

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS “LA ISLA CÁLIDA”**  
CIF: H54861190  
Administración: Amarmat Consulting Bureau S.L. B54659339  
C/ Manuel de Falla S/N, Centro Comercial Rioja, Local 20B  
Tel. / Fax: 966760045, Email: [administracion@amarmatconsulting.com](mailto:administracion@amarmatconsulting.com)

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
“LA ISLA CÁLIDA” CELEBRADA EL 20 DE OCTUBRE DE 2025**

En Las Ramblas, municipio de Orihuela (Alicante), donde se encuentran presentes o debidamente representados los propietarios que se indican a continuación, se celebra la Junta General Anual de esta Comunidad de Propietarios, a las 9:30 a.m. del lunes 20 de octubre de 2025, en segunda convocatoria, al no existir quórum en la primera convocatoria, en tiempo y forma legalmente establecidos.

El Presidente de la Comunidad, Sr. Andrew Maciver, y la Srta. Ainhoa González en representación de la empresa Amarmat Consulting Bureau S.L.U.:

| <b><u>PROPIEDAD</u></b> | <b><u>PROPIETARIO</u></b> | <b><u>REPRESENTANTE</u></b> |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>BAJO A</b>           | MACIVER, ANDREW           |                             |
| <b>BAJO D</b>           | MAXWELL, JOSEPH           |                             |
| <b>BAJO E</b>           | HARDY, PATRICK MARIUS G   |                             |
| <b>BAJO F</b>           | MAXWELL, JOSEPH           |                             |
| <b>ESC. 1-1-C</b>       | BERMAN, PAUL JACK         |                             |
| <b>ESC. 1-1-D</b>       | BJORNSSON, HAUKUR ORM     |                             |
| <b>ESC. 1-2-C</b>       | THORSTEINSSON, THORSTEINN |                             |
| <b>ESC. 2-2-D</b>       | SEDGWICK, VALERIE         |                             |
| <b>ESC. 2-2-E</b>       | MAXWELL, JOSEPH           |                             |
| <b>ESC. 1-3-A</b>       | RASMUSSEN, RENE           | MACMILLAN, DAVID            |
| <b>ESC. 1-3-B</b>       | KNAIN, ASTRID SYNNOVE     | MACMILLAN, DAVID            |
| <b>ESC. 2-3-C</b>       | MACMILLAN, DAVID          |                             |

**PROPIETARIOS PRESENTES Y REPRESENTADOS**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| PROPIETARIOS PRESENTES  | 10        |
| PROPIETARIOS REPRESENT. | 2         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>12</b> |

El Presidente comenzó agradeciendo a los propietarios por dedicar su tiempo a asistir a la reunión, destacando la importancia de la participación para recopilar los puntos de vista de todos, reflexionar sobre los acontecimientos del año anterior y determinar las acciones necesarias para el año que entra.

A continuación, el Presidente expresó su agradecimiento a la Administración por su colaboración durante el año, señalando que su ayuda había contribuido a la gestión efectiva de los asuntos rutinarios de la comunidad.

Continuó reconociendo que el año había sido especialmente desafiante, mencionando la ausencia de la Vicepresidenta, Sabrina. Al aceptar el cargo con Sabrina como su suplente, había

esperado que la carga de trabajo fuera más manejable. Añadió que residir en el Reino Unido había creado dificultades adicionales para coordinar y organizar ciertos asuntos.

En este sentido, informó que surgieron problemas con la piscina, lo que impidió la realización de otras tareas planificadas, como trabajos de pintura, ya que inicialmente se desconocía el alcance del problema de la piscina. Por ello, dichos trabajos fueron aplazados. No obstante, señaló que, dado que el problema apareció justo antes de la temporada de verano, cerrar la piscina para reparaciones mayores no habría sido viable en ningún caso.

Concluyó señalando que la experiencia adquirida durante el año le había permitido ser consciente de las diferencias entre los procedimientos habitualmente seguidos en el Reino Unido y los tiempos de gestión comúnmente encontrados en España.

El Presidente cerró su intervención agradeciendo nuevamente a los asistentes e invitando a continuar con el resto del orden del día.

### **ORDEN DEL DÍA**

#### **1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA REUNIÓN ANTERIOR. ACUERDOS A TOMAR.**

Se señaló que el Acta no se leería en voz alta, ya que todos los propietarios la habían recibido previamente por correo electrónico. No se habían presentado consultas ni observaciones antes de la reunión.

Se preguntó a los asistentes si tenían alguna pregunta o comentario sobre el documento. Como no se plantearon objeciones y se manifestó acuerdo unánime, el Acta de la reunión anterior fue declarada aprobada.

