

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "PAWUY"**

En Mojacar, en la cafetería del Hotel El Puntazo siendo las 10:30 horas del día 24 de Septiembre de 2019 se reúnen en Junta General Extraordinaria, la Comunidad de Propietarios Pawuy, sita en calle Ingeniero José Moreno Jorge 12, de la localidad de Vera, previa convocatoria, según el derecho que les confiere el artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999 de 6 de Abril y por la Ley 8/2013 de 26 de junio, con la siguiente ASISTENCIA:

<b>APTO</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>QUOTA</b>	<b>P/R REPRESENTADO POR</b>
BAJO -02	JONATHAN J.PARSONS	0,860	P
BAJO- 15	ENRIQUE MAGAÑA LIÑAN	0,980	R MAVIS BROWN
1º - 3	JOHN AGIUS	0,870	R J.J. PARSONS
1º - 6	PETER ENGELBER VANNER	1,170	P
1º - 8	MICHEAL HOEY	1,170	R LESLEY BARR
1º - 10	PEARL SIZER	0,900	P
1º - 11	VINCENT PATRICK QUIGLEY	1,410	R LESLEY BARR
1º - 12	LESLEY BARR	1,170	P
1º - 16	PETER ANDREW MASON	0,900	P
ATICO 2	JAMES DAVID BROWN	1,310	P
ATICO 3	JOHN JAMES WRIGHT	0,800	R JAMES BROWN
ATICO 5	JULIAN SAN JULIAN SL	1,100	R MAVIS BROWN
ATICO 6	JULIAN SAN JULIAN SL	1,100	R MAVIS BROWN
ATICO 7	DAVID ANTHONY CALLINAN	1,100	P
ATICO 8	ANDRE MARK COX	1,100	R JAMES BROWN
ATICO 10	ROBERT HILL	0,830	R MAVIS BROWN
ATICO 12	ROBERT FEDERICK HAVERS	1,100	R MAVIS BROWN
ATICO 13	MATHEW STONES	1,100	R LYNNE FRENCH
ATICO 14	MICHEL GOSEE	1,100	P
ATICO 21	DEBBIE GILLIAN PIGGOTT	0,830	P
GARAGE 02	JOHNATHAN JAMES PARSONS	0,315	P
GARAGE 07	YVONNE AGIUS	0,315	R J.J.PARSONS
GARAGE 10	PETER ENGELBER VANNER	0,315	P
GARAGE 12	MICHAEL HOEY	0,315	R LESLEY BARR
GARAGE 15	DAVID ANTHONY CALLINAN	0,315	P
GARAGE 16	ANDREW MARK COX	0,315	R JAMES BROWN
GARAGE 17	PEARL SIZER	0,315	P
GARAGE 19	VINCENT PATRICK QUIGLEY	0,315	R LESLEY BARR
GARAGE 22	ROBERT FEDERICK HAVERS	0,315	R MAVIS BROWN
GARAGE 23	MATHEW STONES	0,322	R LYNNE FRENCH
GARAGE 27	MICHEL GOSSE	0,315	P
GARAGE 29	ENRIQUE MAGAÑA LIÑAN	0,315	R MAVIS BROWN
GARAGE 39	DEBBIE GILIAN PIGGOTT	0,315	P
GARAGE 51	ROBERT HILL	0,315	R MAVIS BROWN
GARAGE 56	LESLEY BARR	0,315	P
GARAGE 62	JULIAN SAN JULIAN SL	0,315	R MAVIS BROWN
GARAGE 63	JULIAN SAN JULIAN SL	0,315	R MAVIS BROWN
GARAGE 65	JOHN JAMES WRIGHT	0,315	R JAMES BROWN
GARAGE 66	JAMES DAVID BROWN	0,315	P

**Propietarios deudores privados de voto, MOROSOS;** el punto 2 del artículo 15 de la LPH dispone que, "...El acta de la Junta reflejara los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley...".

