

Acta de la Junta General Ordinaria DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS URB F.G.R

En ESTEPONA, siendo las 19:00 horas del día 23 de octubre de 2019 y en OFICINA DE LA ADMINISTRACION SITA EN AVD. DEL CARMEN 9 OFICINA 9, debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de D. MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MELLADO, y actuando como Secretario-Administrador D. CRISTOBAL CONTRERAS NAVARRO, a fin de celebrar la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de URBANIZACIÓN F.G.R., y conforme al siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

- 1º Estudio y aprobación en su caso de las cuentas del Ejercicio económico AGOSTO 18-JULIO19.
- 2º Estudio y aprobación en su caso del presupuesto ordinario para el ejercicio AGOSTO 19- JULIO 20.
- 3º Aprobación y Liquidación de deudas vencidas de propietarios al 31/07/2019 y reclamación judicial en su caso.
- 4º Elección de cargos.
- 5º Estudio y aprobación en su caso de contratación de nueva empresa de mantenimiento. Nota: Cualquier vecino puede aportar ofertas.
- 6º Estudio y aprobación en su caso vallado de la piscina.
- 7º Estudio y aprobación en su caso presupuesto extraordinario para la instalación de cámaras de seguridad.
- 8º Estudio y aprobación en su caso reparación de piscina y mejoras en la misma.
- 9º Estudio y aprobación en su caso anulación jardineras zonas de pasillos comunitarios, (realizarlo por parte de la comunidad o autorización a los vecinos afectados que puedan hacerlo siempre cuando no se modifica la estética del complejo.)
- 10º Ruegos y preguntas.
- 11º Estudio y aprobación en su caso, limitación de viviendas turísticas en virtud del real decreto Ley 7/2019.

Asistentes:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Cargo en la Junta
MOISES DIAZ FERNANDEZ	CASA 17	1,55000	
ENCARNACION MUÑOZ GOMEZ	CASA 27	1,55000	
RAINERA PEREZ BERNAL	CASA 28	1,55000	
JOSE ANTONIO MUÑOZ BETETA	CASA 36	1,55000	
ALFONSO JOSE FUENTES PERALTA	CASA 38	1,60000	
MILAGROS ALTAMIRANO	CASA 41	1,55000	
FRANCISCO CEBRIAN CRUZ	CASA 42	1,55000	
LOURDES CANO GUERRERO	CASA 45	1,60000	
JUDITH ASIAN LIMONES	CASA 46	1,55000	
JOSE ANTONIO MARTINEZ CARRASCO	CASA 51	1,55000	
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MELLADO	CASA 59	1,60000	PRESIDENTE
RAUL CANTO BURGOS	CASA 62	1,55000	VICEPRESIDENTE

Representados:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Representado por
ANTONIO JESUS PARRAGA GARCIA	CASA 18	1,55000	SANTIAGO CORTES
FRANCISCO JAVIER CASTRO PONCE	CASA 21	1,55000	SANTIAGO CORTES
NATALIA MARQUEZ RAMIREZ	CASA 64	1,50000	SANTIAGO CORTES
MARIA PILAR AMUEDO ROMAN	CASA 60	1,55000	ANTONIO DIAZ GOMEZ
JULIO CESAR MAILLO PAGES	CASA 19	1,55000	JUDITH ASIAN LIMONES

Excluidos de Votar por impago de deudas:

Propietario	Propiedad	Cuota Copr. %	Importe de la Deuda
-------------	-----------	---------------	---------------------

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día.

1º Estudio y aprobación en su caso de las cuentas del Ejercicio económico AGOSTO 18-JULIO19.

Por parte del Sr. Secretario-Administrador se hace constar que las cuentas del ejercicio económico han sido remitidas previamente a todos los propietarios con la convocatoria de la Junta, con la liquidación correspondiente y saldos resultantes por propietario, quedando copia de toda la documentación así como los mayores de contabilidad y balances correspondientes archivados como documentación oficial de la Comunidad. Los Sres. Asistentes preguntan por algunas partidas, las cuales son convenientemente aclaradas por el administrador. El ejercicio ha acabado con un excedente de 2.391,51€. Una vez aclaradas cuantas dudas se suscitan en relación a las cuentas del ejercicio económico agosto18/ julio 19. Se somete a votación, resultando

****Resultado de la votación:** Votos a favor: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Votos en contra: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda **APROBADO POR UNANIMIDAD** el asunto del presente punto.

