JUNTA GENERAL ANUAL DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En Benahavís, a 7 de Febrero de 2009 siendo las 10.00.-hrs, la Junta General de la Comunidad de Propietarios del Residencial Los Eucaliptos comienza en el Hotel NH Express de San Pedro de Alcántara en su primera convocatoria y no habiendo suficiente quórum en segunda convocatoria según lo establecido en el art. 8/99 de fecha 6 de Abril de 1999 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La sesión comienza con los siguientes asistentes:

PRESENTES	**COEFICIENTES %**
Proinvasol S.L.representado por el Sr. Morales, Bl 1-1, G.5	0,96%
Sr y Sra. Jones Bl. 1-5, G.3, Trastero 6	1,014%
Sr. Francisco López, Bl. 2-2, G.9	0,938%
Sr y Sra. Borden, Bl. 3-4, G.10	1,0353%
Sr. Willem Van Der Molen, Bl.3-6, G.13, T.17	1,138%
Sr. Ralph Bodenehr, Bl.4-5, G.15, Trastero 24	1,165%
Sr. y Sra. Harrison, Bl. 7-1, G.38, Trastero 39	1,214%
Sra. Eva María Benavides Grases, Bl.7-4,G.48, Trastero 40	0,976%
Sra. Nicola Vieira Rodrigues, Bl.7-6, G.47, Trastero 41	1%
Sr. y Sra. Ayres, Bl. 8-3, G.43, Trastero 45	1,261%
Sr. William Rees Bl.10-1,G.55,Trastero 57	1,027%
Sr. José León Bl. 11-2, G.61	0,935%
Sr. José Luis Martín Ramos, Bl. 11-3,G.62, Trastero 61	1,083%
Sr. César Morales Zarallo, Bl.12-2, G.69, Trastero 69	1,235%
Sr. Ramón Rodríguez y Sra. Mª Angustias Blanco, Bl.12-4, G.64,T. 68	1,069%
Sr. Francisco Javier Peco Moreno, Bl.12-5,G.66,71, Trastero 71	1,231%
Sr. José Castellano y Sra. Saray Martínez, Bl.13-3, G.63 y 93, Trastero 7	1,020%
Sr. José Navas y Sra. Rosa Galeote, Bl.13-4,G.68, Trastero 76	1,156%
Sr. Francis Whelan, Bl.13-5, G.79, Trastero 79	0,995%
Sr. Pablo Jesús García Sánchez-Pardo Bl.14-4,G.91,Trastero 81	0,9719%
Srta. Renata Kollanyi, Bl. 14-6, G.90, Trastero 80	0,971%
Sr. Stephen MacKenzie Bl.15-1, G.88, Trastero 84	1,267%
Sr. Daniel Bóveda, Bl.15-4,G.87, Trastero 82	1,106%
Encino del Puerto, representado por Enrique Prieto, Bl.15-5,G.85,T.86	1,161%

