
3-oct-16	REMESA OCTUBRE 2016	1.726,00
3-oct-16	DEVOLUCION RECIBO 2º 11	-40,00
3-oct-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
3-oct-16	DEVOLUCION RECIBO 2º 11	-280,00
3-oct-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
4-oct-16	DEVOLUCION RECIBO 2º 11	-20,00
4-oct-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
7-oct-16	DEVOLUCION RECIBO 5º 7	-25,00
7-oct-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
13-oct-16	INGRESO 1º 7	28,00
13-oct-16	INGRESO 4º 7	28,00
2-nov-16	REMESA NOVIEMBRE16-ENERO17	1.746,00
3-nov-16	INGRESO 1º 7	28,00
3-nov-16	INGRESO 4º 7	28,00
3-nov-16	DEVOLUCION RECIBO 2º 11	-20,00
3-nov-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
8-nov-16	DEV RECIBO 5º 4	-20,00
8-nov-16	DEVOLUCIÓN RECIBO 5º 7	-25,00
8-nov-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-1,94
9-nov-16	DEVOLUCIÓN RECIBO 1º 11	-20,00
9-nov-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
25-nov-16	INGRESO 3º 4	116,58
28-nov-16	REENVIO REMESA 5º 4	20,94
28-nov-16	REENVIO REMESA 1º 11	20,97
2-dic-16	REMESA DICIEMBRE 2016	1.746,00
5-dic-16	DEVOLUCION RECIBO 2º 11	-20,00
5-dic-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97

9-dic-16	INGRESO 1º 7	28,00
9-dic-16	INGRESO 4º 7	28,00
9-dic-16	DEVOLUCIÓN RECIBO 5º 4	-20,00
9-dic-16	DEVOLUCIÓN RECIBO 2º 7	-28,00
9-dic-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-1,94
12-dic-16	REMESA 3º 7 OCT, NOV Y DIC 2016	78,00
12-dic-16	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	0,18
13-dic-16	INGRESO 4º 15	60,00
13-dic-16	INGRESO 5º 11	120,00
3-ene-17	REMESA ENERO 2017	1.746,00
5-ene-17	DEVOLUCION RECIBO 2º 11	-20,00
5-ene-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
9-ene-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 2º 12	-20,00
9-ene-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
10-ene-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 5º 7	-25,00
10-ene-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
12-ene-17	REMESA 3º 7 ENERO 2017	26,00
16-ene-17	INGRESO 1º 7	28,00
16-ene-17	INGRESO 4º 7	28,00
18-ene-17	REENVIO 2º 7 Y 2º 12	49,74
24-ene-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 2º 7 ENERO (DOS VECES)	-28,77
24-ene-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
2-feb-17	REMESA FEBRERO 2017	1.802,91
7-feb-17	INGRESO 1º 7	28,00
7-feb-17	INGRESO 4º 7	28,00
8-feb-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 2º 7	-57,94
8-feb-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
2-mar-17	REMESA MARZO 2017	1.744,00
3-mar-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 3º 7	-26,00
3-mar-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
7-mar-17	INGRESO 1º 7	28,00
7-mar-17	INGRESO 4º 7	28,00
8-mar-17	DEVOLUCION RECIBO 2º 7	-20,00
8-mar-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
9-mar-17	REENVIO 3º 7 + GASTOS	26,97
10-mar-17	INGRESO 4º 15	60,00
31-mar-17	INGRESO 3º 4	58,29
4-abr-17	INGRESO 1º 7	28,00
4-abr-17	INGRESO 4º 7	28,00
6-abr-17	REMESA ABRIL 2017	1.752,00
10-abr-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 4º 12	-35,00
10-abr-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-0,97
27-abr-17	INGRESO 4º 18	238,29
27-abr-17	INGRESO 4º 18	238,29
3-may-17	REMESA MAYO 2017	1.772,00
4-may-17	INGRESO 1º 7	28,00
4-may-17	INGRESO 4º 7	28,00
5-may-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 4º 12	-35,00
9-may-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 2º 7	-28,00