Prop.		<u>Coef. %</u>
Bajo 03	Ilamo Inversiones	1,15
Bajo 04	Michael Conlon	1,27
Bajo 05	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	1,27
Bajo 06	Banco Mare Nostrum	1,27
Bajo 07	Bankia	1,27
Bajo 09	M <sup>a</sup> de la Granada Palomo	0,98
Bajo 11	David Delgado de la Vía	1,27
Bajo 13	Juan Carlos Gonzalez Gómez	1,27
Bajo 14	Bankia	1,44
Bajo 16	Bankia	1,27
Bajo 17	Bankia	1,27
Bajo 18	Alfonso García Jimenez	1,27
Bajo 20	Harrisur Serv,Inmobiliarios	0,9
Bajo 21	Juan Pedro Sanchez	1,55
1°-02	Beatriz Caparrós Ramos	1,41
1°-05	Zoila S. Guerra Lagos	1,17
1°-07	Lee Desmond Beresford	1,17
1°-10	Sizer Pearl	0,9
1°-15	Juan Paez Ruiz	1,41
1°-21	G-Giants Reo I SL	0,9
1°-22	M <sup>a</sup> Isabel García Perez	1,57
Atico 04	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	1,1
Atico 09	Alberto Rosado de las Casas	1,1
Atico 11	Jose M. Campanon Gomez	1,34
Atico 15	David Just	1,34
Atico 16	Arturo Parra Ferrer	0,83
Atico 17	Arturo Parra Ferrer	1,1
Atico 18	Arturo Parra Ferrer	1,1
Atico 20	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	1,1
Atico 22	Donald Gardiner	1,44
Garaje 01	M <sup>a</sup> Isabel García Perez	0,312
Garaje 03	Ilamo Inversiones	0,315
Garaje 04	Michael Conlon	0,315
Garaje 05	Alonso Noguera Campoy	0,315
Garaje 06	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	0,315
Garaje 08	M <sup>a</sup> Carmen Montoya	0,315
Garaje 09	Zoila S. Guerra Lagos	0,315
Garaje 11	Lee Desmond Beresford	0,315
Garaje 17	Sizer Pearl	0,315
Garaje 18	M <sup>a</sup> de la Granada Palomo	0,315
Garaje 20	David Delgado de la Vía	0,315
Garaje 21	Cajamar	0,315
Garaje 24	Juan Carlos Gonzalez Gómez	0,322
Garaje 26	Promociones Miberdi	0,315
Garaje 32	David Just	0,315
Garaje 33	Ebacar Soc Coop. Andaluza	0,315
Garaje 34	Adapa Conducto	0,315
Garaje 35	G-Giants Reo I SL	0,315
Garaje 36	G-Giants Reo I SL	0,315
Garaje 38	Beatriz Caparrós Ramos	0,315
Garaje 41	Adapa Conducto	0,315
Garaje 43	Juan Pedro Sanchez	0,322
Garaje 44	Donald Gardiner	0,315
Garaje 46	Arturo Parra Ferrer	0,315
Garaje 48	Juan Paez Ruiz	0,315
Garaje 49	Arturo Parra Ferrer	0,315

Garaje 50	Arturo Parra Ferrer	0,315
Garaje 52	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	0,315
Garaje 53	Alupvc Carpinteria	0,315
Garaje 55	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	0,315
Garaje 57	Harrisur Serv,Inmobiliarios	0,315
Garaje 59	Alberto Rosado de las Casas	0,315
Garaje 60	Jose M. Campanon Gomez	0,315
Garaje 64	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	0,315
Garaje 67	Bankia	0,315
Garaje 69	Alfonso García Jimenez	0,315

**Total 47,78 %**

Se reúnen en segunda convocatoria, válidamente constituida la Junta, bajo la presidencia de Dña Mavis Brown, autora de la convocatoria; actuando como Secretario/Administrador D. Juan Montero Melgar, representante de la entidad mercantil Indasol Services Mojácar, S.L, con el siguiente Orden del Día:

- 1º.- Lectura del Acta de la sesión anterior
- 2º.- Asuntos relacionados con el acta anterior.
- 3º.- Informe del Presidente
- 4º.- Trabajos realizados hasta la fecha, por la nueva empresa de administración
- 5º.- Liquidación de cuotas pendientes. Actuaciones a seguir. Votación.
- 6º.- Situación financiera actual de la comunidad.
- 7º.- Situación actual de la zona de la piscina y de la misma. Estudio, debate y votación
- 8º.- Informe sobre los procedimientos judiciales relativos a la comunidad por parte de la abogada actual de la comunidad Paula Similie. Acciones a tomar. Estudio, debate y votación
- 9º.- Propuesta para cambiar la compañía de seguros de la comunidad. Estudio, debate y votación
- 10º.- Debate y Votación del Presupuesto de Ingresos y Gastos para el Ejercicio Económico 2019/2020.
- 11º.- Fecha para la próxima Junta General Ordinaria 2020

Antes de dar comienzo la reunión, la Sra Presidenta da la bienvenida a los presentes a la Junta General Extraordinaria y presenta a la nueva empresa de administración Indasol Services Mojácar SI, siendo sus representantes D. Juan Montero Melgar y Dña Bronia Montero.

