

## ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL LOS DOLSES, PARCELA R-17, DE ORIHUELA-COSTA (ALICANTE).

En Villamartín a veintinueve de abril de dos mil once, siendo las diez horas y treinta minutos, se reúnen en segunda convocatoria, por no haber alcanzado quórum suficiente en la primera, los Sres. Copropietarios del Complejo Residencial Los DolSES, Parcela R-17, de Orihuela Costa, en el Restaurante del Club de Golf Las Ramblas, debidamente convocados por orden del Sr. Presidente, bajo la presidencia de D. David Roe, actuando como Secretario D. Jesús Gómez Gómez para tratar y decidir sobre el Orden del Día establecido.

Asisten a la reunión los siguientes propietarios presentes y representados, que seguidamente se relacionan:

Nº	CASA	FASE	COEF %	GRAL %	NOMBRE DEL PROPIETARIO	NOMBRE DEL REPRESENTANTE
6	806	II	11,82	4,61	D. MICHAEL GORDON MAHONY	D. DAVID ROE
7	807	II	11,06	4,31	D. DAVID ROE	
11	811	I	2,65	1,62	D. GERHARD NEUMANN	
12	812	I	2,65	1,62	D. MANFRED SCHMIDT	
15	815	I	4,10	2,50	D. ROGER V. HANSSON	
16	816	I	4,10	2,50	D. JAMES WATT	
17	817	I	3,10	1,89	D. LEE SHARON PROUT	
20	820	I	2,65	1,62	D. HANS GUSTAV ANDERSSON	
21	821	I	2,65	1,62	D. NEIL PATTINSON	
28	828	I	3,10	1,89	D. BERNARD PRESTON	
29	829	I	2,65	1,62	D. ARGYRIOS SARAFIS	
30	830	I	2,65	1,62	D. RUNE KARLSSON	
32	832	I	2,65	1,62	D. RANGVALD RASMUSSEN	D. ARNE M. MIKALSEN
33	833	I	3,40	2,07	D. STEPHEN C. RISBY	D. LEE SHARON PROUT
34	834	I	3,10	1,89	D. WILMA EMMA STEIERT	D. ARNE M. MIKALSEN
36	836	I	3,10	1,89	D. ARNE M. MIKALSEN	
37	837	I	4,10	2,50	D. GORDON ENTWISTLE	D. COLIN BAGULEY
38	838	I	4,10	2,50	D. COLIN BAGULEY	
39	839	I	3,10	1,89	D. ODDVAR H. HOLMOY	
40	840	I	3,70	2,26	D. KARE HENNING AARLIE	D. ODDVAR H. HOLMOY
41	841	I	3,10	1,89	D. SVEIN-R. GRANSTROM	
			83,53	45,92		

El Presidente abre la sesión dando la bienvenida a los asistentes agradeciendo su presencia. A continuación se procede según el orden del día establecido.

### 1. LECTURA, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA JUNTA ANTERIOR. ACUERDOS A TOMAR.

Dado que de todos es conocido el contenido del acta de la junta anterior por haberse enviado a todos los propietarios por correo, se propone dar por leída y aprobada el acta de de la junta anterior; lo cual se aprueba por unanimidad.

Antes de pasar al siguiente punto del orden del día, el Presidente hace un resumen de los asuntos surgidos del acta de 2010 y que se han resuelto ya:

- Se han sustituido las dos duchas por otras nuevas.
- Se han pintado de nuevo los buzones.
- Se han sustituido las luces defectuosas.
- Se han puesto nuevos carteles en las puertas de la piscina.
- Se ha vaciado la piscina y se han llevado a cabo los trabajos de mantenimiento pertinentes, incluyendo un nuevo filtro.
- Se han obtenido presupuestos para volver a pintar las viviendas del complejo. Para mayor información, ver punto nº 5.

## 2. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO 2.010/2.011. ACUERDOS A TOMAR.

Por parte de la Administración se entrega a los asistentes una copia del cierre de cuentas del ejercicio 2010/2011 que son explicadas detalladamente partida por partida contestando a cuantas cuestiones son planteadas.

Se comenta sobre el servicio de jardinería y el problema con el césped. La Junta acuerda hablar con el jardinero para que solucione el problema lo antes posible y si no se buscarán presupuestos alternativos para aprobarlos en la próxima JGO. Referente a la piscina no se presentan quejas, al contrario, los asistentes están muy satisfechos con el servicio.