1-jun-17	INGRESO 3º 19	706,32
1-jun-17	REMESA JUNIO 2017	1.772,00
2-jun-17	INGRESO 1º 7	28,00
2-jun-17	INGRESO 4º 7	28,00
5-jun-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 4º 12	-35,00
5-jun-17	DEVOLUCIÓN RECIBO 5º 3	-20,00
5-jun-17	GASTOS DE DEVOLUCION RECIBO	-1,94
5-jun-17	INGRESO 5º 11	60,00
6-jun-17	INGRESO 5º 7	123,88
6-jun-17	INGRESO 4º 15	60,00
15-jun-17	INGRESO 3º 4	58,29
22-jun-17	INGRESO 4º 12	70,65
22-jun-17	INGRESO 5º 3	40,97
22-jun-17	INGRESO 2º 4	20,00
		22.218,24

Otros ingresos

30-jun-17	INGRESO LLAVE EN BUZON 4º 1 (PENDIENTE PAGO A CERRAJERO)	15,00
		15,00

TOTAL INGRESOS DEL PERÍODO

22.233,24

Gastos del período

Suministro de Electricidad

1-jul-16	RECIBO ELECTRICIDAD CUOTA ABRIL 2015	178,69
1-jul-16	RECIBO ELECTRICIDAD CUOTA MAYO 2015	178,69
11-ago-16	RECIBO ELECTRICIDAD 2º PAGO FRACCIONAMIENTO (11-1-2016 al 18-05-2016)	98,52
12-sep-16	RECIBO ELECTRICIDAD 3 ^{ER} PAGO FRACCIONAMIENTO (11-1-2016 al 18-05-2016)	98,52
14-oct-16	RECIBO ELECTRICIDADL 4º PAGO FRACCIONAMIENTO (11-1-2016 al 18-05-2016)	98,52
10-nov-16	RECIBO ELECTRICIDAD 5º PAGO FRACCIONAMIENTO (11-1-2016 al 18-05-2016)	98,52
13-dic-16	RECIBO ELECTRICIDAD 6º PAGO FRACCIONAMIENTO (11-1-2016 al 18-05-2016)	98,52
9-ene-17	RECIBO ELECTRICIDAD (19-05-2016 al 27-06-2016)	522,28
25-oct-16	RECIBO ELECTRICIDAD (16-7-2016 al 18-09-2016)	629,51
12-ene-17	RECIBO ELECTRICIDAD 7º PAGO FRACCIONAMIENTO (11-1-2016 al 18-05-2016)	98,52
13-feb-17	RECIBO ELECTRICIDAD 8º PAGO FRACCIONAMIENTO (11-1-2016 al 18-05-2016)	98,53
7-jun-17	RECIBO ELECTRICIDAD (19-09-2016 al 20-11-2016)	483,27
12-abr-17	RECIBO ELECTRICIDAD (21-11-2016 al 19-01-2017)	425,86
25-abr-17	RECIBO ELECTRICIDAD (20-01-2017 al 19-03-2017)	395,44
1-jun-17	RECIBO ELECTRICIDAD (20-03-2017 al 16-05-2017)	428,67
12-jun-17	RECIBO ELECTRICIDAD	101,17
16-jun-17	RECIBO ELECTRICIDAD	189,16
		4.222,39

Suministro de Agua

17-ago-16	RECIBO AGAMED	37,10
15-nov-16	RECIBO AGAMED	37,10

9-ene-17	RECIBO AGAMED	37,10
14-feb-17	RECIBO AGAMED	37,10
		148,40

Mantenimiento ascensor

6-sep-16	PECRES PLAN DE COBRO JUNIO 2016 CUOTA 2 DE 6 - VTO 05/12/16	434,92
6-sep-16	PECRES PLAN DE COBRO JUNIO 2016 CUOTA 1 DE 6 - VTO 05/09/16	409,31
13-feb-17	RECIBO PECRÉS - TRIM III 2016	277,69
13-feb-17	RECIBO PECRÉS - TRIM III 2016	277,69
20-mar-17	PECRES PLAN DE COBRO JUNIO 2016 CUOTA 3 DE 6 - VTO 05/03/17	440,36
16-may-17	RECIBO PECRÉS CUOTA 9 DE 24 - JUN. 16 (INSP. PERIOD. POLEA-CABLE-ROTOR)	108,83
16-may-17	RECIBO PECRÉS CUOTA 10 DE 24 - JUL. 16 (INSP. PERIOD. POLEA-CABLE-ROTOR)	108,83
16-may-17	RECIBO PECRÉS CUOTA 8 DE 24 - JUN. 16 (INSP. PERIOD. POLEA-CABLE)	53,84
5-jun-17	PECRES PLAN DE COBRO JUNIO 2016 CUOTA 4 DE 6 - VTO 05/09/16	440,36
		2.551,83

