

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SANTA GEMA FASE I
ACTA DE JUNTA EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 18 DE ABRIL
DE 2014.

En Torrevieja, debidamente convocados por el Presidente de la comunidad D.Miguel García Bartolomé, propietario de la vivienda 3º-16; se reúnen los propietarios del edificio SANTA GEMA FASE-1 sito en la C/La Loma nº-36 de Torrevieja, para celebrar Junta General Extraordinaria 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:

ASISTENTES Y REPRESENTADOS:

Nº de vivienda	Nombre y apellidos
1º-3.	Jorge Moreno Matamoros. (Representado).
1º-4.	David Monje Muñoz. (Representado).
1º-9.	María Martínez Sierra.
1º-17.	Pilar Fuente García.
1º-18.	Joaquín Díaz Alcobendas.
2º-4.	Lucía López Gutiérrez. (Representada).
2º-8.	Ignacio Insagurbe Crespo. (Representado).
2º-9.	Matilde García Aguado.
2º-16.	Luís López Hidalgo.
3º-4.	Ruslan Pakholok.
3º-8.	Juan Ramón Abad Mazarracin.
3º-11.	Cándido González Santamaría.
3º-15.	Francisco Pardo Casares.
3º-17.	Miguel García Bartolomé.
3º-19.	Ramón Ramos España.
4º-8.	Felipa Sanz Pérez. (Representada).
4º-9.	José Hermoso Santiago. (Representado).
4º-10.	Vicente Torres Toro. (Representado).
4º-14.	Ángel Romera Martínez. (Representado).
4º-15.	Pablo Molina Díaz.
4º-16.	María Del Carmen Ayllon Aranda.
4º-17.	Verónica Prudencio Vaquerizo.
5º-4.	María Teresa Neira. (Representada).
5º-11.	Ramón Martínez Montejano.
5º-13.	Sofía Herranz Arribas.
5º-18.	Juan Mariano Manzanares Alarcón.

Se abre la sesión en segunda convocatoria con los asuntos que integran el siguiente:

ORDEN DEL DIA

PRIMERO.- Rendición de gastos desde 1-7-13 a 7-3-14. Reorientación de la contabilidad comunitaria.

SEGUNDO .-Plan de gastos estimados. Mejoras necesarias para la comunidad.

TERCERO.- Expedientes de morosidad abiertos. Acciones a emprender.

CUARTO.- Deuda de los servicios de abogado anteriormente contratado.

QUINTO.- Pagos ya liquidados del mantenimiento de ascensor en Fase II.

SEXTO.- Ruegos y preguntas.

1.-Rendición de gastos desde 1-7-13 a 7-3-14. Reorientación de la contabilidad comunitaria.

En este punto se traslada al acta, los movimientos de ingresos y gastos desde el 1 de julio de 2013, hasta el 7 de marzo de 2014, para analizar cuestiones que son de importancia.

-Se han tenido que liquidar pagos que no habían sido abonados a diferentes servicios comunitarios que corresponden al anterior ejercicio.

11-nov-13	DEUDA PAGO A VIGILANTE ANTERIOR ADMINISTRACIÓN	465,61€
8-ene-14	DEUDA MANTENIMIENTO DE PISCINA JUNIO ANTERIOR ADMINISTRACIÓN	238,24€
8-ene-14	DEUDA MANTENIMIENTO DE PISCINA JULIO ANTERIOR ADMINISTRACIÓN	234,71€
30-sep-13	RECIBO INSERCRO.S.L.(ATRASOS ANTERIOR ADMINISTRACIÓN)	654,00€

-Los ingresos por cuota de comunidad (14.995,65€), han sido superiores a los gastos realizados (11.693,71€).La relación ingresos-gastos ordinarios, nos indica que se puede afrontar con garantías el sostenimiento económico de la comunidad, siempre que se tome de referencia los gastos ordinarios que están asignados al ejercicio económico. En base a esta conclusión, la cuota de comunidad no es susceptible de ser modificada.

-En relación al gasto del ascensor, es conveniente recordar que se ha cambiado de empresa de mantenimiento de PECRÉS a ADP donde se ha conseguido además, bajar el precio de la cuota (65€) mensuales y seis meses de cadencia.