#### **2. PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO CERRADO A FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025. ACUERDOS A TOMAR.**

Se presentaron a la Junta General las cuentas de la comunidad correspondientes al ejercicio cerrado el 30 de septiembre. Las cuentas habían sido previamente distribuidas a los propietarios por correo electrónico.

Se informó que los ingresos del año fueron superiores a los del ejercicio anterior, principalmente debido al aumento de las cuotas de comunidad aprobado en el ejercicio anterior. Los gastos se mantuvieron en línea con el presupuesto aprobado, o ligeramente por debajo, resultando en un saldo positivo.

El saldo bancario actual asciende a 47.556,88 €, de los cuales 16.800,00 € están reservados como fondo de reserva para futuros trabajos de pintura del edificio. Aunque esta reserva se mantiene dentro de la misma cuenta bancaria, está claramente identificada y destinada a este propósito específico. Los 30.756,88 € restantes están disponibles para el uso general de la comunidad.

Se explicó que el banco no permite la apertura de una subcuenta separada para los fondos de reserva; por lo tanto, se mantiene una sola cuenta con fondos asignados internamente.

También se señaló la existencia de una deuda pendiente de 4.185,14 €, principalmente relacionada con propiedades pertenecientes al promotor. Debido a las circunstancias legales y financieras, no se considera viable la recuperación mediante acciones judiciales en este momento. No obstante, la deuda seguirá registrándose anualmente para garantizar la transparencia y referencia futura.

Al no plantearse más preguntas, las cuentas fueron sometidas a votación y aprobadas por unanimidad. Se adjunta una copia de las cuentas aprobadas al final de este documento.

### **3. ACUERDOS A TOMAR SOBRE PROPIETARIOS CON CUOTAS PENDIENTES Y SU RECLAMACIÓN LEGAL.**

Se aclaró la situación de los propietarios con cuotas pendientes. Se destacó que la deuda total asciende a 4.185,14 € y que no resulta viable iniciar acciones legales hasta que se alcance un importe superior.

Algunas de las deudas son especialmente difíciles de recuperar debido a la disolución de las empresas constructoras asociadas. Las acciones relativas a deudas con más de 20 años de antigüedad tienen como único objetivo la recuperación de la titularidad de garajes y otros elementos comunes, y no el cobro de las cantidades adeudadas.

Se acordó mantener la deuda registrada y posponer cualquier acción legal hasta que se alcancen importes que hagan viable el procedimiento, priorizando la recuperación de la titularidad de garajes y otros elementos comunes. Se subrayó la importancia de registrar y documentar las deudas para posibles actuaciones futuras.

### **4. REPARACIÓN DE LA PISCINA. ACUERDOS A TOMAR.**

Se informó a la reunión sobre el estado actual de la piscina comunitaria, señalándose el desgaste de los materiales, así como problemas en el alicatado y las juntas.

Atlantir, empresa encargada del mantenimiento de la piscina de la comunidad, tras varias inspecciones in situ y reuniones en la zona de la piscina, presentó dos opciones principales para abordar el estado actual de la misma:

1. Reparación provisional, consistente en trabajos parciales de parcheo, con un coste estimado de 4.000,00 €, que no ofrecería durabilidad ni garantías a largo plazo.
2. Reforma integral, que implicaría la retirada de todo el alicatado y las juntas existentes y la colocación profesional completa de nuevos azulejos, con un coste estimado de 20.000,00 €, ofreciendo una solución más duradera y con garantías.

Asimismo, se debatió la posibilidad de soluciones técnicas alternativas, incluyendo nuevos materiales y técnicas de instalación orientadas a mejorar la durabilidad y reducir el mantenimiento futuro.

Se acordó que la reparación de la piscina será tratada como prioridad absoluta. Otros trabajos, como pintura, zonas comunes y jardinería, se evaluarán posteriormente en función de su grado de urgencia y del presupuesto disponible.

Se destacó la importancia de proceder conforme a criterios de seguridad, higiene y mantenimiento a largo plazo, así como de garantizar que todos los trabajos sean coordinados de manera profesional.

Asimismo, se acordó que el Presidente contará con la colaboración de los propietarios que se han ofrecido a ayudar en la evaluación de las distintas opciones disponibles. Se informará a los propietarios una vez se haya identificado la solución más adecuada.

## **5. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ORDINARIOS PARA EL EJERCICIO 2025 Y DE LAS CUOTAS DE COMUNIDAD. ACUERDOS A TOMAR.**

Se presentó el presupuesto para el próximo ejercicio. Se señaló que el gasto previsto en la piscina durante el próximo año será significativo y reducirá los fondos disponibles de la Comunidad. Con el fin de mantener el equilibrio financiero y garantizar recursos suficientes para el mantenimiento y las reparaciones en curso y previstas, se propuso un incremento del 3% en las cuotas de comunidad.