Seguro

7-oct-16	RECIBO SEGURO	626,98
14-dic-16	RECIBO SEGURO	626,98
9-feb-17	RECIBO SEGURO	626,98
11-may-17	RECIBO SEGURO	664,91
		2.545,85

Aportación a mancomunidad

24-feb-17	MANCOMUNIDAD 4º TRIMESTRE 2015	313,95
14-sep-16	MANCOMUNIDAD 1ER TRIMESTRE 2016	313,95
22-mar-17	MANCOMUNIDAD 2º TRIMESTRE 2016	309,86
2-may-17	MANCOMUNIDAD, 3ER TRIMESTRE 2016	309,86
		1.247,62

Mantenimiento piscina mancomunidad

9-ago-16	MANTENIMIENTO DE PISCINA JUNIO 2016	216,15
3-ago-16	MANTENIMIENTO DE PISCINA JULIO 2016	152,88
9-sep-16	MANTENIMIENTO DE PISCINA AGOSTO 2016	112,89
20-sep-16	SOCORRISMO JULIO Y AGOSTO 2016	1.229,36
27-sep-16	LIMPIEZA DE RECINTO COMUNITARIO DE PISCINA	115,00
19-oct-16	MANTENIMIENTO PISCINA SEPTIEMBRE 2016	141,13
29-nov-16	MANTENIMIENTO PISCINA OCTUBRE 2016	123,90
29-nov-16	MANTENIMIENTO PISCINA NOVIEMBRE 2016	123,90
7-mar-17	MANTENIMIENTO PISCINA DICIEMBRE 2016	139,00
23-feb-17	MANTENIMIENTO PISCINA ENERO 2017	123,90
15-mar-17	MANTENIMIENTO PISCINA FEBRERO 2017	112,90
20-abr-17	MANTENIMIENTO PISCINA MARZO 2017	123,90
16-may-17	MANTENIMIENTO PISCINA ABRIL 2017	123,90
26-jun-17	MANTENIMIENTO PISCINA MAYO 2017	123,90
		2.962,71

Gastos de Administración

7-dic-16	HONORARIOS JUNIO 2016	297,00
7-dic-16	HONORARIOS JULIO 2016	297,00
11-ene-17	HONORARIOS AGOSTO 2016	297,00
11-ene-17	HONORARIOS SEPTIEMBRE 2016	297,00
		1.188,00

Impuestos

7-dic-16	IVA JUNIO 2016	62,37
7-dic-16	IVA JULIO 2016	62,37
11-ene-17	IVA AGOSTO 2016	62,37
11-ene-17	IVA SEPTIEMBRE 2016	62,37
		249,48

Limpieza

6-sep-16	LIMPIEZA JUNIO 2016	278,00
6-sep-16	LIMPIEZA JULIO 2016	278,00
6-sep-16	LIMPIEZA AGOSTO 2016	278,00
8-nov-16	LIMPIEZA SEPTIEMBRE 2016	278,00
8-nov-16	LIMPIEZA OCTUBRE 2016	278,00
16-dic-16	LIMPIEZA NOVIEMBRE 2016	278,00
17-ene-17	LIMPIEZA DICIEMBRE 2017	278,00
7-mar-17	LIMPIEZA ENERO 2017	278,00
7-mar-17	LIMPIEZA FEBRERO 2017	278,00
12-abr-17	LIMPIEZA MARZO 2017	278,00
12-may-17	LIMPIEZA ABRIL 2017	278,00
9-jun-17	LIMPIEZA MAYO 2017	278,00
		3.336,00