-El servicio de limpieza ha sido cambiado, cumpliendo los acuerdos de la última reunión. Algunos propietarios, creen que no se ha avanzado en la calidad de la limpieza, sin embargo hay otros que manifiestan que ha habido un cambio. En cualquier caso, se deja la cuestión para ser debatida en Junta Ordinaria y así valorar mejor con el tiempo transcurrido, la prestación del servicio.

-Se anuncia que se ha cambiado la entidad aseguradora por problemas en la resolución de los siniestros. En este sentido, se comunica que se ha suscrito una nueva póliza de seguro comunitario con los mismos servicios, reduciendo el importe de la prima de la póliza anterior. Adjunto a este acta, irá la copia del contrato de seguro.

-En la misma línea de reducción de gastos, se ha cambiado de entidad bancaria siendo la nueva entidad CAJA RURAL CENTRAL, por tener mejor precio en los gastos bancarios y en las remesa de recibos.

Terminada la exposición se traslada el estado de cuentas comunitario:

Movimientos y saldo contable del período 1-7-13 al 07-03-2014

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

Ingresos del período

Ingresos por cuota de comunidad

4-jul-13	INGRESO 1º 7	89,73
4-jul-13	INGRESO 4º 7	89,73
17-jul-13	INGRESO 2º 2	58,23
14-ago-13	INGRESO 3º 4	58,29
6-sep-13	INGRESO 3º 12	44,50
9-sep-13	REMESA SEPTIEMBRE-NOVIEMBRE 2013	4.825,69
11-sep-13	DEV RECIBO 4º 4 Y 5º 16	-116,58
11-sep-13	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-6,00

11-sep-13	IVA GASTOS DE DEVOLUCION	-1,26
12-sep-13	INGRESO 1º 5	48,00
12-sep-13	DEV RECIBO 2º 9	-58,29
12-sep-13	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-3,00
12-sep-13	IVA GASTOS DE DEVOLUCION	-0,71
12-sep-13	INGRESO 4º 9	116,58
12-sep-13	INGRESO 4º 10	116,58
18-sep-13	DEV RECIBO 2º 18	-58,29
18-sep-13	GASTOS DE DEVOLUCIÓN	-3,00
18-sep-13	IVA DE DEVOLUCIÓN	-0,71
30-sep-13	INGRESO 4º 15	58,29
28-nov-13	INGRESO 5º 11	121,66
2-dic-13	REMESA NOVIEMBRE-FEBRERO 2014	4.825,69
3-dic-13	INGRESO 3º 4	58,29
3-dic-13	DEV RECIBO 2º 9	-58,29
3-dic-13	DEV RECIBO 4º 12	-44,50
3-dic-13	DEV RECIBO 4º 4	-58,29
3-dic-13	GASTOS DE DEV RECIBO	-3,27
4-dic-13	DEV RECIBO 5º 17	-58,29
4-dic-13	GASTOS DE DEV RECIBO	-1,34
10-dic-13	DEV RECIBO 2º 18	-58,29
10-dic-13	DEV RECIBO 5º 7	-72,93
10-dic-13	GASTOS DE DEV RECIBO	-1,15
10-dic-13	GASTOS DE DEV RECIBO	-1,16
20-dic-13	INGRESO 4º 15	58,29
8-ene-14	INGRESO 1º 7 (SEP-NOV)	82,32
8-ene-14	INGRESO 4º 7 (SEP-NOV)	82,32
3-feb-14	INGRESO 1º 5	55,00
6-feb-14	INGRESO 1º 7 (DIC-FEB)	82,32
6-feb-14	INGRESO 4º 7 (DIC-FEB)	82,32
28-feb-14	REMESA MARZO-MAYO 2014	4.825,69
4-mar-14	DEV RECIBO 4º4 Y 2º 9	-116,58
4-mar-14	GASTOS DE DEV RECIBO	-2,31
6-mar-14	DEV RECIBO 2º 18	-58,29
6-mar-14	GASTOS DE DEV RECIBO	-1,34
		14.995,65