Este incremento supone un aumento anual máximo estimado de aproximadamente 30 € a 60 € por vivienda, con un impacto total para la Comunidad de alrededor de 1.300 €.

Tras el correspondiente debate, el presupuesto fue sometido a votación, con el siguiente resultado:

- Votos a favor: 9 propiedades
- Abstenciones: 3 propiedades
- Votos en contra: ninguno

En consecuencia, el presupuesto quedó aprobado, incluyendo el incremento propuesto en las cuotas de comunidad. Se adjunta una copia del presupuesto aprobado y del cuadro actualizado de cuotas al final de este documento.

## **6. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE, COMITÉ Y SECRETARIO-ADMINISTRADOR PARA EL EJERCICIO 2025. ACUERDOS A TOMAR.**

La Junta abordó la elección del Presidente, los miembros del Comité y el Secretario-Administrador para el ejercicio 2025/2026.

El Presidente actual manifestó su disposición a continuar en el cargo, destacando que, debido a limitaciones de tiempo personales y al no residir de forma permanente en la urbanización, sería necesario contar con el apoyo de otros propietarios para gestionar eficazmente los proyectos en curso de la comunidad, en particular la reforma de la piscina.

El Presidente subrayó la importancia de la implicación activa y la comunicación en la supervisión de los contratistas, el seguimiento de las obras y la correcta gestión del mantenimiento, señalando que una gestión eficaz requiere coordinación y control más allá de simples llamadas telefónicas o instrucciones puntuales. Se reconoció como fundamental la colaboración de los propietarios

que se ofrecieron voluntarios para compartir responsabilidades y garantizar la correcta ejecución de los proyectos.

Se acordó que Andrew continuará como Presidente. El Comité quedó formado por los siguientes miembros: Joe, David, Thorsteinn y Val, quienes prestarán apoyo cuando sea necesario en los proyectos en curso. Asimismo, el Secretario-Administrador continuará desempeñando su cargo. Los propietarios que se han ofrecido a colaborar con el Presidente y el Comité se coordinarán según sea necesario para garantizar el correcto desarrollo de las obras y el mantenimiento.

Una vez aprobados los cargos en la Junta General, el Comité de Gobierno de la Comunidad para el ejercicio 2025/2026 queda constituido de la siguiente forma:

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| <u>Presidente:</u>               | Sr. Andrew Maciver (BAJO A)                    |
| <u>Secretario-Administrador:</u> | Amarmat Consulting Bureau, S.L.U.              |
| <u>Comité:</u>                   | Sr. Joseph Maxwell (BAJO B, BAJO F, ESC.2.2.E) |
|                                  | Sr. Thorsteinn Thorsteinsson (ESC.1.2.C.)      |
|                                  | Sra. Valerie Sedgwick (ESC.2.2.D)              |
|                                  | Sr. David MacMillan (ESC.2.3.C)                |

El Presidente y el Secretario-Administrador tendrán acceso y facultades operativas sobre la cuenta bancaria de la comunidad, pudiendo abrir, cerrar y disponer de fondos mediante cheques, pagarés, transferencias, órdenes de pago o cualquier otro medio; abrir y gestionar cuentas corrientes, constituir y cancelar depósitos y, en general, realizar todo tipo de operaciones bancarias. La cuenta se gestionará de forma mancomunada, siendo necesarias dos firmas para cualquier operación.

Asimismo, se autoriza a Dña. Ainhoa González Perea, con DNI 74382867-Q, en calidad de empleada de Amarmat Consulting Bureau, S.L.U., a operar como firmante en la cuenta bancaria de la comunidad.

## **7. SITUACIÓN CATASTRAL DE LOS GARAJES DE LA COMUNIDAD. POSIBLES SOLUCIONES Y ACUERDOS A TOMAR.**

Ainhoa explicó la situación catastral actual de los garajes y trasteros de la comunidad. Se indicó que, aunque la titularidad de los garajes y trasteros figura correctamente en el Registro de la Propiedad, estos no han sido actualizados de forma individual en el Catastro. Como consecuencia, los recibos de SUMA se emiten a nombre de la promotora como un conjunto, en lugar de a nombre de los propietarios individuales.

Se explicó que esta situación afecta únicamente a algunas propiedades y que, en caso de corregirse, el impacto económico sería limitado, aproximadamente 60–70 € por garaje/trastero y año, con una posible regularización retroactiva de los últimos cuatro años. No obstante, la corrección de la inscripción catastral requeriría la obtención de certificaciones registrales de cada garaje y trastero (con un coste estimado de unos 500 €), la preparación y presentación de la documentación ante el Catastro, así como el pago de honorarios profesionales (aproximadamente 420–450 €).