Gastos bancarios

1-jul-16	GASTOS BANCARIOS	3,11
9-ago-16	GASTOS BANCARIOS	18,64
2-sep-16	GASTOS BANCARIOS	15,43
16-sep-16	GASTOS BANCARIOS	12,00
3-oct-16	GASTOS BANCARIOS	15,43
2-nov-16	GASTOS BANCARIOS	15,43
28-nov-16	GASTOS BANCARIOS	0,18
28-nov-16	GASTOS BANCARIOS	0,18
2-dic-16	GASTOS BANCARIOS	15,43
3-ene-17	GASTOS BANCARIOS	15,43
18-ene-17	GASTOS BANCARIOS	0,36
2-feb-17	GASTOS BANCARIOS	15,43
2-mar-17	GASTOS BANCARIOS	15,43
9-mar-17	GASTOS BANCARIOS	0,18
16-mar-17	GASTOS BANCARIOS	9,00
6-abr-17	GASTOS BANCARIOS	15,43

3-may-17	GASTOS BANCARIOS	15,61
30-jun-17	GASTOS BANCARIOS	0,18
1-jun-17	GASTOS BANCARIOS	15,61
16-jun-17	GASTOS BANCARIOS	9,00
22-jun-17	GASTOS BANCARIOS	0,18
		207,67

Mantenimiento bomba de presión

12-jul-16	MANTENIMIENTO BOMBA PRESION	72,60
12-jul-16	MANTENIMIENTO BOMBA PRESION	72,60
26-jul-16	MANTENIMIENTO BOMBA PRESION	72,60
13-oct-16	MANTENIMIENTO BOMBA PRESION	72,60
10-ene-17	MANTENIMIENTO BOMBA PRESION	72,60
12-abr-17	MANTENIMIENTO BOMBA PRESION	72,60
		435,60

Reparaciones ordinarias y varios

19-jul-16	INSTALACION REJAS 2º PLANTA POR SEGURIDAD, 1º PAGO	180,00
5-ago-16	INSTALACION REJAS 2º PLANTA POR SEGURIDAD, 2º PAGO	180,00
9-ago-16	REJILLA SUMIDERO GRUPO DE PRESIÓN	10,00
16-ago-16	MANGUERA	7,50
1-sep-16	ENVÍO DE ACTA 1-8-2016	140,21
8-sep-16	REPARACIÓN FILTRACIONES AGUA	280,00
12-sep-16	REIBO SUMA GESTIÓN TRIBUTARIA	21,36
14-sep-16	EXTRACTOS BANCARIOS PARA APORTAR EN JUICIO	50,00
31-oct-16	INSTALACIÓN CÁMARA SEGURIDAD	240,10
8-nov-16	HONORARIOS ABOGADA JUICIO	700,00
14-dic-16	REPOSICIÓN DE 15 BOMBILLAS	54,45
14-dic-16	CAMBIO DE ANTENA TDT	96,80
14-dic-16	INSTALACIÓN BOMBÍN PORTAL	48,40
14-dic-16	INSTALACIÓN RELIJ 24 HORAS ACCESO PISCINA	48,40
14-dic-16	INSTALACIÓN DE 3 PULSADORES LUZ ROTOS	54,45
14-dic-16	AJUSTE Y PROGRAMACIÓN CENTRALITA TDT	24,20
14-dic-16	INSTALACIÓN BOMBÍN ACCESO COCHERAS	36,30
14-dic-16	COPIA LLAVES ACCESO COCHERAS	2,90
14-dic-16	REPARACIÓN TELEFONILLOS PLACA EXTERIOR	24,10
19-dic-16	ENVIO CONVOCATORIA 1-8-16	89,29
10-abr-17	REIBO SUMA GESTIÓN TRIBUTARIA	21,36
10-abr-17	INSTALACIÓN CERRADURA ELÉCTRICA PORTAL	60,50
10-abr-17	REPOSICIÓN DE 10 BOMBILLAS	60,50
10-abr-17	INSTALACIÓN BOMBÍN PORTAL	60,50
10-abr-17	REPARACIÓN ELÉCTRICA	18,15
9-may-17	REPOSICION BALDOSAS PASILLO 3º PLANTA	240,00
12-may-17	MANTENIMIENTO DE EXTINTORES	210,54
13-jun-17	INSTALACIÓN DE TIRADOR EN PUERTA	24,20
13-jun-17	REPOSICIÓN DE 10 BOMBILLAS	60,50
13-jun-17	REPARACION Y PROGRACIÓN DE TELEFONILLOS	36,30
13-jun-17	REPARACION Y PROGRACIÓN DE CENTRALITA TV	36,30
13-jun-17	BOMBINES DE SEGURIDAD LEGALIZACIÓN DE GARAJE	200,00
		3.317,31

TOTAL GASTOS DEL PERÍODO	22.412,86
SALDO AL 30/06/2016	699,99
INGRESOS DEL PERIODO	22.233,24
GASTOS DE PERÍODO	22.412,86
SALDO AL CIERRE	520,37

2.- Implantación de medida de ahorro energético (explicación sobre el cambio de bombillas led en todo el edificio). Negociación consumo eléctrico.