TOTAL INGRESOS DEL PERÍODO

14.995,65

Gastos del período

Suministro de Electricidad

22-jul-13	RECIBO IBERDROLA	455,13
19-sep-13	RECIBO IBERDROLA	593,08
7-ene-14	RECIBO IBERDROLA	501,05
24-ene-14	RECIBO IBERDROLA	139,32
		1.688,58

Suministro de Agua

19-ago-13	RECIBO AGAMED	44,36
		44,36

Mto de Ascensores

10-sep-13	RECIBO ASCENSORES PECRÉS	664,56
12-dic-13	RECIBO ASCENSORES PECRÉS	664,56
18-feb-14	RECIBO ASCENSORES DE PABLOS	435,60
7-mar-14	DEVOLUCIÓN DE RECIBO ASCENSORES	-435,60
		1.329,12

Seguro

31-jul-13	RECIBO SEGUROS MAPFRE	676,17
12-dic-13	RECIBO SEGUROS MAPFRE	676,16
		1.352,33

Aportación a mancomunidad

6-ago-13	APORTACIÓN A MANCOMUNIDAD	189,93
		189,93

Mto piscina mancomunidad

11-nov-13	DEUDA PAGO A VIGILANTE ANTERIOR ADMINISTRACIÓN	465,61
8-ene-14	DEUDA MANTENIMIENTO DE PISCINA JUNIO ANTERIOR ADMINISTRACIÓN	238,24
8-ene-14	DEUDA MANTENIMIENTO DE PISCINA JULIO ANTERIOR ADMINISTRACIÓN	234,71
8-ene-14	MANTENIMIENTO DE PISCINA AGOSTO 2013	238,24
8-ene-14	MANTENIMIENTO DE PISCINA SEPTIEMBRE 2013	216,15
24-ene-14	MANTENIMIENTO DE PISCINA OCTUBRE 2013	108,08
24-ene-14	MANTENIMIENTO DE PISCINA NOVIEMBRE 2013	108,08
24-ene-14	MANTENIMIENTO DE PISCINA DICIEMBRE 2013	108,08
13-feb-14	MANTENIMIENTO DE PISCINA ENERO 2014	108,08
13-feb-14	MANTENIMIENTO DE PISCINA FEBRERO 2014	108,08
		1.933,35

Gastos de Administración

9-dic-13	ADMÓN AGOSTO 2013	245,46
9-dic-13	ADMÓN SEPTIEMBRE 2013	245,46
9-dic-13	ADMÓN OCTUBRE 2013	245,46
9-dic-13	ADMÓN NOVIEMBRE 2013	245,46
18-dic-13	ADMÓN DICIEMBRE 2013	245,46
23-ene-14	ADMÓN ENERO 2014	245,46
		1.472,76

Impuestos

9-dic-13	IVA AGOSTO 2013	51,54
9-dic-13	IVA SEPTIEMBRE 2013	51,54
9-dic-13	IVA OCTUBRE 2013	51,54
9-dic-13	IVA NOVIEMBRE 2013	51,54
18-dic-13	IVA DICIEMBRE 2013	51,54
23-ene-14	IVA ENERO 2014	51,54
		309,24

Limpieza

13-sep-13	LIMPIEZA EXTRA Y 15 DIAS DE LIMPIEZA AGOSTO 2013	210,00
30-sep-13	RECIBO INSERCRO.S.L.(ATRASOS ANTERIOR ADMINISTRACIÓN)	654,00
2-oct-13	LIMPIEZA SEPTIEMBRE 2013	220,00
31-oct-13	LIMPIEZA OCTUBRE 2013	220,00
28-nov-13	LIMPIEZA NOVIEMBRE 2013	220,00
13-dic-13	LIMPIEZA DICIEMBRE 2013	220,00
7-ene-14	LIMPIEZA ENERO 2014	220,00
6-mar-14	LIMPIEZA FEBRERO 2014	220,00
		2.184,00