Habisben Services, Administrador representado por Ana Muñoz

TOTAL COEFECIENTE DE VOTOS PRESENTES 25,9292%

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**

- Sr. Thomas Rees, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Alexander Gerla, Bl.1-2,G.31	1,348%
Sres. Dix, Bl.1-6,G.2, Trastero 5	1,16%
Sres. Beijerbergen, Bl.2-1, G.29	1,235%
Sr. Robert Dyer y Sra. Ann Porter, Bl.2-4,G.30, Trastero	0,97%
Sres. Lavery, Bl.3-1, G.11, Trastero 15	1,062%
Sr.Jaap Van Den Bosch y Sr. Rath Corrine, Bl.3-2,G.27, Trastero 14	1,257%
Sr. Per Johansen, Bl.3-3, G.26	0,906%
Sr. Peter Tillotson, Bl.4-3, G.16, Trastero 20	1,1051%
Sr. Ole Hansen y Sra. Vera Westlesen, Bl.5-3, G.23, Trastero 25	1,2451%
Sr. Thomas Clifford Kira, Bl.5-6, G.21, Trastero 29	1,143%
Sr. y Sra. Cornes, Bl.6-4, G.36, Trastero 38	1,2131%
Sr. Shamil Naoum, Bl.7-3, G.46, Trastero 37	1,094%
Sres. Williams, Bl. 8-6, G.41, Trastero 47	1,159%
Sr. Alan Harris y Sra. Susan Harris, Bl.9-2, G.76, Trastero 52	1,336%
Sr.Mohamed Lotfy y Sra.Mercedes Gómez B.9-4,G.53,T. 49,50 y 55	1,317%
Sra. Jannette Woodhouse y Sra. Lynn Jackson, Bl.9-6, G.51,Trastero 54	1,16%
Sr. Nicholas Williams y Sra.Jane Coglan, Bl.10-4, G.74, Trastero 56	0,896%
Sr. Dreesen y Sra. Vanoorbeek, Bl.10-5,G.57, Trastero 59	1,01%
Sres. Bradley, Bl.11-1, G.72, Trastero 63	1,276%
Sres. Stuart, Bl.11-4, G.73, Trastero 64	0,978%
Sres. Cook, Bl.11-5, G.60, Trastero 65	1,166%
Sres. Mc Donnell, Bl. 11-6, G.59, Trastero 65	1,166%
Srta. Pilar Varó, Bl.13-2, G.92	1,198%
Sres. Cane, Bl.13-6, G.78, Trastero 74	1,133%
Sres. Mackay, Bl.14-2,G.89, Trastero 78	0,968%
Sres. Hough, Bl. 14-5, G.80, Trastero 77	1,17%
Srta. Logie y Srta Docherty, Bl.15-6, G.84, Trastero 85	1,166%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. REES	**30,8373%**

- Srta. Nicola Vieira, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Jeremy Gordon y Sra. Lynn Patricia Thompson, Bl.7-5,G.37, T.42	1,165
Srta. Shona Staunton, Bl.8-1, G.45, Trastero 43	1,3961%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR LA SRTA. VIEIRA	**2,5611%**

- Sr. José León, representa a los siguientes propietarios:

Sr. Leonardo Fuster y Sra. Ivonne Virgen, Bl.4-4, G.25, Trastero 19	0,97%
Sr.Samuel Sason y Sra. Renée Moscona, Bl.7-2,G.39	0,938%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. LEÓN	**1,908%**

- Sr. Daniel Bóveda, representa al siguiente propietario:

Sr. Andrés Roldán, Bl.9-2,G.50, T. 51	0,93%
TOTAL VOTOS REPRESENTADO POR EL SR. BÓVEDA	**0,93%**

- Srta. Ana Muñoz representa a los siguientes propietarios:

Sra. Elena Alieva, Bl.1-4,G.4, Trastero 2	1,2891%
Sr. Sergio García y Sra. Mónica Herrero, Bl.6-5, G.33, Trastero 36	1,014%
Sr. Abdul Rahman Mohd Murad, Bl.15-3, G.86	1,069%
TOTAL VOTOS REPRESENTADOS POR LA SRTA.MUÑOZ	**3,3721%**
TOTAL VOTOS PRESENTES O REPRESENTADOS……	**65,5377%**

ORDEN DEL DIA

1. Informe del Presidente.
2. Presentación y aprobación de las Cuentas 2008.
3. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2009 a 31 de Diciembre de 2009.
4. Elección del Presidente y Vicepresidente para el ejercicio 2009.
5. Elección del Administrador para el ejercicio 2009.
6. Aprobación de Lista de Deudores y acciones a tomar contra ellos.
7. Acciones a tomar en contra de los propietarios de las pérgolas no autorizadas.
8. Aprobación Fondo Extraordinario pintura de edificios de 25.000€ en una única cuota.
9. Aprobación envío de comunicaciones de la Comunidad por correo electrónico o en la propia dirección, para el ahorro de gastos de correos.
10. Aprobación del cierre de la Piscina durante los meses de baja temporada.
11. Aprobación del horario de luces de la Comunidad en invierno de 18.30 horas a 24.00 horas y en verano de 21.00 horas a 03.00 horas.
12. Aprobación de modificación de antena para recibir mejor la señal de televisión digital en la comunidad.
13. Problemática en la comunidad por los animales domésticos que siguen estando sueltos por las zonas comunes.
14. Propuesta y aprobación del Sr. Bóveda de reducción del servicio de jardinería a un jardinero jornada completa.
15. Fecha para la próxima Junta General Ordinaria.
16. Ruegos y Preguntas.