En coherencia con el punto primero, se hace necesario poner en marcha acciones de ahorro que sirvan para aumentar el fondo de reserva de la comunidad. Una de las acciones es la contratación de una empresa dedicada a aplicar actuaciones encaminadas a garantizar una mayor eficiencia en el consumo de suministro eléctrico. Esta empresa ha instalado de forma gratuita todas las bombillas tipo led en la edificación, lo que supondrá un ahorro en el coste de consumo eléctrico, garantizándolo mediante un contrato entre la comunidad y la empresa, la cual se compromete a realizar una facturación de luz anual de **2.264,13€**.

Esta estimación supondría un ahorro considerable frente a los 4.000,00 € de media que se han estado pagando a lo largo de los años. La contratación de esta empresa, tendrá repercusión en la potencia contratada en determinados tramos del día y vincula a la comunidad a liquidar este pago garantizado durante los cinco años de vigencia del contrato.

3.- Información sobre demanda y Juicio celebrado anterior administración.

En este asunto, debido a que el proceso aún no ha terminado y para no anticipar ninguna conclusión, ya que todavía no tenemos sentencia, solamente cabe señalar cuales han sido los ejes de la defensa de la comunidad.

- a. La comunidad reclama los daños y perjuicios a la administración anterior (**3.655,52€**) por los efectos de la sentencia condenatoria en 2010 contra Santa Gema fase II. Recordar que Santa Gema fase I asumió la condena de Santa Gema fase II, sin conocimiento previo por tener el mismo CIF, como consecuencia de un incumplimiento contractual, por parte de esta última, que nada tiene que ver con Santa Gema fase I.

Dos años más tarde, se hizo efectivo un embargo en la cuenta de la comunidad de **4010.17€** concretamente el 17 de enero de 2012.

- b. Falta por acreditar la documentación que no entregó en el acto de entrega de documentación y que tiene que ver con el ejercicio 2012/2013, donde podría demostrar la existencia de esta deuda.

4.- Liquidación de los ingresos pendientes de percibir. Certificación de la deuda contraída por los propietarios morosos.

Se acuerda por la unanimidad de los asistentes las acciones legales que en Derecho procedan contra los propietarios que se relacionan a continuación:

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	ATRASOS	PAGO ATRASOS
1º 5	ANTONIO FERNANDEZ PEINADOR-(FALLECIDO)-	663,61	
1º 6	BAHRAM TAJBAKHS	3.322,71	
2º 11	JOSE ENRIQUE GOMEZ VELA	224,85	
2º 18	KEVIN JOHN YOUNG / JULIE PATRICIA	894,09	
4º 2	Mª LUISA SANCHEZ AGUILERA	1.248,41	
LOCAL	LOCAL COMERCIAL - CONSTRUCTORA	6.778,91	

La Junta certifica de cara a las acciones civiles a emprender la deuda arriba detallada. Este acuerdo está respaldado por la unanimidad de los asistentes.

5.- Acciones Legales para la recuperación de la deuda. Seguimiento expedientes en Juzgado.

Se acuerda por la unanimidad de los asistentes las acciones legales que en Derecho procedan contra los propietarios que se relacionan a continuación:

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	ATRASOS	PAGO ATRASOS
1º 5	ANTONIO FERNANDEZ PEINADOR-(FALLECIDO)-	663,61	
1º 6	BAHRAM TAJBAKHS	3.322,71	
2º 11	JOSE ENRIQUE GOMEZ VELA	224,85	
2º 18	KEVIN JOHN YOUNG / JULIE PATRICIA	894,09	
4º 2	Mª LUISA SANCHEZ AGUILERA	1.248,41	
LOCAL	LOCAL COMERCIAL - CONSTRUCTORA	6.778,91	

6.- 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: Mª Teresa Neira propietaria de la vivienda 5º-4.