2º Estudio y aprobación en su caso del presupuesto ordinario para el ejercicio AGOSTO 19- JULIO 20.

En relación a lo tratado en el punto anterior, se plantea mantener este ejercicio el mismo presupuesto y reparto que quedaron recogidos en el acta de la Junta General Ordinaria del 28/09/2016. Sometido a votación en el punto en cuestión.

****Resultado de la votación:** Votos a favor: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Votos en contra: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda **APROBADO POR UNANIMIDAD** el asunto del presente punto.

3º Aprobación y Liquidación de deudas vencidas de propietarios al 31/07/2019 y reclamación judicial en su caso.

A la vista de las cuentas aprobadas en esta misma Junta, se comprueba que a la fecha de celebración los propietarios adjuntos relacionados, han dejado de satisfacer los importes vencidos al 31/07/2019 que a continuación se indican:

Propiedad	Nombre	Fecha Inicial	Fecha final	Importe
CASA 2	JOSE ANTONIO GOMEZ GARCIA	01/09/2018	31/07/2019	849,31
CASA 12	TONI COLLINS	01/07/2019	31/07/2019	82,61
CASA 14	TIM SAWTELL	01/12/2014	31/07/2019	4.880,76
CASA 15	LUISA MORA DOBLADO	01/06/2019	31/07/2019	152,37

CASA 20	CATALUNYA BANC SA	01/03/2019	31/07/2019	397,00
CASA 22	ALBERTO GIL BANDERA	01/09/2018	31/07/2019	71,06
CASA 23	ANA AGUILAR JIMENEZ	01/05/2018	31/07/2019	209,22
CASA 24	YAMINA JIMENEZ ABDEMBRIM	01/02/2016	31/07/2019	312,00
CASA 26	FRANCISCO J USSIA GONZALEZ-PINTADO	01/02/2016	31/07/2019	65,00
CASA 43	JOSE LUIS RODRIGUEZ ESTRADA	31/07/2013	31/07/2019	4.618,81
CASA 47	LUCIA MARTINEZ FERNANDEZ	31/07/2013	31/07/2019	131,45
CASA 49	IVAN DIAZ ZALDIVAR	01/07/2018	31/07/2019	289,13
CASA 52	JOSE LUIS NAVARRO AGUILAR	31/07/2013	31/07/2019	2.163,99
CASA 56	IAN JOHN DIXON	02/06/2019	31/07/2019	107,18
CASA 57	MARI CARMEN VIAGA GARRIDO	31/07/2013	31/07/2019	730,72
CASA 61	JAVIER RUIZ CASANUEVA	01/06/2019	31/07/2019	133,84

Sometido a votación al punto el cuestión resulta:

****Resultado de la votación:** Votos a favor: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Votos en contra: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda **APROBADO POR UNANIMIDAD** el asunto del presente punto.

Por lo tanto, se aprueba esta liquidación de deuda, que será comunicada por el Secretario-Administrador conforme a lo establecido en artículo 9 de la vigente Ley de propiedad Horizontal, y en el caso de seguir sin pagar la totalidad en el plazo de quince días, proceder a su reclamación judicial, sometiendo al propietario a la jurisdicción exclusiva del Juzgado en su domicilio o de los tribunales españoles, a cuyo fin se faculta expresamente al Sr. Presidente para otorgar poderes a favor de abogados y procuradores para que se reclamen a los deudores las cuotas, intereses de demora, recargos y gastos de reclamación, así como también los demás gastos y suplidos pendientes de abono tanto por vía extrajudicial como judicial, incluyendo las cuotas que desde ahora y en adelante se generen y, en su caso, hasta la finalización del procedimiento de reclamación extrajudicial y judicial pudiendo el administrador emitir nuevas certificaciones de deuda que sean necesarias para cumplir todo lo anterior. Así mismo y por unanimidad se acuerda facturar como gasto individualizable con cargo a los deudores los gastos y provisiones de abogado y procurador en los que incurra la Comunidad como consecuencia de iniciar la reclamación judicial utilizando los servicios de estos profesionales, así como los gastos que se generen por la confección y envío de los requerimientos extrajudiciales.

NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN:

Le recordamos que una vez transcurrido el plazo establecido se dará traspaso del expediente al Servicio Jurídico de la Comunidad para iniciar el proceso monitorio correspondiente, debiendo pagar en tal caso, los honorarios y derechos que devengue por su intervención, aún abonando el importe liquidado una vez iniciado dicho proceso.

Una vez realizado el ingreso debe ser comunicado a la administración de manera fehaciente con objeto de paralizar el procedimiento antes de ser enviado al servicio jurídico y no incurrir así en los gastos del mismo.

4º Elección de cargos.

Como presidente Sr. Miguel Angel Rodriguez Mellado, como vicepresidente Sr. Raúl Canto Burgos y Como Secretario-Administrador se elige a Administraciones Villad S.L, siendo su representante legal el Sr. D. Cristóbal Contreras Navarro o la persona que éste designe para representar a Administraciones Villad S.L.

****Resultado de la votación:** Votos a favor: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Votos en contra: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda **APROBADO POR UNANIMIDAD el asunto del presente punto.**

5º Estudio y aprobación en su caso de contratación de nueva empresa de mantenimiento. Nota: Cualquier vecino puede aportar ofertas.

Toma la palabra el administrador, para explicar las quejas recibidas en la oficina y que han sido notificadas a la empresa de mantenimiento. El Sr Presidente expone los trabajos que se han realizado de mantenimiento de comunidad y tal vez se ha priorizado mas en el mantenimiento en si que en el trabajo de jardinería y limpieza. Se presenta varios presupuestos y los asistentes debaten el punto en cuestión y se decide realizar el cambio de la empresa existente y contratar a la empresa LOPES CINTRANO SERVICIOS S.L.

VOTOS A FAVOR	Núm. Propiedades	Cuotas de Participación %	VOTOS EN CONTRA	Núm. Propiedades	Cuotas de Participación %
MOISES DIAZ FERNANDEZ	1	1,55000	ANTONIO J PARRAGA GARCIA	1	1,55000
JULIO CESAR MAILLO PAGES	1	1,55000	FRANCISCO JAVIER CASTRO PON	1	1,55000
ANTONIO DIAZ GOMEZ	1	1,55000	JOSE ANTONIO MUÑOZ BETETA	1	1,55000
RAINERA PEREZ BERNAL	1	1,55000	MIGUEL A. RODRIGUEZ MELLADO	1	1,60000
PEDRO A. CONTRERAS MELLADO	1	1,55000	RAUL CANTO BURGOS	1	1,55000
FRANCISCO CEBRIAN CRUZ	1	1,55000	NATALIA MARQUEZ RAMIREZ	1	1,50000
JAVIER LARA SAEZ	1	1,55000			
MARIA PILAR AMUEDO ROMAN	1	1,55000			

Resultado de la votación: Votos a favor: 8, representando el 12,40000 % de las cuotas; Votos en contra: 6, representando el 9,30000 % de las cuotas; Abstenciones: 3; por lo que **queda APROBADO el asunto del presente punto.

6º Estudio y aprobación en su caso vallado de la piscina.

Se debate el punto en cuestión entre los asistentes y se decide realizar el trabajo de vallado de la forma más favorable para la comunidad, estos trabajos se realizaran entro el fondo de reserva de la comunidad.

Resultado de la votación: Votos a favor: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Votos en contra: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda **APROBADO POR UNANIMIDAD el asunto del presente punto.

7º Estudio y aprobación en su caso presupuesto extraordinario para la instalación de cámaras de seguridad.

Toma la palabra el administrador comentando que el punto en cuestión lo solicita un propietario, se presenta presupuesto para el trabajo y se debaten entre los asistentes. Sometido a votación al punto el cuestión resulta:

Resultado de la votación: Votos a favor: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Votos en contra: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que **queda DESESTIMADO POR UNANIMIDAD el asunto del presente punto.

8º Estudio y aprobación en su caso reparación de piscina y mejoras en la misma.

Toma la palabra el presidente para explicar el estado en el que se encuentra la piscina. Tiene un fuga que ya está localizada pero se ha esperando que pasara el verano para proceder con su reparación al igual que algunas mejoras como el lecheo de la misma, cambio de focos etec...