1.- INFORME DEL PRESIDENTE

El Sr. Rees da la bienvenida a los presentes y las gracias por su asistencia.

Comenta que ha sido un año duro en la comunidad que ha invertido mucho de su tiempo en atender a los vecinos.

Le gustaría exponer que en el caso de volver a ser re-elegido como Presidente que se tuviese más consideración con su trabajo, que evitasen tantas llamadas a su móvil desde el extranjero, coste que es asumido en parte por él, visitas en su casa a horas intempestivas. Está encantado de ejercer como Presidente y ayudar en lo que pueda, pero siempre que cuente con la ayuda de todos.

Quiere dar también las gracias, muy especialmente a Nicola y a Ana, que han trabajado muy duramente para este comunidad.

2.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DEL 2008.

Ana Muñoz informa a los asistentes que junto a la convocatoria, también se ha enviado copia del balance de gastos con relación al presupuesto del ejercicio 2008.

Un propietario pregunta si los ingresos son reales, y la Administradora le comenta que son las cuotas que se han emitido a los vecinos pero que no todo esas cuotas son ingresos reales, ya que, muchas de ellas están como pendientes de cobrar en la lista de propietarios deudores.

La Srta. Eva Benavides se queja del elevado coste del servicio de limpieza. El Sr. León propone que para el próximo ejercicio la Comunidad contrate a una persona directa o autónomo.

La Administradora explica que aparentemente la propuesta del Sr. León puede parecer más económica pero a la larga y sumando los costes de seguridad social, vacaciones, bajas por cualquier causa teniendo en cuenta que habría que emplear a otra persona, todo ello aumentaría los costes, cuando una empresa como hemos contratado hasta ahora nos cuesta lo mismo y sin tener que preocuparnos de buscar y contratar a otras personas en caso de los mencionados inconvenientes. Da explicación del trabajo actual del servicio que consiste en siete horas diarias durante la semana para 15 bloques, 15 ascensores, 5 baños de piscinas y los garajes.

La Srta. Nícola Vieira, Vicepresidenta de la Comunidad, se ha encargado de buscar presupuestos para este servicio y los precios por el mismo trabajo son similares en todas las empresas. Pero propone que se aporten más presupuestos y que se discuta en Junta extraordinaria junto con los demás presupuestos. Invita a los asistentes a traer sus presupuestos.

Tras votación las cuentas correspondientes al ejercicio 2008 han sido aprobadas por unanimidad excepto los siguientes votos:

Votos en contra: Sr. Fco. Javier Peco y Sr. Ramón Rodríguez
Abstenciones: Sr. José León, Sr. Cesar Morales y Sr. Pablo García.

3.- APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DESDE ENERO HASTA DICIEMBRE 2009.

Ana Muñoz explica a los asistentes que junto a la convocatoria, también se ha enviado copia del Presupuesto para Enero–Diciembre de 2009.

Se proponen dos opciones para el presupuesto, la Administradora expone que la diferencia entre ambos es de Presupuesto A) 6.000€ en la partida de reparaciones eléctricas, fontanería y en el Presupuesto B) es de 2.000€, esto es debido a que en el caso A la inspección de la Comunidad en general, donde se cheque el buen funcionamiento de riego, fugas, sistema eléctrico, cambio de bombillas de la urbanización, cerraduras de puertas comunitarias, garajes, e.t.c… se haría semanalmente y en el caso B sería mensualmente. Así mismo en la primear opción se atienden las emergencias en horario laboral cualquier día, en la otra opción cualquier emergencia de lunes a viernes tendría que suponer un coste extra para la comunidad.