**Punto 1. LECTURA DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR, SI PROCEDE**

Toma la palabra la Sra Presidenta que informa que la reunión será dirigida por el Sr Vicepresidente debido a un pequeño problema de voz; los presentes aceptan la propuesta. A continuación se pregunta a los propietarios si habían recibido copia del acta de la junta general anterior, y si era un registro real de lo ocurrido en la misma. Los propietarios aprueban por unanimidad la redacción del acta sin necesidad de que sea leída.

**Punto 2 ASUNTOS RELACIONADOS CON EL ACTA ANTERIOR**

Este Punto se discutirá en el informe del Presidente.

**Punto 3 INFORME DEL PRESIDENTE.**

Toma la palabra el Sr Vicepresidente realizando un breve resumen de lo ocurrido durante el año anterior en la comunidad, indicando que había recibido poca ayuda y asesoramiento de los administradores anteriores respecto a varios problemas de mantenimiento, vandalismo, deudores pendientes, y aumento de la ocupación de varias viviendas con los problemas que conlleva dicha situación. Al realizar el cambio de administrador se buscaba más asistencia al complejo, indicando que se está realizando y se han llevado a cabo varios trabajos desde que la nueva empresa se ha hecho cargo.

El Sr Brown continuó explicando que el motivo de la celebración de esta reunión era por dos razones, primero tratar los puntos que se quedaron pendientes en la anterior junta general ordinaria y

segundo, dar el visto bueno a la nueva empresa de administracion y las acciones que deben tomarse antes de la próxima Junta General Ordinaria.

La mayoría de los propietarios tienen conocimiento de que la última reunión ha sido la más breve realizada, ya que no se terminó y el administrador indicó que la reunión había terminado solicitando a los presentes que la abandonaran, lo que significó que se quedaron puntos sin atender, y hemos tenido que hacernos cargo los propietarios como por ejemplo la aprobación del presupuesto para este ejercicio.

Puede que no le sorprenda que la velocidad de finalización de la JGO no haya sido la misma que para la entrega de documentación de la comunidad a los nuevos administradores, que no se realizó hasta el 1 de agosto, con su habitual falta de tacto por parte de los anteriores administradores.

Desde que se produjo la entrega de documentación me ha impresionado lo que ha conseguido lograr Indasol en tan poco tiempo.

En cuanto al mantenimiento, obtuvieron presupuestos muy competitivos para el servicio de limpieza. Respecto a los aspectos financieros y legales, Bronia les detallará las acciones llevadas a cabo para intentar encontrar a todos los titulares de las 67 propiedades de la comunidad, para poder identificar los propietarios que no satisfacen sus obligaciones con misma. También detallará el asesoramiento que hemos recibido de parte de nuestro nuevo abogado en relación a los propietarios con cuotas pendientes y otros problemas que aquejan a nuestra comunidad.

El Sr Vicepresidente solicitó a los presentes que estén atentos ante cualquier persona que dañe la comunidad e informe a los administradores a través de correo electrónico, así como si hay algún problema de mantenimiento en zonas comunes para poder subsanar el problema a la mayor brevedad posible.

El Sr Vicepresidente agradeció a los propietarios su apoyo recibido durante este año.

**Punto 4. TRABAJOS REALIZADOS HASTA LA FECHA POR LA NUEVA EMPRESA DE ADMINISTRACION.**

Toma la palabra la Sra Montero para informar sobre los trabajos realizados por su empresa de administración hasta la fecha:

La documentación se entregó el día 1 de agosto de 2019 e Indasol pudo comenzar a trabajar el 5 de agosto de 2019.