Después de su correspondiente estudio, debate y deliberación, las cuentas presentadas son aprobadas por unanimidad las cuales se transcriben a continuación:

### CIERRE DE CUENTAS DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2010/2011.

PERIODO: Del 01-04-10 al 31-03-11.

CONCEPTO	PRESUPUESTO 2010/2011	GASTOS 2010/2011	PRESUPUESTO 2011/2012
<b>GASTOS ORDINARIOS</b>			
Seguro comunitario	1.920,00	1.955,83	1.980,00
Honorarios de Administración	2.500,00	2.532,39	2.543,10
Mantenimiento piscina	7.100,00	7.191,00	7.200,00
Consumo de electricidad	3.000,00	2.234,50	2.500,00
Consumo de agua	3.500,00	4.702,35	4.000,00
Material de Oficina	200,00	107,34	100,00
Imprevistos y Varios	200,00	724,68	200,00
Gastos bancarios y Neg. Remesas	150,00	111,97	100,00
Jardines, plantas, material jardinería	3.500,00	3.525,00	3.500,00
Reparación y mantenimiento	3.000,00	1.238,06	3.000,00
Reparaciones varias en la comunidad	0,00	10.490,75	0,00
Gastos presidente y vicepresidente	0,00	426,72	0,00
Gastos abogados	0,00	70,80	0,00
Fondo de Reserva	1.434,60	0,00	1.381,42
Diferencia por distribución de presupuesto	-0,08	0,00	0,00
<b>Suma de gastos ordinarios</b>	<b>26.504,52</b>	<b>35.311,39</b>	<b>26.504,52</b>
Penalización por pago fuera de plazo	387,08	0,00	
Ingresos extraordinarios	226,00	0,00	
Ingresos por liquidaciones bancarias	60,55	0,00	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>27.178,15</b>	<b>35.311,39</b>	

Diferencia entre lo presupuestado y los gastos

-8.133,24

### RESUMEN GENERAL DE CAJA

	DEBIDO	CREDITO
<b>INGRESOS</b>		
Balance de apertura		13.520,67
Caja presidente		200,00
Caja vicepresidente		200,00
Cuotas atrasadas		2.738,97
Cuotas ordinarias del ejercicio		25.919,92
Anticipos de propietarios		293,78
<b>GASTOS</b>		
Gastos realizados	34.615,95	
Acreedores ejerc. Anterior	0,00	
Sumas	34.615,95	42.873,34
<b>Banco</b>	<b>8.257,39</b>	
	42.873,34	42.873,34

### BALANCE DE SITUACIÓN

	DEBITO	CREDITO
Banco	8.017,39	
Caja Presidente	40,00	
Caja Vicepresidente	200,00	
Deudores, Rcbos pendientes de cobro	1.258,23	

Acreeedores mto. Jardines y Piscina		896,80
Anticipos de propietarios		293,78
Ingresos sin identificar		213,00
Sumas	9.515,62	1.403,58
<b>Resultado - Beneficios Acumulados</b>		<b>8.112,04</b>
	9.515,62	9.515,62

#### RELACION DE DEUDORES DEL EJERCICIO 2010/2011.

NUM	VIVIENDA	EJERCICIO ANTERIOR	CUOTA	PENALIZAC.	IND. GASTOS	DEUDA
	House	last fin. Year	quota		individual costs	Debt
	Haus	letztes Gesch.jar.	Quote		individuelle Kosten	Schulden
002	<b>802</b>	0,00	42,17	8,43	0,00	<b>50,60</b>
003	<b>803</b>	0,00	42,03	8,41	0,00	<b>50,44</b>
004	<b>804</b>	0,00	426,72	170,68	5,06	<b>602,46</b>
008	<b>808</b>	0,00	426,72	128,01	0,00	<b>554,73</b>
		0,00	937,64	315,53	5,06	<b>1.258,23</b>

### 3. APROBACIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE DEUDA DE LOS PROPIETARIOS MOROSOS Y SU RECLAMACIÓN JUDICIAL. ACUERDOS A TOMAR.

A la vista de las cuentas aprobadas en esta misma Junta, se comprueba que los siguientes propietarios han dejado de satisfacer los recibos que a continuación se indican, sin que los avisos amistosos dados por el Administrador hayan servido para nada.