Secretario-Administrador: Pedro José Martínez Botella.(colegiado 1.532).
Dirección: Avda. Habaneras nº 65-bajo-F Torrevieja 03182.
Teléfono.: 638006131. Móvil de trabajo
965718296. Teléfono de oficina.
Correo electrónico: comiges.pedro@yahoo.es
Página Web: www.comiges.com

7.- Aprobación, si procede, del presupuesto de gastos e ingresos del ejercicio 2017/2018.

Los objetivos presupuestarios son:

- Liquidar el pago de la mejora obligatoria con la empresa de ascensores.
- Aumentar en lo posible el fondo de reserva, reduciendo gastos fijos como el de suministro eléctrico.

Por tanto para afrontar los gastos estimados del ejercicio entrante 2017/2018, es necesario adoptar las mismas medidas que ya estuvieron vigentes en el ejercicio anterior como son:

1. Cuota extraordinaria de 20€.

La recaudación estaría destinada a saldar gran parte de la mejora ya realizada para reforzar las medidas de seguridad de los ascensores.

2. Pagos mensuales de la comunidad.

Se pretende con ello dar liquidez mensual para gestionar las urgencias de forma inmediata.

Así pues, una vez confeccionada el acta, se emitirá con premura una cuota de 20€.

DETALLE DE LAS CUOTAS APLICABLES AL EJERCICIO 2017 /2018

VIVIENDA	NOMBRE PROPIETARIO	COEF.	DERRAMA 2017	CUOTA MENSUAL
1º 1	JOSE MIGUEL GONZALEZ AGENJO	0,713	20,00	20,00
1º 2	ANGEL FERNANDEZ LORENTE	0,713	20,00	20,00
1º 3	JORGE MORENO MATAMOROS	0,713	20,00	20,00
1º 4	MARIE LOUISE CHANTAL SEMERY	0,713	20,00	20,00
1º 5	ANTONIO FERNANDEZ PEINADOR-FALLECIDO	0,713	20,00	20,00
1º 6	BAHRAM TAJBAKSH	0,923	20,00	25,00
1º 7	SANTOS SANZ / JULIO CESAR	1,073	20,00	28,00
1º 8	SOLEDAD PUEBLA GARCIA	0,713	20,00	20,00
1º 9	MARIA MARTINEZ SIERRA	0,713	20,00	20,00
1º 10	MIGUEL ANGEL LOPEZ CRUZ	0,713	20,00	20,00
1º 11	MARIA LUISA MORENO PAVON	0,713	20,00	20,00
1º 12	MARIA LUISA LUCIA SANCHEZ PEREZ	0,503	20,00	15,00
1º 13	JOSE IGNACIO MERINO MERINO	0,713	20,00	20,00
1º 14	GREGORIO PEREZ RODRIGUEZ	0,713	20,00	20,00
1º 15	RESTITUTO MAROTO GARCIA	0,713	20,00	20,00
1º 16	ANTONIA LINARES SANCHEZ	0,713	20,00	20,00
1º 17	PILAR FUENTE GARCIA	0,713	20,00	20,00
1º 18	JOAQUIN DIAZ ALCOBENDAS	0,713	20,00	20,00