- Envío de documentación de Indasol Services a los propietarios para obtener los datos actualizados ya que la mayoría de los recibidos de parte del anterior administrador estaban incompletos.
- Las cuentas proporcionadas por ASAP fueron aprobadas en la última JGO por los propietarios el día 24 de junio de 2019, bajo el punto 1 del orden del día “Estudio y liquidación si procede de las cuentas de la comunidad correspondientes al ejercicio 2018-2019”. Indasol no auditará estas cuentas. Si se detectan incidentes, se lo comunicaremos a la Sra Presidenta.
- Verificar los datos de los propietarios con los números de propiedad para que coincidan con los archivos entregados por el anterior administrador. Hubo algunas discrepancias y solicitamos notas simples de todas las viviendas y garajes para verificar nuevamente los datos. Al mismo tiempo, hemos observado que las cuotas de participación no son correctas respecto a las cuotas de garaje, previamente todas han sido contabilizadas al 0.315 %, mientras que hay cinco garajes que deberían haber tenido 4 garajes una cuota de 0.322 % y uno de 0.312 %, siendo ahora el total de cuotas 100 %.
- Al revisar varias notas del anterior administrador observamos que hay una serie de propiedades que tienen una anotación indicando que es propiedad de Hacienda; Esto en la traducción inglesa debe indicar embargo; todavía está a nombre de los propietarios.
- Hemos solicitado la división horizontal de la comunidad , que estará disponible desde el día 23 de septiembre en adelante.
- Fugas de agua: problema de fuga de agua del ático 1 y apartamento 1-1

- Bajo 6: Este ha sido un problema continuado. Inicialmente contactamos con la compañía de seguros Generali, quien confirmó que se trataba de un problema privado, no comunitario. Se nos informó que en ocasiones se hicieron intentos de acceder a la vivienda para proceder a la reparación pero los ocupantes no lo permitieron. Debido a este grave problema, la fuga puede estar causando daños a la estructura del edificio. Visitamos el complejo junto a un fontanero, empresa de desatascos y un arquitecto técnico para determinar los posibles daños. Hemos solicitado un informe a un arquitecto técnico y una vez recibido, se tomarán las acciones pertinentes.
- Se han solicitado presupuestos para el cambio de seguro comunitario
- Se hizo una cita en Cajamar en la oficina de Vera para registrar la firma del Presidente y del Administrador para realizar todas las transacciones bancarias.
- Hemos contactado con la empresa de extintores para realizar una revisión de mantenimiento con el siguiente resultado: los extintores están colocados por encima de la normativa de seguridad, debe reducirse la altura a 1.20 m máximo y deben cambiarse las señales ya que tienen 10 años y no cumplen las normativa. Faltan 3 extintores. 1 interruptor no funciona correctamente. Los detectores de incendios tienen más de 10 años y necesitan ser reemplazados, siendo el total de los mismos 70; El presupuesto es de 1.945,00 € más IVA . Este informe había sido enviado a los administradores el año pasado.
- Problemas de mantenimiento: la mayoría han sido provocados por los ocupantes de varios apartamentos: luces, portón de entrada, daños en el ascensor, limpieza, cierre de piscina.
- La comunidad ha contratado una empresa de limpieza para las zonas comunes como escaleras, zona de piscina, entrada, ascensores y garaje.
- La piscina se ha drenado parcialmente para evitar el hundimiento de la cubierta y la tubería está bloqueada y si la comunidad decida abrir la piscina necesita hacer un mantenimiento antes de ello
- El jardín se ha podado y el sistema de riego funciona correctamente
- Se han encargado varios carteles para la zona de la piscina
- Empresa de ascensores: estamos a la espera de recibir un informe sobre la situación de los ascensores, ya que los anteriores administradores habían sido informados de que el ascensor había sufrido daños por la entrada de agua, y debe ser analizado con urgencia. Al mismo tiempo, siguiendo instrucciones de la Presidenta, hemos solicitado información sobre la posibilidad de que los propietarios tengan una llave de acceso al ascensor, y sólo la tengan los propietarios que tengan sus cuotas satisfechas hasta la fecha.
- Acreedores pendientes: la anterior abogada de la comunidad Paula Similie nos solicitó el pago de las demandas preparadas en relación a los propietarios con cuotas pendientes del ejercicio anterior.
- Reunión con el abogado D. Guillermo Padilla ( de Granada): el viernes 20 septiembre se celebró una reunión en nuestras oficinas junto a la Sra Presidenta y Vicepresidente para discutir los problemas legales; y los temas que se trataron fueron los siguientes:
  - conexiones ilegales a la compañía eléctrica y de agua ( se enviarán burofax)
  - continuar las demandas iniciadas por el anterior abogado
  - iniciar acciones contra los propietarios con cuotas pendientes mayores a 500 €; pendientes de aprobación en esta reunión ( en especial entidades bancarias y empresas buitre)
  - informar a los propietarios que tienen su vivienda ocupada de manera ilegal de los daños causados constantemente por los ocupantes en las zonas comunes como ascensor, limpieza, puertas de entrada y cerraduras, y reclamar los daños a los propietarios
  - Multa: responsabilidad de la multa impuesta por la contratación de una limpiadora en situación irregular ; acciones a tomar.
  - Poder notarial firmado por la Sra Presidenta a favor del nuevo abogado.
- Bajo 6: elaborar un informe técnico para detallar los daños incurridos por la fuga de agua, y una vez recibido, el abogado enviará un burofax o equivalente para reclamar los daños y las posibles responsabilidades.
- El administrador buscará la aprobación de los propietarios sobre los diversos temas a tratar en el orden del día