El Sr. Pablo García pregunta el motivo de la cancelación de los servicios con el Laboratorio de análisis de aguas y la Administradora explica que será ahora la misma compañía de mantenimiento de piscinas quien se encargue de ello, y lo mismo ocurre con la empresa de control de plagas, los jardineros han observado que realmente si los contenedores de basuras están debidamente cerrados y la basura en bolsas no existen animales que vengan a dicho lugar, y en caso de haber detectado algo ellos mismos se han encargado de poner veneno para eliminarlos y controlarlos, con lo cual no es necesario este servicio externo, en los contenedores de residuos de jardines, será la misma empresa de jardinería quien se encargue de esta labor con lo cual no tenemos que mantener el coste de recogida de las brozas por un camión y retirada al vertedero.

Tras la votación se decide posponer la aprobación del presupuesto para una Junta Extraordinaria que se celebrará el próximo día 28 de Marzo de 2009.

En dicha Junta se presentarán los presupuestos obtenidos por el Presidente y Vicepresidente y que cualquier vecino podrá hacer llegar antes de la reunión.

En la misma reunión se elegirá un comité representando a los 15 bloques, estos junto con el Presidente y Vicepresidentes.

El Sr. Morales, se queja de porqué son los propietarios quienes tienen que traer los presupuestos y se le recuerda que en la pasada Junta fueron ellos mismos quienes aprobaron que los presupuestos fuesen solicitados por el Presidente y Vicepresidentes y que no interviniese el administrador.

4.-ELECCION DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE PARA EL EJERCICIO 2009.

En un principio y por petición del Presidente, se pospone este punto para el final de la Junta.
Tras preguntar por parte de los asistentes el motivo, el Sr. Rees decide que se siga el orden del día y que se proceda a la elección de cargos.
Después de preguntar si hay algún candidato para la Presidencia de este año, presentan su candidatura como Presidentes, el actual Sr. Rees y el Sr. Pablo García.

Tras la votación queda de la siguiente manera:

Votos a favor de la Presidencia del Sr. Rees: 45 votos

Votos a favor de la Presidencia del Sr. García: 14 votos

Abstenciones: Srta, Eva Benavides B7-4, Srta. Nicola Vieira B7-6, Srta. Renata Kollanyi B14-6, Sr. Enrique Prieto B15-5.

Como Vicepresidentas, se presentan la Srta. Nicola Vieira y el Sr. Pablo García, que son elegidos por unanimidad.

La Srta. Nícola Vieira, la cual propone que en la Agenda de la próxima AGM para el ejercicio 2010, se adjunte lista de candidatos a Presidencia y Vicepresidencia.

El Sr. Bóveda no queda satisfecho con la mencionada elección y a modo de reproche hace comentarios destructivos personales hacia la Administradora, la Srta. Ana Muñoz y el Presidente el Sr. Rees, tales como la insinuación de existir manipulación por parte de la Administradora al Presidente.

5.- ELECCION DEL ADMINISTRADOR PARA EL EJERCICIO 2009.

La Srta. Ana Muñoz, en representación de Habisben Services, S.L.L., presenta su intención de renovar su posición como Administradora. Es apoyada por el Presidente el Sr. Rees y por muchos de los asistentes por su buena labor, disponibilidad y comunicación, como muestran su satisfacción la Sra.Benavides, que explica su disponibilidad siempre que ha necesitado de sus servicios.

En este punto el Sr. José León muestra su disconformidad y dice tener presupuestos más baratos por los mismos servicios, por ello se decide que una vez se presenten más presupuestos de Administradores de Comunidades junto con los demás presupuestos que puedan aportar los vecinos antes de la próxima Junta Extraordinaria que se celebrará el día 28 de Marzo de 2009, se tomará la decisión de seguir con la actual Administración o bien se elegirá otro Administrador.

6.- APROBACIÓN DE LA LISTA DE DEUDORES Y ACCIONES A TOMAR CONTRA ELLOS.

La lista de deudores que se envió junto a la convocatoria de esta Junta ha sido reducida a la deuda total de 11.484,23€
Se informa por parte de la administradora que están en proceso judicial desde la Junta del año anterior la vivienda B14-3 por la cantidad de 1.978,64€. Por tanto la deuda total a aprobar para tomar las decisiones legales contra ellos sería de 9.505,59€

Tras la votación se aprueba unánimemente la lista de deudores al 31 de diciembre de 2008 por importe de 9.505,59€ y se le autoriza al Presidente y al abogado designado por el Presidente, el otorgamiento de poderes notarios para las reclamaciones legales de las deudas.