#### CASA N°: 804, PROPIEDAD DE D. PHILIP WILLIAM HERRINGTON

CONCEPTO	IMPORTE
1 Recibo de 426,72 € de resto de la cuota ordinaria del ejercicio 2010/2011.	426,72 €
1 Recibo de 170,68 € de penalización de la cuota atrasada del ejercicio 2010/2011.	170,68 €
1 Recibo de 5,06 € de gastos de devolución producidos en el ejercicio 2010/2011.	5,06 €
<b>Total deuda al día 31 de Marzo de 2011.....</b>	<b>602,46 €</b>

#### CASA N°: 808, PROPIEDAD DE D. ANDRAS PALATITZ

CONCEPTO	IMPORTE
1 Recibo de 426,72 € de resto de la cuota ordinaria del ejercicio 2010/2011.	426,72 €
1 Recibo de 128,01 € de penalización de la cuota atrasada del ejercicio 2010/2011.	128,01 €
<b>Total deuda al día 31 de Marzo de 2011.....</b>	<b>554,73 €</b>

Por lo tanto, se aprueba esta liquidación de deuda, que será comunicada por el Secretario, facultando al Presidente y al Administrador indistintamente para, caso de seguir sin pagar la totalidad en el plazo de quince días, proceder judicialmente, a cuyo fin podrá nombrar Abogados y Procuradores.

### 4. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIOS PARA EL EJERCICIO 2.011/2.012. ACUERDOS A TOMAR.

La Administración explica que teniendo en cuenta el desarrollo de gastos del ejercicio pasado, se podría prorrogar el presupuesto del ejercicio 2010/2011 para el ejercicio 2011/2012. Después de su estudio, debate y deliberación, se aprueba por unanimidad prorrogar el presupuesto de gastos ordinarios que asciende a la cantidad de veintiséis mil quinientos cuatro Euros con sesenta céntimos (26.504,60 €) tal y como se transcribe en el punto número dos del presente acta.

El Presidente recibirá la mitad de su cuota anual como compensación de sus gastos anuales.

Sobre la forma de atender el presupuesto los asistentes acuerdan lo siguiente:

- La distribución del presupuesto entre los distintos propietarios se realizará mediante los coeficientes que se acordaron en la junta general ordinaria del año 2004.
- El presupuesto de gastos será atendido entre todos los propietarios mediante domiciliación bancaria y en pagos trimestrales anticipados.
- El primer pago debe hacerse efectivo en Abril, el segundo en Julio, el tercero en Octubre y el cuarto en Enero.
- Se aprueba una penalización de un 20% sobre pagos pendientes después de 3 meses.

Los pagos correspondientes a cada vivienda son los siguientes:

N.O	D.O.	FASE phase	PUERTA house Haus	COEFF.% Coefficient Koeff.%	TOTAL	TRIMESTRE quarterly payment vierteljährlich
1	1	II	801	3,22	853,45	213,36
2	2	II	802	3,22	853,45	213,36
3	3	II	803	3,22	853,45	213,36
4	4	II	804	3,22	853,45	213,36
5	5	II	805	3,22	853,45	213,36
6	6	II	806	3,22	853,45	213,36
7	7	II	807	3,22	853,45	213,36
8	8	II	808	3,22	853,45	213,36
9	9	II	809	3,22	853,45	213,36
10	10	II	810	3,22	853,45	213,36
11	1	I	811	1,80	477,09	119,27
12	2	I	812	1,80	477,09	119,27
13	3	I	813	2,30	609,61	152,40
14	4	I	814	2,10	556,60	139,15
15	5	I	815	2,78	736,83	184,21
16	6	I	816	2,78	736,83	184,21
17	7	I	817	2,10	556,60	139,15
18	8	I	818	1,80	477,09	119,27
19	9	I	819	1,80	477,09	119,27
20	10	I	820	1,80	477,09	119,27
21	11	I	821	1,80	477,09	119,27
22	12	I	822	2,30	609,61	152,40
23	13	I	823	2,10	556,60	139,15
24	14	I	824	1,80	477,09	119,27
25	15	I	825	1,80	477,09	119,27
26	16	I	826	1,80	477,09	119,27
27	17	I	827	1,80	477,09	119,27
28	18	I	828	2,10	556,60	139,15
29	19	I	829	1,80	477,09	119,27
30	20	I	830	1,80	477,09	119,27
31	21	I	831	1,80	477,09	119,27
32	22	I	832	1,80	477,09	119,27
33	23	I	833	2,30	609,61	152,40
34	24	I	834	2,10	556,60	139,15
35	25	I	835	2,50	662,62	165,66
36	26	I	836	2,10	556,60	139,15
37	27	I	837	2,78	736,83	184,21
38	28	I	838	2,78	736,83	184,21
39	29	I	839	2,10	556,60	139,15
40	30	I	840	2,50	662,62	165,66
41	31	I	841	2,10	556,60	139,15
42	32	I	842	2,78	736,83	184,21
				100,00	26.504,80	6.626,20