Finalmente, la Sra Montero quiere dar las gracias a Dña Lynne French por su continua información sobre la situación de la comunidad.

Los propietarios agradecieron a Indasol los trabajos realizados y aprobaron por unanimidad las propuestas realizadas junto a la Sra Presidenta.

**Punto 5. LIQUIDACION DE CUOTAS PENDIENTES. ACTUACIONES A SEGUIR. VOTACION**

Abre este punto el Sr. Administrador señalando a los presentes las deudas de los propietarios con cuotas pendientes, que a continuación se detallan a fecha 30 de junio 2019, las cuales fueron aprobadas por el anterior administrador

Prop.		<u>Coef. %</u>	<u>Ejerc. Ant.</u>	<u>Total</u>
		<u>Coef. %</u>	<u>Prev Year</u>	
Bajo 03	Ilamo Inversiones	1,15	2.635,66 €	2.635,66 €
Bajo 04	Michael Conlon	1,27	944,90 €	944,90 €
Bajo 05	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	1,27	3.533,66 €	3.533,66 €
Bajo 06	Banco Mare Nostrum	1,27	526,19 €	526,19 €
Bajo 07	Bankia	1,27	207,82 €	207,82 €
Bajo 09	Mª de la Granada Palomo	0,98	1.303,96 €	1.303,96 €
Bajo 11	David Delgado de la Vía	1,27	103,91 €	103,91 €
Bajo 13	Juan Carlos Gonzalez Gómez	1,27	3.532,94 €	3.532,94 €
Bajo 14	Bankia	1,44	235,64 €	235,64 €
Bajo 16	Bankia	1,27	207,82 €	207,82 €
Bajo 17	Bankia	1,27	207,82 €	207,82 €
Bajo 18	Alfonso García Jimenez	1,27	864,20 €	864,20 €
Bajo 20	Harrisur Serv,Inmobiliarios	0,9	1.343,36 €	1.343,36 €
Bajo 21	Juan Pedro Sanchez	1,55	1.902,30 €	1.902,30 €
1º-02	Beatriz Caparrós Ramos	1,41	542,29 €	542,29 €
1º-05	Zoila S. Guerra Lagos	1,17	2.494,78 €	2.494,78 €
1º-07	Lee Desmond Beresford	1,17	388,26 €	388,26 €
1º-10	Sizer Pearl	0,9	520,69 €	520,69 €
1º-15	Juan Paez Ruiz	1,41	475,67 €	475,67 €
1º-21	G-Giants Reo I SL	0,9	147,28 €	147,28 €
1º-22	Mª Isabel García Perez	1,57	256,92 €	256,92 €
Atico 04	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	1,1	3.066,05 €	3.066,05 €
Atico 09	Alberto Rosado de las Casas	1,1	1.828,66 €	1.828,66 €
Atico 11	Jose M. Campanon Gomez	1,34	1.206,04 €	1.206,04 €
Atico 15	David Just	1,34	877,12 €	877,12 €
Atico 16	Arturo Parra Ferrer	0,83	2.314,99 €	2.314,99 €
Atico 17	Arturo Parra Ferrer	1,1	3.060,00 €	3.060,00 €
Atico 18	Arturo Parra Ferrer	1,1	3.060,00 €	3.060,00 €
Atico 20	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	1,1	3.060,00 €	3.060,00 €
Atico 22	Donald Gardiner	1,44	2.144,96 €	2.144,96 €
Garaje 01	Mª Isabel García Perez	0,312	54,76 €	54,76 €
Garaje 03	Ilamo Inversiones	0,315	903,34 €	903,34 €
Garaje 04	Michael Conlon	0,315	262,68 €	262,68 €
Garaje 05	Alonso Noguera Campoy	0,315	25,77 €	25,77 €
Garaje 06	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	0,315	882,95 €	882,95 €
Garaje 08	Mª Carmen Montoya	0,315	309,24 €	309,24 €
Garaje 09	Zoila S. Guerra Lagos	0,315	670,02 €	670,02 €
Garaje 11	Lee Desmond Beresford	0,315	103,87 €	103,87 €
Garaje 17	Sizer Pearl	0,315	189,96 €	189,96 €
Garaje 18	Mª de la Granada Palomo	0,315	419,83 €	419,83 €
Garaje 20	David Delgado de la Vía	0,315	27,95 €	27,95 €
Garaje 21	Cajamar	0,315	25,77 €	25,77 €
Garaje 24	Juan Carlos Gonzalez Gómez	0,322	876,18 €	876,18 €
Garaje 26	Promociones Miberdi	0,315	649,30 €	649,30 €
Garaje 32	David Just	0,315	206,16 €	206,16 €