7- ACCIONES A TOMAR EN CONTRA DE LOS PROPIETARIOS DE LAS PERGOLAS NO AUTORIZADAS.

El Sr. Bodenehr toma la palabra y explica los motivos por los que instaló su pérgola al igual que la Sra. Mónica Herrero, representada por Ana Muñoz.

Se procede a la votación y se decide por la mayoría, que las pérgolas existentes que no cumplen la normativa de la comunidad se quedarán instaladas, éstas son las pérgolas de las viviendas B4-5, B5-5 y B6-5, excepto la instalada en el Bloque 2, apartamento 5, ya que no cumple con la estética de la urbanización, pero además, se trata de una estructura móvil, con el peligro que eso conlleva. Se le avisará al propietario del B2-5 que la retire a la mayor brevedad.

8.-APROBACIÓN FONDO EXTRAORDINARIO PARA PINTURA DE EDIFICIOSDE 25.000€ EN UNA UNICA CUOTA.

La Administradora explica que no se pretende pintar la comunidad este año, es simplemente la creación de un fondo de pintura de la comunidad. Es aconsejable que se pinten los edificios cada 7 ó 8 años y las rejas es aconsejable que sea cada 5 años. El coste aproximado puede rondar los 100.000€, por ello al tratarse de una cantidad tan elevada debería de hacerse esta previsión.

El Sr. León expone que él prefiere que cuando llegue el momento que cada vecino pague la cuota correspondiente por el importe total de la pintura y si no puede asumir dicho coste que solicite un crédito.
También no considera justo en el caso de que quiera vender su vivienda que él tenga que abonar ahora dicha cantidad a cuenta de una futura pintura que se va a beneficiar el comprador.

Un vecino le informa que no es lo mismo vender una vivienda en buenas condiciones que con deterioros en la pintura y que también su valor podría disminuir.

El propietario de la vivienda B3-6 comenta que la comunidad tiene grietas y que deberían de ser arregladas por la promotora.

Se le informa por parte de la administradora que está hecho el informe y que la promotora tendrá que arreglar todos los problemas que se ocasionen pero pintar los edificios es un tema de mantenimiento de la comunidad.

Se decide que se proponga el fondo para la pintura en la próxima Junta Extraordinaria, presentando presupuestos reales del coste.

9.- APROBACIÓN ENVIO DE COMUNICACIONES DE LA COMUNIDAD POR CORREO ELECTRONICO O EN LA PROPIA DIRECCIÓN CON EL FIN DE AHORRAR GASTOS DE CORREOS.

La Administradora propone a los asistentes que con el fin de ahorrar gastos de correos, tales como copias, sobres, e.t.c., a la Comunidad, todas las comunicaciones, actas, convocatorias y cartas enviadas a los propietarios, podrían ser vía correo electrónico, o directamente en la propia dirección. Por ello, se ruega a todos los propietarios que posean dirección de e-mail, informen a la oficina de la Comunidad o al Presidente así como ante cualquier cambio de la misma.

Se lleva a votación y se aprueba por mayoría.

10.- APROBACIÓN DEL CIERRE DE LA PISCINA DURANTE LOS MESES DE BAJA TEMPORADA.

La propuesta es cerrar la piscina los meses de invierno para ahorrar en coste de productos de piscina, mantenimiento y electricidad.

La Sra. Benavides propone que ya en las fechas que estamos no interesa hacerlo pero que sería aconsejable para hacerlo a partir de octubre o noviembre según condiciones del tiempo.

Queda aprobado por mayoría.

11.-APROBACIÓN DEL HORARIO DE LUCES DE LA COMUNIDAD EN INVIERNO DE 18.30 HORAS A 24.00 HORAS Y EN VERANO DE 21.00 HORAS A 03..00 HORAS.

Existen dos opciones para reducir gastos eléctricos por alumbramiento en la Comunidad, se propone bien disminuir el número de farolas encendidas o cambiar los casquillos por unos de menos potencia.

Después de haberlo discutido, se aprueba que se cambiaran a menos potencia y se dejarán encendidas por la noche las farolas.