Los asistentes debatieron las posibles soluciones, incluyendo si la comunidad debía intervenir para actualizar los datos catastrales. Se acordó que el coste y el esfuerzo administrativo

necesarios hacen innecesaria la intervención de la comunidad. Cada propietario será responsable de realizar, de forma individual, las correcciones catastrales que considere oportunas.

Se sometió a votación la posibilidad de proceder con la actualización del Catastro:

- A favor de actuar: 0
- A favor de no actuar: todos los presentes

En consecuencia, se acordó que la situación permanecerá como está, sin intervención por parte de la comunidad. Se recuerda a los propietarios que, en caso de una futura venta, cualquier discrepancia en el Catastro podría dar lugar a la emisión de un recibo de SUMA con carácter retroactivo.

## **8. SEGURIDAD EN LA COMUNIDAD. ACUERDOS A TOMAR.**

La Junta abordó la cuestión de la seguridad dentro de la comunidad, destacándose que la seguridad es una responsabilidad compartida de todos los propietarios. Durante el debate se analizaron posibles medidas, como la instalación de cámaras de videovigilancia y sistemas de cierre automático en las puertas y accesos. No obstante, se plantearon preocupaciones en relación con la privacidad, el coste, la eficacia y el mantenimiento de este tipo de sistemas.

Se acordó que cada propietario es, en última instancia, responsable de la seguridad de su propia vivienda. Se animó a los propietarios a adoptar las medidas que consideren oportunas, tales como la instalación de alarmas individuales, cámaras o sensores de movimiento, con el fin de aumentar la tranquilidad y actuar como elemento disuasorio.

Se subrayó la importancia de la vigilancia y de las buenas prácticas, como asegurarse de que las puertas queden correctamente cerradas, requerir identificación a personas desconocidas y controlar los accesos de inquilinos o contratistas. Asimismo, se señaló que la presencia de operarios sin supervisión o el acceso no autorizado a viviendas supone un riesgo para la seguridad.

Tras el debate, la Junta concluyó que, por el momento, no se llevará a cabo ninguna inversión ni la implantación de sistemas de seguridad a nivel comunitario. El consenso fue que el mantenimiento de la responsabilidad individual, la concienciación y la comunicación entre los propietarios constituyen la forma más eficaz de proteger la comunidad.

## **9. PROPUESTA DE LA VIVIENDA ESC.1.1.D: SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CORTINAS DE CRISTAL EN EL BALCÓN. ACUERDOS A TOMAR.**

La Junta abordó la solicitud presentada por el propietario de la vivienda ESC.1.1.D para la instalación de cortinas de cristal en su balcón. Se aclaró que el término “cortinas de cristal” hace referencia a un sistema de paneles de vidrio plegables, que permite cerrar el balcón manteniendo su uso original como espacio exterior.

Se recordó que cualquier modificación que afecte a la estética exterior del edificio requiere autorización previa de la Comunidad, con el fin de garantizar la uniformidad y el cumplimiento de las normas comunitarias. Durante el debate se plantearon consideraciones relativas al posible impacto en la imagen del edificio, así como a eventuales problemas de ruido o de mantenimiento asociados a dicha instalación.

Tras la deliberación, la propuesta fue sometida a votación, con el siguiente resultado:

- Votos a favor: 4 propiedades
- Votos en contra: 8 propiedades

En consecuencia, la solicitud fue rechazada por motivos de preservación de la uniformidad de la fachada del edificio y para evitar una apariencia heterogénea. Se aclaró que esta decisión se limita exclusivamente a la presente solicitud y no impide que los propietarios puedan solicitar autorización para otras modificaciones en el futuro, siempre que cuenten con la previa aprobación de la Comunidad.

#### **10. FECHA DE LA PRÓXIMA REUNIÓN.**

Se propuso la fecha de la próxima reunión, quedando acordado que se celebrará el **lunes 19 de octubre**, siguiendo el calendario habitual.

#### **11. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Se informó de que uno de los fusibles de las acometidas eléctricas principales del edificio se había fundido, afectando a cuatro viviendas y a los ascensores. La incidencia fue revisada por un electricista y se dio aviso a los servicios de emergencia y a la compañía eléctrica. Actualmente, el ascensor se encuentra en funcionamiento y se continuará con el seguimiento de la situación.

No se formularon otros ruegos, preguntas ni sugerencias por parte de los propietarios asistentes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la Junta General a las 11:51 horas, agradeciendo la asistencia de todos los presentes.

**Firmado. -**

**Presidente**  
**Sr. Andrew Maciver**

**Secretario-Administrador**  
**Amarmat Consulting Bureau, S.L.U.**