Garaje 33	Ebacar Soc Coop. Andaluza	0,315	824,64 €	824,64 €
Garaje 34	Adapa Conducto	0,315	154,62 €	154,62 €
Garaje 35	G-Giants Reo I SL	0,315	51,54 €	51,54 €
Garaje 36	G-Giants Reo I SL	0,315	51,54 €	51,54 €
Garaje 38	Beatriz Caparrós Ramos	0,315	128,85 €	128,85 €
Garaje 41	Adapa Conducto	0,315	77,31 €	77,31 €
Garaje 43	Juan Pedro Sanchez	0,322	396,66 €	396,66 €
Garaje 44	Donald Gardiner	0,315	473,55 €	473,55 €
Garaje 46	Arturo Parra Ferrer	0,315	882,95 €	882,95 €
Garaje 48	Juan Paez Ruiz	0,315	103,08 €	103,08 €
Garaje 49	Arturo Parra Ferrer	0,315	882,95 €	882,95 €
Garaje 50	Arturo Parra Ferrer	0,315	882,95 €	882,95 €
Garaje 52	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	0,315	882,95 €	882,95 €
Garaje 53	Alupvc Carpinteria	0,315	135,49 €	135,49 €
Garaje 55	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	0,315	882,95 €	882,95 €
Garaje 57	Harrisur Serv,Inmobiliarios	0,315	463,86 €	463,86 €
Garaje 59	Alberto Rosado de las Casas	0,315	521,66 €	521,66 €
Garaje 60	Jose M. Campanon Gomez	0,315	283,47 €	283,47 €
Garaje 64	Edif. Nivel Costa Blanca 2000	0,315	876,18 €	876,18 €
Garaje 67	Bankia	0,315	25,77 €	25,77 €
Garaje 69	Alfonso García Jimenez	0,315	181,24 €	181,24 €
<b>Total</b>		<b>47,78 €</b>	<b>57.765,88 €</b>	<b>57.765,88 €</b>

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, las deudas presentadas se consideran liquidadas al día **30 de junio de 2019** por lo que se aprueba por unanimidad que sea iniciada la reclamación judicial correspondiente contra los propietarios que mantengan total o parcialmente las deudas liquidadas en la presente Junta.

Según lo establecido en el punto 1 del citado artículo “El Presidente o el Administrador”, podrán exigir judicialmente el pago”, y a este fin, los presentes autorizan por unanimidad, indistintamente al Sr. Presidente o al Sr. Administrador para llevar a buen fin estas reclamaciones, facultándoles expresamente para otorgar los necesarios poderes a favor de abogados y procuradores de los tribunales, ya sea ante notario o ante secretario judicial o funcionario debidamente habilitado.