El problema que se plantea es que las farolas están conectadas al resto de luces del jardín y si se dejan toda la noche las luces de las farolas también se quedarían encendidas las de todos los jardines.

Se estudiará la posibilidad de independizar las farolas de la calle del resto de luces de la comunidad.

Queda aprobado por la mayoría cambiar las luces por el ahorro de energía y dejar las farolas encendidas siempre que se pueda independizar del resto de la comunidad.

12.-APROBACIÓN DE MODIFICACION DE ANTENA PARA RECIBIR MEJOR LA SEÑAL DE TELEVISION DIGITAL EN LA COMUNIDAD.

La administradora explica que debida a algunas quejas de vecinos que no reciben bien la señal digital, el TDT en la comunidad, se ha solicitado a una empresa un estudio de si podría solucionarse. La solución sería de subir la antena existente ahora mismo en el bloque 9 unos cuatro o seis metros, aporta un presupuesto del coste por 2.509,78€

El Sr. Pablo García explica que debería de reclamársele a la promotora o al Ayuntamiento de Benahavis, ya que, son ellos los que han concedido la licencia a la promotora. Y que como Vicepresidente se encargará de reclamarlo y si es necesario por la vía judicial.

No se aprueba la modificación de la antena TDT en la comunidad.

13.-PROBLEMÁTICA EN LA COMUNIDAD POR LOS ANIMALES DOMÉSTICOS QUE SIGUEN ESTANDO SUELTOS POR LAS ZONAS COMUNES.

El Presidente toma la palabra explicando a los asistentes que sigue existiendo ese problema en la comunidad. Muchos vecinos dejan sus perros sueltos por las zonas comunitarias y que además, tras hacer sus necesidades, no son recogidas por sus dueños. El jardinero cada mañana encuentra una decena de excrementos en los jardines y tampoco es su trabajo tener que recogerlo.

La mujer de Pablo García propone poner papeleras por todos los jardines.

Se ruega más colaboración entre los vecinos.

14.- PROPUESTA Y APROBACIÓN DEL SR. BÓVEDA DE REDUCCIÓN DEL SERVICIO DE JARDINERÍA A UN JARDINERO JORNADA COMPLETA.

No procede se verá en los presupuestos de jardinería que se aportarán en la próxima Junta el día 28/03/2009.

15.-FECHA PARA LA PROXIMA JUNTA GENERAL ORDINARIA.

Se decide que la próxima Junta General Anual se celebrará el día 13 de Febrero de 2010.

16.-RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Sr. Cesar Morales pregunta que si se podría independizar y hacer contadores individuales de agua para cada vivienda.
La administradora le responde que al no estar instalado en el proyecto inicial el coste sería muy elevado.

El Sr. Pablo García sugiere que se instalen buzones de correo y solicitar al Ayuntamiento que nombren una calle para que los servicios de correos lleguen a sus domicilios. La Srta. Renata Kollanyi se encargará de ello.

El Sr. Daniel Bóveda, quiere comentar a los presentes que tuvieron una reunión con el Sr. Rees, Nicola y Ana en la cual se decidió que todos los gastos extras que hubiese cada mes, reparaciones o imprevistos tenía que consultarlo tanto con el Presidente como con el Vicepresidente, y el nunca ha recibido nada por parte de Ana, ha hecho lo que le ha parecido.

Ana por su parte explica que a final de cada mes o siempre que ha surgido alguna cosa extraordinaria como la rotura de una tubería o una fuga de agua se lo ha consultado tanto al Sr. Rees como a Nicola como a Daniel, le ha presentado el problema y les ha dado el coste de su reparación y cuando se ha tenido la aprobación se ha procedido a repararlo.

Comentar que los e-mails que ha mandado siempre lo ha hecho tanto a Daniel como a Nicola, es más he recibido contestación de ambos y su aprobación. Nicola confirma que efectivamente ella cuando ha recibido un email de Ana siempre iba con copia a Daniel también.

Ana cree que se trata de algo personal de Daniel con ella y que no afecta a su trabajo.

No habiendo más preguntas y sugerencias, el Presidente agradece a todos su asistencia y la reunión termina siendo las 15.30 hrs.

Presidente Secretario-Administrador