## **5. DISCUSIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD DE VOLVER A PINTAR LAS VIVIENDAS DE LA COMUNIDAD Y GASTOS IMPLICADOS. ACUERDOS A TOMAR.**

En la JGO de 2010 se acordó que la Junta de Gobierno debería pedir presupuestos para la pintura de todas las viviendas en la comunidad. La última vez que se contrató un pintor para realizar los trabajos fue en 2006/2007 aunque algunos propietarios habrán pintado sus viviendas desde entonces. Se acordó entonces volver a discutir la pintura después de 4 años.

Las ofertas recibidas son las siguientes: Adjunto encontrará un listado con los precios presupuestados para cada vivienda. Si desean quedarse con cualquiera de estos dos presupuestos, por favor póngase en contacto directamente con el pintor. No lo comuniquen al presidente o a la administración. El pago de los trabajos se hará de forma individual, no de los fondos comunitarios.

Crown Coatings es la empresa que pintó muchas de las viviendas en 2006/2007. Dennis Little, el propietario, ha presupuestado los mismos importes que en aquel momento. La comunidad no ha trabajado con Tim Sykes antes, aunque ya nos pasó presupuesto para pintar la comunidad en 2009. El presidente comenta que Tim parece profesional y que fue muy concienzudo al elaborar su presupuesto. El presupuesto de Tim Sykes es sustancialmente inferior que el de Crown Coatings. Dennis Little estaría dispuesto a rebajar sus precios si se le pide.

Se acordó por unanimidad que todas las fachadas se deben mantener en un estándar aceptable a finales de marzo de 2012. Queda a la elección de cada uno de los propietarios el tipo de trabajo que necesita su vivienda e incluso hacer el trabajo ellos mismos o contratar a un pintor profesional. Algunos propietarios pueden opinar que su vivienda no necesita ser pintada sino que un lavado de la fachada con agua a presión es suficiente. La comunidad contratará una empresa para pintar aquellas viviendas que no se encuentren en buenas condiciones a finales de marzo de 2012. Los gastos se cargarán al propietario en cuestión.

## **6. DISCUSIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD DE INSTALAR UNA ANTENA DE TV EN LA COMUNIDAD. ACUERDOS A TOMAR.**

La propuesta incluye la instalación de una parabólica en el recinto de la piscina para poder recibir canales ingleses para los residentes de la comunidad. Los propietarios podrán decidir si se conectan o no. Por el momento sabemos de 12 personas interesadas en esta instalación la cual será financiada por aquellos propietarios que se quieran utilizar el sistema. El presupuesto estándar fue para un decodificador libre por lo que no necesitaría una suscripción anual.

Todos los asistentes autorizan la instalación de dicha parabólica (2.4m). Se acuerda que una vez que se instale dicha antena se plantarán arbustos o se pondrá una valla alrededor de la parabólica para ocultarla lo máximo posible. Esto ayudará a reducir el impacto visual de dicha antena para los vecinos más próximos. Si algún propietario quiere conectarse en el futuro, la junta de gobierno decidirá la cantidad a pagar para dicha conexión.

## **7. INCREMENTAR LA SEGURIDAD DE LAS PUERTAS DE ENTRADA AL COMPLEJO. ACUERDOS A TOMAR.**

Las puertas con dos hojas son muy fáciles de abrir quitando el pestillo en el suelo, lo que se ha intentado de remediar, pero algunos vecinos no lo cierran de forma debida.