Así mismo también se acuerda por unanimidad que cuantos gastos tanto judiciales como extrajudiciales genere la reclamación de la deuda a los propietarios morosos, deberán ser sufragados por estos.

Los propietarios acuerdan por unanimidad iniciar acciones legales contra los propietarios que adquieran una deuda de más de 500€ de cuotas pendientes.

Finalmente, el Sr Administrador informó que en otras comunidades utilizan los servicios de una agencia de cobro de deudas de Reino Unido, y tras un breve debate se acordó por unanimidad que la comunidad contratará los servicios para reclamar las cuotas pendientes a los propietarios residentes en Reino Unido.

## **Punto 6. SITUACION FINANCIERA ACTUAL DE LA COMUNIDAD**

El administrador, D.Juan Montero, inició este punto informando a los propietarios del saldo bancario hasta la fecha, siendo el mismo de 5.257,29 €; las cuotas comunitarias del próximo trimestre se presentarán en el mes de octubre de 2019. La situación financiera se debe tratar seramente y propone que se debata en el punto 10 del orden del día. Los propietarios están de acuerdo.

**Punto 7. SITUACION ACTUAL DE LA ZONA DE PISCINA Y DE LA MISMA. ESTUDIO, DEBATE Y VOTACION.**

El Sr Vicepresidente inició este punto e informó a los propietarios de la situación y de los problemas si funcionara la piscina:

- Muchos no residentes estarían utilizando la piscina
- El mantenimiento adicional de la piscina y el gasto de productos químicos durante el periodo oficial de baño
- La piscina requiere en este momento un control de mantenimiento completo para cumplir con la normativa.
- Problemas de seguridad con niños
- Ruidos y mantenimiento general de la zona de la piscina
- Respeto de las instalaciones.

Los presentes tenían conocimiento de las desventajas, pero a algunos vecinos les preocupaba que la piscina no se abriera en un futuro cercano. El Sr Vicepresidente manifestó que no era la intención cerrar la piscina indefinidamente, sin embargo, la situación actual era extremadamente preocupante, todos los propietarios estaban privados de un elemento comunitario muy importante, pero la situación era muy grave.

Tras un breve debate, los propietarios acordaron por unanimidad que en la actualidad la piscina no debía volver a abrirse debido a la situación actual en general dentro de la urbanización. Este tema será tratado en la próxima Junta General Ordinaria.

**Punto 8 INFORME SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS JUDICIALES RELATIVOS A LA COMUNIDAD, POR PARTE DE LA ABOGADA ACTUAL DE LA COMUNIDAD PAULA SIMILIE. ACCIONES A TOMAR. ESTUDIO, DEBATE Y VOTACION**

El Administrador informó a los presentes que había recibido comunicación de la Sra Similie sobre las demandas presentadas por ella junto a ASAP.

Fueron presentadas el 28 de mayo de 2019 y el 13 de junio de 2019 en relación a los propietarios con cuotas pendientes de años anteriores.

La factura presentada es de 1.020,00 €. Hemos concertado dos citas con ella en la oficina y no han sido posibles por su parte, y por lo tanto la factura continúa pendiente de pago.

Los propietarios acordaron el pago de la factura.

**Punto 9 PROPUESTA PARA CAMBIAR LA COMPAÑÍA DE SEGUROS DE LA COMUNIDAD. ESTUDIO, DEBATE Y VOTACION.**

El Sr Vicepresidente informó a los propietarios de la propuesta de cambio de la compañía de seguros actual.

El Administrador expone los presupuestos obtenidos para la consideración de los propietarios:

- Generali 3.120,00 €
- Axa 2.970,72 €
- Mapfre 2.400,00 €

La póliza actual vence en febrero 2020, y si la comunidad decide rescindir el contrato debe hacerlo durante el mes de diciembre 2019.

Los propietarios discutieron los presupuestos y aprobaron por unanimidad el cambio de compañía a Mapfre, no sólo por el ahorro de 720,00 € anuales, sino que muchos recomendaron Mapfre ya que tenían su seguro privado con dicha compañía.