1º 19	EMILLIO MARTIN PIÑUELA	0,713	20,00	20,00
1º 20	ENRIQUETA CALLES MICHEL	0,713	20,00	20,00
2º 1	ANA Mª ROMERA GARCIA	0,713	20,00	20,00
2º 2	MEHRDAD AMOUEI	0,713	20,00	20,00
2º 3	JOSE ALONSO ALONSO	0,713	20,00	20,00
2º 4	LUCIA LOPEZ GUTIERREZ	0,713	20,00	20,00
2º 5	JOSE JAVIER GARCIA DUARTE	0,713	20,00	20,00
2º 6	MIGUEL ANGEL AVILES MARTIN	0,923	20,00	25,00
2º 7	AMPARO GONZALEZ ESCOBAR	1,073	20,00	28,00
2º 8	IGNACIO INSAGURBE CRESPO	0,713	20,00	20,00
2º 9	MATILDE GARCÍA AGUADO	0,713	20,00	20,00
2º 10	BEATRIZ BERASATEGUI VELA	0,713	20,00	20,00
2º 11	JOSE ENRIQUE GOMEZ VELA	0,713	20,00	20,00€
2º 12	DAVOR SULIC	0,503	20,00	20,00
2º 13	ERIC WHITE	0,713	20,00	20,00
2º 14	LUCIO GOMEZ GOMEZ	0,713	20,00	20,00
2º 15	CONCEPCION NAVARRO LARA	0,713	20,00	20,00
2º 16	LUIS LOPEZ HIDALGO/PAQUI	0,713	20,00	20,00
2º 17	EMILIO FIGUEIREDO RODRIGUEZ	0,713	20,00	20,00
2º 18	KEVIN JOHN YOUNG / JULIE PATRICIA	0,713	20,00	20,00
2º 19	JOAQUIN CABILDO DIAZ	0,713	20,00	20,00
2º 20	SANTIAGO PARRILLA GARCIA	0,713	20,00	20,00
3º 1	Mª NIEVES JIMENEZ GARRIDO	0,713	20,00	20,00
3º 2	ALBERTO VAILLO GARCIA	0,713	20,00	20,00
3º 3	ROBERTO SANCHEZ MIRA	0,713	20,00	20,00
3º 4	RUSLAN PAKHOLOK	0,713	20,00	20,00
3º 5	JULIA ROSA RODRIGUEZ PEREZ	0,713	20,00	20,00
3º 6	JOSE MANUEL GOMEZ REBOLLEDO	0,923	20,00	25,00
3º 7	BEATRIZ SICILIA GONZALEZ-VENDE	1,073	20,00	26,00
3º 8	JUAN RAMON ABAD MAZARRACIN	0,713	20,00	20,00
3º 9	MARGARITA GARCIA VIDAL	0,713	20,00	20,00
3º 10	MANUEL DE LAMO SANCHEZ	0,713	20,00	20,00
3º 11	CANDIDO GONZALEZ SANTAMARIA	0,713	20,00	20,00
3º 12	MARIA LUCIA CONCHA RODRIGUEZ	0,503	20,00	15,00
3º 13-14	ANGEL IRASTORZA OJEA	1,426	20,00	40,00
3º 15	FRANCISCO PARDO CASARES	0,713	20,00	20,00
3º 16	DAVID RODRIGUEZ	0,713	20,00	20,00
3º 17	MIGUEL GARCIA BARTOLOME	0,713	20,00	20,00
3º 18	FEDERICO GARCIA CABALLEROS	0,713	20,00	20,00
3º 19	WHITE HOUSE REAL STATE S.L.	0,713	20,00	20,00
3º 20	MARIA PILAR CIRIANO	0,713	20,00	20,00
4º 1	RICARDO MARTINEZ RODRIGUEZ	0,713	20,00	20,00
4º 2	Mª LUISA SANCHEZ AGUILERA	0,713	20,00	20,00
4º 3	LILIAN KRISTINA KARLsoon	0,713	20,00	20,00
4º 4	PATRICK GIACOMINI	0,713	20,00	20,00