Gastos bancarios

9-sep-13	GASTOS DE REMESA (SABADELL)	121,50
9-sep-13	IVA GASTOS REMESA (SABADELL)	31,26
9-sep-13	GASTOS BANCARIOS (SABADELL)	27,38
12-sep-13	GASTOS BANCARIOS (SABADELL)	0,37
18-sep-13	GASTOS BANCARIOS (SABADELL)	0,37
30-sep-13	GASTOS BANCARIOS (SABADELL)	12,50
2-ene-14	GASTOS DE REMESA (CAJARURAL)	14,70
13-ene-14	GASTOS BANCARIOS (CAJARURAL)	1,80
16-ene-14	GASTOS BANCARIOS (CAJARURAL)	4,49
19-dic-13	GASTOS BANCARIOS (SABADELL)	0,01
31-dic-13	GASTOS BANCARIOS (SABADELL)	12,50
2-ene-14	GASTOS BANCARIOS (CAJARURAL)	0,01
28-feb-14	GASTOS DE REMESA (CAJARURAL)	14,70
		241,59

Reparaciones ordinarias y varios

8-jul-13	CHEQUE ANTERIOR ADMINISTRACIÓN	218,00
19-dic-13	FOTOCOPIAS DOBLES, SELLOS CORREOS NACIONALES, SELLOS CORREOS INTERNACIONALES, SOBRES, ETIQUETAS Y CORREO CERTIFICADO SOBRE ENVIO DE INFORMACIÓN Y CONTABILIDAD	130,45
9-ene-14	AMAESTRAMIENTO DE BOMBÍN	40,00
9-ene-14	MECANISMO DE CERRADURA INSTALADO	40,00
9-ene-14	ESQUINEROS POR PLANTA INSTALADOS	130,00

9-ene-14	2 BOMBILLAS FUNDIDAS	20,00
6-feb-14	20 BOMBILLAS FUNDIDAS	60,00
6-feb-14	CAMBIO DE BOMBÍN IBERDROLA	40,00
6-feb-14	SENSOR DE PRESENCIA AJUSTE Y REPARACIÓN	10,00
6-feb-14	2 PULSADORES DE LUZ	30,00
6-feb-14	PARTE PAGO REPARACION DE PLACA EXTERIORES TELEFONILLOS	80,00
19-feb-14	PARTE PAGO REPARACION DE PLACA EXTERIORES TELEFONILLOS	50,00
6-mar-14	REPARACION DE CERRADURA Y CAMBIO BOMBÍN PORTAL	100,00
		948,45

TOTAL GASTOS DEL PERÍODO

11.693,71

SALDO AL 30/06/2013

1.605,84

INGRESOS DEL PERIODO

14.995,65

GASTOS DE PERÍODO

11.693,71

SALDO AL CIERRE

4.907,78

2.-Plan de gastos estimados. Mejoras necesarias para la comunidad.

El plan de gastos ordinario tendrá como principio de actuación, la revisión de aquellos gastos fijos que supongan una mejora sin mermar la calidad del servicio.

Como se ha mencionado en el anterior punto, se han revisado los gastos del mantenimiento de ascensor, el contrato de seguro y la entidad bancaria.

En este punto, se traslada al acta la reciente revisión del contrato de la luz de IBERDROLA, formalizando otro contrato con otra compañía comercializadora, ya que supone un ahorro anual. Adjunto al acta es enviado el proyecto de ahorro.

En cuanto a los gastos extraordinarios donde se analiza el apartado de “mejoras necesarias”, se acuerda por unanimidad, emprender la mejora de la impermeabilización de la terraza comunitaria con la imprimación de pintura de caucho. Esta actuación, quiere servir de medida preventiva sobre posibles daños por filtración de agua a causa del deterioro de la membrana de la terraza comunitaria.

Debido a la cuantía de esta mejora,(son muchos metros cuadrados), el pago y la ejecución de la impermeabilización de la terraza, se hará trimestralmente haciéndolo coincidir con las remesas de recibos.

3.-Expedientes de morosidad abiertos. Acciones a emprender. Certificación de la deuda.