El administrador informa a los asistentes sobre la necesidad de solicitar un informe de un técnico de cumplimiento normativo de la piscina, para ya así reparar todo lo necesario y legalizar la piscina según la normativa vigente. Se debate entre los asistentes y se acuerda realizar los trabajos que correspondan para legalizar la piscina. Los gastos que ocasionen estas actuaciones se llevarán contra el Fondo de reserva de la Comunidad.

****Resultado de la votación: Votos a favor: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Votos en contra: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda APROBADO POR UNANIMIDAD el asunto del presente punto.**

9º Estudio y aprobación en su caso anulación jardineras zonas de pasillos comunitarios, (realizarlo por parte de la comunidad o autorización a los vecinos afectados que puedan hacerlo siempre cuando no se modifica la estética del complejo.)

Toma la palabra el Sr. Presidente para explicar la problemática existente con los jardines de la zona de los pasillos comunitarios, causa humedades en algunas casas. Se plantea quitarlas y dejar los pasillos solo con la solería existente y así solucionar esta incidencia.

Los presupuesto que se presentan a esta Junta contemplan la colocación de solería e las zonas ajardinadas, igual a la existente. Algunos vecinos solicitan que se pida algunos presupuestos más para impermeabilizar la zona y después la colocación de la solería.

Se somete a votación el punto en cuestión y se acuerda realizar los trabajos por parte de la comunidad contra el fondo de reserva al igual que se mire lo más favorable para la comunidad.

****Resultado de la votación: Votos a favor: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Votos en contra: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda APROBADO POR UNANIMIDAD el asunto del presente punto.**

10º Ruegos y preguntas.

Revisión de los badenes de la comunidad.

11º Estudio y aprobación en su caso, limitación de viviendas turísticas en virtud del real decreto Ley 7/2019.

El Sr. Administrador expone las implicaciones que supone la aprobación de este punto y como el mismo no tiene efecto retroactivo, esto es, el propietario que desee

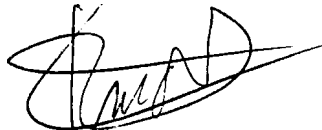
destinar su vivienda a alquiler vacacional deberá demostrar la licencia o autorización correspondiente para realizar dicha actividad con fecha anterior a la toma de este acuerdo . Una vez debatido sobre los pro y contras de estas medidas, se somete a votación, resultando :

VOTOS A FAVOR	Núm. Propiedades	Cuotas de Participación %	VOTOS EN CONTRA	Núm. Propiedades	Cuotas de Participación %
MOISES DIAZ FERNANDEZ	1	1,55000			
ANTONIO JESUS PARRAGA GARCIA	1	1,55000			
JULIO CESAR MAILLO PAGES	1	1,55000			
FRANCISCO J CASTRO PONCE	1	1,55000			
ANTONIO DIAZ GOMEZ	1	1,55000			
RAINERA PEREZ BERNAL	1	1,55000			
JOSE ANTONIO MUÑOZ BETETA	1	1,55000			
ALFONSO JOSE FUENTES PERALTA	1	1,60000			
PEDRO A CONTRERAS MELLADO	1	1,55000			
FRANCISCO CEBRIAN CRUZ	1	1,55000			
LOURDES CANO GUERRERO	1	1,60000			
JAVIER LARA SAEZ	1	1,55000			
JOSE A MARTINEZ CARRASCO	1	1,55000			
MIGUEL A RODRIGUEZ MELLADO	1	1,60000			
MARIA PILAR AMUEDO ROMAN	1	1,55000			
RAUL CANTO BURGOS	1	1,55000			
NATALIA MARQUEZ RAMIREZ	1	1,50000			

****Resultado de la votación: Votos a favor: 17, representando el 26,45000 % de las cuotas; Votos en contra: 0, representando el 0,00000 % de las cuotas; Abstenciones: 0; por lo que queda APROBADO POR UNANIMIDAD el asunto del presente punto.**

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión cuando eran las 21:00 horas del día al principio indicado, de todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.

Vº Bº
EL PRESIDENTE.



Fdo: Miguel Angel Rodriguez Mellado

EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR



Fdo: Cristóbal Contreras Navarro.