En este momento se acordó solicitar al abogado que contacte con la empresa Codeur respecto a los daños causados en la comunidad debido a las inundaciones ocurridas a finales de octubre 2018, ya que no se había realizado ninguna reclamación. La Sra Presidenta trabajará junto con el administrador respecto a este tema.

**Punto 10 DEBATE Y VOTACION DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2019/2020**

El Administrador inició este punto informando a los propietarios que este tema no se discutió en la última Junta General Ordinaria celebrada el 24 de junio de 2019 bajo el punto 2 del orden del día, por lo tanto, debe incluirse en esta JGE para la aprobación de los propietarios.

El Administrador consideró que durante este año, la comunidad debe continuar con el presupuesto del año anterior que había encontrado en la documentación de la comunidad que asciende a 32.725,00 €, aunque no se discutió con los propietarios, sin embargo ha ajustado las partidas de gasto, por ejemplo sin coste de mantenimiento de la piscina, ha incluido los gastos del servicio de limpieza, ajuste de la cuota de seguro, y conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, el fondo de maniobra debe incrementarse del 5% al 10% , lo que no había sido previsto inicialmente en el presupuesto.

El Sr Montero consideró que este próximo año tenían que ser una prioridad los temas relacionados con salud y seguridad, la persecución de los propietarios con cuotas pendientes y la situación de la ocupación de las viviendas; también aconsejó que en el próximo ejercicio 2020/2021 presupuestar una partida de provisión de deudores. El administrador indicó que las deudas pendientes eran superiores al presupuesto anual. Los propietarios estuvieron de acuerdo con su propuesta y de no contratar los servicios de desratización, desafectación y desinsectación.

Tras una breve discusión, los propietarios acordaron por unanimidad el presupuesto propuesto para el ejercicio 2019/2020 por un total de 32.725,00 € con las mismas cuotas comunitarias.

<b>MANTENIMIENTO/MAINTENANCE</b>		<b>9.655,00</b>
Reparaciones-Conservación/Repairs	2.055,00	
Mant. Limpieza / Cleaning Maint.	4.425,00	
Mant. Ascensores / Lift Mant.	2.675,00	
Extras Jardin / Extras Garden	500,00	
<b>GASTOS GARAJE / GARAGE EXP.</b>		<b>4.795,00</b>
Limpieza Garaje / Garage Cleaning	600,00	
Electricidad Garaje / Garage Electricity	1.000,00	
Vado Garaje / Parking Sign Town Hall	750,00	
Automatismos Garaje / Electrics Garage	500,00	
Extintores / Extinguishers	1.945,00	
<b>SERV. PROFESIONALES/PROFESSIONAL SERV.</b>		<b>8.060,00</b>
Administración / Administration	5.660,00	
Gastos Administracion / Admin. Expenses	300,00	
Gastos Juridicos / Legal Fees.	1.800,00	
Servicios Profesionales / Professional Exp.	300,00	
<b>PRIMAS DE SEGUROS/INSURANCE POLICIES</b>		<b>2.400,00</b>

Seguro Comunidad / Insurance	2.400,00	
<b>SUMINISTROS/SUPPLIES</b>		2.500,00
Electricidad / Electricity	2.000,00	
Agua / Water	500,00	
<b>TES.GRAL.SEG.SOCIAL / SOCIAL SEGUR. PENAL.</b>		1.415,00
Infraccion S.Social / Social Secur. Penalty	1.415,00	
<b>OTROS SERVICIOS/OTHER SERVICES</b>		500,00
Otros Gastos / Other Expenses	500,00	
<b>GASTOS BANCO / BANK CHARGES</b>		125,00
Comisiones Banco / Bank Charges	125,00	
<b>FONDO RESERVA 10% / OBLIGATORY CONT. FUND 10</b>		
%		3.275,00
Fondo Reserva / Obligatory Cont. Fund	3.275,00	
<b>TOTAL</b>		<b>32.725,00</b>

**Punto 11. FECHA PARA LA PROXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA 2020**

Se acordó por unanimidad celebrar la próxima Junta General Ordinaria el martes 29 de septiembre de 2020 a las 10.30 horas en primera convocatoria y a las 11.00 horas en segunda convocatoria. El lugar de celebración de la misma se confirmará en fechas cercanas a la misma

Y sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión a las 14.00 horas del día 24 de Septiembre de 2019.