En este punto se recogen los datos de aquellos propietarios de las viviendas que poseen deudas respecto a la comunidad en el día de la Junta. las cuales se relacionan a continuación:

1º 4	DAVID MONGE MUÑOZ / ROSARIO	0,713	481,83
1º 6	BAHRAM TAJBAKSH	0,923	2.231,53
1º 10	MIGUEL ANGEL LOPEZ CRUZ	0,713	125,00
4º 1	RICARDO MARTINEZ RODRIGUEZ	0,713	426,91
4º 2	Mª LUISA SANCHEZ AGUILERA	0,713	1.246,60
5º 5	ADAPA CONDUCTO, S.L.	0,713	1.266,54
LOCAL	LOCAL COMERCIAL - CONSTRUCTORA	28,103	5.826,21

*En relación a estos datos, se comunica que el día 29 de mayo de 2014, se ha recuperado la deuda de la vivienda 5º-5, por un importe de (1.522,36€), quedándose liquidados también los trimestres del ejercicio en curso (2013/2014).

A continuación se traslada al acta, la información del juzgado de la cual se dispone en relación a los expedientes abiertos de las reclamaciones judiciales de la comunidad de propietarios.

Solamente se tiene constancia de expedientes abiertos con relación a la petición inicial de procedimiento monitorio del propietario de la vivienda 5º-3 con referencia 1284/2008 en el Juzgado de Primera Instancia nº-1 y la vivienda 4º-3 con referencia 1298/2008 en el Juzgado de Primera instancia nº-2. .

Los actuales propietarios de sendas viviendas, figuran con nombre diferentes posiblemente por ser nuevos titulares.

Sirva este punto para iniciar los trámites de reclamación de deuda de los propietarios liquidándose la deuda de los propietarios arriba referenciados por parte de esta administración, lo que se certifica a los efectos oportunos.

4.- Deuda de los servicios de abogado anteriormente contratado.

Se traslada al acta la reclamación de la empresa SOLINEM EUROPA penúltimos abogados, donde se reclama a la comunidad 1.700€ por impago de encargo profesional.

Recibida la demanda, se advierte del posible embargo de la cuenta.

Por esta razón, se formula escrito de oposición alegando por parte de la comunidad:

1.-Que la comunidad de propietarios Santa Gema fase-1 nunca requirió el cambio de los servicios prestados por la compañía SOLINEM S.L. por otros servicios profesionales.

2.-Que la parte demandada, que en este caso es la comunidad, no es conocedora de los impagos por encargos profesionales ni como se gestionan.

3.-La comunidad no se responsabiliza de las gestiones realizadas por el anterior administrador JUAN MARÍA LAVADO ya que no consta en actas, las incidencias descritas por la parte demandante.

Presentado el escrito de oposición el día 17 de febrero de 2014, se concede por parte del Juez, el archivo del procedimiento monitorio, contra la comunidad.

Por otro lado, hay una reclamación no judicial de deuda por parte del último abogado de 387.32€ por el inicio de dos procedimientos monitorios descritos ya en el punto anterior con referencia 1284/2008 y 1298/2008. En este caso, al igual que en el anterior, el abogado reclama no haber percibido sus honorarios por haber iniciado los trámites del proceso monitorio.

5- Pagos ya liquidados del mantenimiento de ascensor en Fase II.

Según información de la anterior administración, aún están por liquidar una deuda relativa al embargo judicial practicado contra la comunidad de la cual respondió la fase 1. El importe total de la deuda que está por liquidar según la propia información de la anterior administración es de 3.655,52€.

Hasta no regularizar esta situación, se tendrá por congelado el pago de los honorarios que reclama el anterior administrador en el último acta enviada.

6- Ruegos y preguntas.

En este punto, se traslada al acta asuntos que tienen que ver con la mancomunidad

La comunidad no acepta e impugna la reunión que se celebró el sábado antes de Semana Santa ya que tal y como indica el último acta de Mancomunidad, las reuniones deben ser en Semana Santa para sondear la opinión de todos los copropietarios de la finca.

Asimismo, se abre la posibilidad de que haya una Vicepresidencia por parte de la Fase I o II, lo cual garantizaría mayor cuota de decisión en la Mancomunidad.

Sin más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 19,10 horas del día señalado en el encabezamiento de todo lo cual yo como administrador doy fe.