**Se identifica que el mayor problema es la actitud de los vecinos e invitados quienes no cierran las puertas, ni siquiera con los carteles en las puertas. Por ello, todos los propietarios deberían ser vigilantes y asegurar que se cierren las puertas para evitar extraños accediendo a nuestra comunidad.**

No se cambiarán las cerraduras de las puertas por el momento.

## **8. ELECCIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO PARA EL EJERCICIO 2.011/2.012. ACUERDOS A TOMAR.**

Después de su estudio, debate y deliberación la Junta de Gobierno queda re-elegida por unanimidad.

- |                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| - PRESIDENTE:               | D. David Roe (807)               |
| - 1º VICEPRESIDENTE:        | D <sup>a</sup> . Lee Prout (817) |
| - 2º VICEPRESIDENTE:        | D. Gerhard Neumann (811)         |
| - 3º VICEPRESIDENTE:        | D. Manfred Schmidt (812)         |
| - 4º VICEPRESIDENTE:        | D. Arne Mikalson (836)           |
| - SECRETARIO-ADMINISTRADOR: | D. Jesús Gómez Gómez.            |

La Junta de Gobierno hará una pequeña reunión de forma trimestral, o cuando haga falta de forma urgente, para discutir pequeños asuntos y resolverlos antes de la próxima Junta General.

La disposición de fondos de la cuenta bancaria comunitaria abierta a nombre de la comunidad de propietarios, será realizada únicamente por el Secretario Administrador. Además, se le autorizará abrir una nueva cuenta bancaria con mejores condiciones para la comunidad, con el fin de reducir gastos.

Además, se autoriza al Administrador remesar todas las cuotas comunitarias y demás gastos aprobados en junta a través de la cuenta bancaria, así como firmar todos los documentos privados y públicos que fueran necesarios para llevar a cabo la gestión de cobro.

Cada uno de los propietarios recibirá por correo postal sus códigos personales de acceso a la página web [www.ismarazul.com](http://www.ismarazul.com). Aquellos propietarios que no lo reciban en breve rogamos se pongan en contacto con la Administración solicitando un duplicado.

## **9. NIVELES DE RUIDO Y RESPETO HACIA LOS VECINOS. ACUERDOS A TOMAR.**

En general, este problema afecta principalmente a las viviendas alrededor de la piscina, ya que los muros son muy finos y todo tipo de ruido traspasa los muros y puede causar inconvenientes a los vecinos.

Esto afecta que todo tipo de ruido, principalmente con zapatos con tacones, lavadoras, televisión y radio, fiestas, etc. Para ello, se ha preparado un pequeño cartel a plastificar para aquellos vecinos que alquilan sus viviendas para que los inquilinos sepan que este problema existe.

Sería conveniente poner fieltro debajo de las sillas y mesas que se mueven regularmente de sitio, y también en las puertas de hierro para evitar los golpes fuertes.

## **10. ASUNTOS VARIOS.**

- La zona de los contenedores está en un estado lamentable. La causa principal se debe a que la gente que tiene caravanas depositan toda la basura en esta zona y además también se depositan escombros. Se pide a los vecinos que vigilen la zona y anoten las matrículas de los coches que depositan basura o similares. Después pónganse en contacto con algún miembro de la junta de gobierno. Además, se pondrán algunos carteles intentando asustar a los infractores.
- Las tapas en la calle general están todavía sueltas y hacen ruido. Se contactará al Ayuntamiento.
- El cartel de la calle Oliva está rota y ya no hay identificación ahí.
- Si el alumbrado de la calle general fallase, habrá que llamar al Ayuntamiento (Verónica) al 966 760 000.

- La Junta de Gobierno pedirá presupuestos para que se iluminen las palmeras desde la puesta de sol hasta la medianoche. Entonces el comité estudiará los presupuestos recibidos y decidirá proceder o no con la instalación.
- La vivienda número 818 necesita un arreglo general y se le enviará una notificación indicando los trabajos a realizar.
- La Administración proporcionará 5 bombillas al presidente para su uso comunitario.
- Se le dan las gracias a la junta de gobierno por su trabajo en el último año.
- El acta será traducido otra vez para los residentes escandinavos.
- La próxima Junta General Ordinaria se celebrará el próximo 27 de Abril de 2012.

Y sin más asuntos que tratar, siendo las doce horas y treinta minutos, se levanta la sesión en el mismo lugar y fecha al principio indicados.

EL SECRETARIO

EL PRESIDENTE