4º 5	LUIS ROMERO CRESPO	0,713	20,00	20,00
4º 6	JOSE MANUEL GOMEZ REBOLLEDO	0,923	20,00	25,00
4º 7	JULIO CESAR ARAGON MARTINEZ	1,073	20,00	28,00
4º 8	FELIPA SANZ PEREZ	0,713	20,00	20,00
4º 9	JOSE HERMOSO SANTIAGO	0,713	20,00	20,00
4º 10	VICENTE TORRES TORO	0,713	20,00	20,00
4º 11	IGNACIO INSAGURBE CRESPO	0,503	20,00	20,00
4º 12	MERCEDES DORREGO LEAL	0,713	20,00	15,00
4º 13	VICTOR PACHECO IGLESIAS	0,713	20,00	20,00
4º 14	ANGEL ROMERA MARTINEZ	0,713	20,00	20,00
4º 15	PABLO MOLINA DIAZ / VICTORIA	0,713	20,00	20,00
4º 16	MARIA DEL CARMEN AYLLON ARANDA	0,713	20,00	20,00
4º 17	VERONICA PRUDENCIO VAQUERIZO	0,713	20,00	20,00
4º 18	SANTIAGO BUESA GOMEZ MANZANILLA	0,713	20,00	20,00
4º 19	Mª TERESA BRAVO DONAIRE	0,713	20,00	20,00
4º 20	FERNANDO RODRIGO GARCIA	0,713	20,00	20,00
5º 1	JACINTO CABALLERO GARCIA	0,713	20,00	20,00
5º 2	ANTONIO GRILO SANCHEZ	0,713	20,00	20,00
5º 3	LUÍS DE LEÓN REY	0,713	20,00	20,00
5º 4	MARIA TERESA NEIRA	0,713	20,00	20,00
5º 5	MARK ANTHONY HALL	0,713	20,00	20,00
5º 6	JOSE VIDAL CAMAÑO	0,923	20,00	25,00
5º 7	ISIDRO AGUSTIN PEREZ ARROGANTE	0,933	20,00	25,00
5º 8	ANTHONY LONSDALE	0,613	20,00	18,00
5º 9	Mª CONCEPCION GORDO ALONSO	0,613	20,00	18,00
5º 10	CRISTINA LOPEZ ABELLAN	0,613	20,00	18,00
5º 11	RAMON MARTINEZ MONTEJANO	0,743	20,00	21,00
5º 12	JULIO RAMIREZ	0,723	20,00	20,00
5º 13	Mª SOFIA HERRANZ ARRIBAS	0,613	20,00	18,00
5º 14	FLORENCIO VICENTE SEGURA	0,613	20,00	18,00
5º 15	VICENTE FERRER SEGURA PIÑERO	0,613	20,00	18,00
5º 16	JORGE RODRIGUEZ PEREZ	0,713	20,00	20,00
5º 17	ROBERTO MANUEL CORES	0,713	20,00	20,00
5º 18	JUAN MARIANO MANZANARES ALARCON	0,713	20,00	20,00
5º 19	FERNANDO CHECA CARRASCO	0,713	20,00	20,00
LOCAL	LOCAL COMERCIAL - CONSTRUCTORA	28,103	20,00	23,00
TOTALES		100,00	1.980,00	2.037,00

8.- Ruegos y preguntas.

Garajes.- Según información de urbanismo, se ha presentado este año por parte de la comunidad de garajes un proyecto para legalizar el mismo. Para cumplir lo proyectado y evitar su paralización, se ha tenido que afrontar la instalación de nuevas cerraduras como mejoras obligatorias que se han de instalar desde los accesos del edificio al garaje.

Coeficiente de participación garajes.- En este sentido, se expone que el seguro de la comunidad (como todos los seguros), cubre el continente o estructura del edificio, lo que incluye los dos sótanos del garaje.

Por tanto, una vez legalizado el garaje, se reclamará la compensación de la parte proporcional del seguro, que desde que se inició la comunidad no se ha ingresado.

Mancomunidad.- Se acuerda por unanimidad fiscalizar las cuentas de la mancomunidad, por lo que la Presidenta de la mancomunidad tiene que tener acceso al banco.

Además la Presidenta de la mancomunidad tiene plena facultad para promover la junta, bien ordinaria, bien extraordinaria.

Cámaras de seguridad.- Se instalará un grabador de presencia a las cámaras de seguridad para captar únicamente la presencia, rentabilizando de esta manera el disco duro. Además de adaptar al máximo legal las imágenes y datos retenidos, que hasta hoy son 20 días.

Barandilla en escaleras acceso piscina.- Se instalarán unas barandillas en el acceso de escalera a puerta de piscina para facilitar el acceso, por los escalones, a personas mayores con dificultad física.

Gastos comunitarios.- Se reitera el **objetivo de rigor en el gasto**, utilizando los fondos comunitarios única y exclusivamente para urgencias y necesidad. Por tanto, hasta la finalización del presente ejercicio no se efectuará ningún desembolso de dinero para cubrir gastos (estéticos, mejoras, etc.) que no sean considerados de carácter urgente, ya que se pretende que este año sirva para equilibrar y sanear las cuentas de la comunidad.

Sin más asuntos que tratar se levanta la sesión siendo las 12:25 horas del día que figura 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 - Torrevieja - ALICANTE

SECRETARIO-ADMINISTRADOR