JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS LOS EUCALIPTOS

En San Pedro, a día 7 de Marzo de 2007 y siendo las 10:30 horas, comienza la Junta General Ordinaria de La Comunidad de Propietarios Los Eucaliptos, en el Salón del Hotel NH Exprés de San Pedro de Alcántara, en segunda convocatoria, habiendo sido previamente convocada según lo establecido por la Ley 8/99, de 6 de abril, sobre la Ley de Propiedad Horizontal.

La sesión comienza con las personas siguientes:

PRESENTES	**COEFICIENTE %**
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. Andrés Roldán B.9-3, G.50, Trastero 51	0,93%
Sr. Mohamed Lotfy B.9-4,G.53, Trastero 49 y 50.	1,267%
Sr. William Rees y Sra. Rees Bl.10-1,G.55,Trastero 57	1,027%
Sr. José León Delgado, Bl.11-2, G.61	0,935%
Sr. Francisco Javier Peco Moreno, Bl.12-5, G.66,71, Trastero 71	1,231%
Sra. Rosa Galeote Lozano, Bl.13-4,G.68, Trastero 76	1,156%
Sr. Pablo Jesús García Sánchez-Pardo Bl.14-4,G.91,Trastero 81	0,9719%
Sra. Renata Kollanyi, Bl.14-6,G.90, Trastero 80	0,971%
Sr. Stephen MacKenzie y Sra. Selena Brady Bl.15-1, G.88	1,198%
Sr. Daniel Bóveda Tejada, Bl.15-4,G.87, Trastero 82	1,106%
Sr. Enrique Prieto (Encino del Puerto S.L.), Bl.15-5, G.85, Trastero 86	1,161%

Taylored Services, Administrador representado por Fernando Portal
Sra. Mª Ángeles Mena, Presidenta de la Comunidad.

TOTAL VOTOS PRESENTES 13,9299%

PROPIETARIOS DEBIDAMENTES REPRESENTADOS	**COEFICIENTES %**

- Sra. Mª Ángeles Mena, representa a los siguientes propietarios:

Sra. Jannette Woodhouse & Sra. Lynn Jackson, Bl.9-6,G.51, Trastero 54	1,16%
Sr. José Castellano Fernández & Sra. Saray Martínez, Bl.13-3,G.63,93,Trastero 75	1,02%
Sr. Abdul Rahman Mohd Murad, Bl.15-3, G.86	1,069%

TOTAL VOTOS REPRESENTADO SRA.Mª ÁNGELES MENA 3,249%

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

Sr. Nicholas Williams & Sra.Jane Coglan, Bl.10-4, G.74	0,85%
Sr. Dreesen & Sra. Vanoorbeek, Bl.10-5,G.57, Trastero 59	1,01%

TOTAL VOTOS REPRESENTADO SR. THOMAS REES 1,86%

- Sra. Nicola Vieira, representa al siguiente propietario:

Sr. Jeremy Gordon & Sra. Lynn Thompson, Bl.7-5,G.37, Trastero 42	1,165%

TOTAL VOTOS REPRESENTADO SRA. NICOLA VIEIRA 1,165%

- Sr. Fernando Portal representa a Taylor Woodrow S.A.

quien tiene las siguientes propiedades:

Bl.10, Trastero 55	0,050%
Bl.10, Trastero 56	0,046%
Bl.11-3, G.62	1,055%
Bl.11-5, G.60, Trastero 65	1,166%
Bl.11, Trastero 61	0,028%
Bl.12-6, G.65, Trastero 72	1,138%
Bl.13-5, G.79	0,949%
Bl.13, Trastero 73	0,050%
Bl.14-5, G.80, Trastero 77	1,17%
Bl.14, Trastero 78	0,028%
Bl.14. Trastero 79	0,046%
Bl.15-6,G.84, Trastero 85	1,166%
Bl.15, Trastero 84	0,069%
Bl.1-2, G.31	1,348%
Bl.1-3, G.1	0,90%
Bl.1-4, G.4	1,246%
Bl.1-5, G.3, Trastero 6	1,014%
Bl.1, Trastero 1	0,038%
Bl.1, Trastero 2	0,0431%
Bl.1, Trastero 3	0,038%
Bl.1, Trastero 4	0,038%
Bl.2-3, G.8	1,062%
Bl.2-5, G.6, Trastero 11	1,138%
Bl.2, Garaje 28	0,086%
Bl.2, Trastero 7	0,032%
Bl.2, Trastero 8	0,0431%
Bl.2, Trastero 10	0,038%
Bl.3-4, G.10	1,0353%
Bl.3-6, G.13, Trastero 17	1,138%
Bl.3, Trastero 13	0,049%
Bl.4-3, G.16	1,062%
Bl.4-4, G.25	0,938%
Bl.4-5, G.15, Trastero 24	1,165%
Bl.4, Trastero 19	0,032%
Bl.4, Trastero 20	0,0431%
Bl.4, Trastero 22	0,038%
Bl.5-2, G.22, Trastero 30	1,246%
Bl.5-4, G.18	1,024%
Bl.5, Trastero 26	0,0431%
Bl.6, Trastero 32	0,0431%
Bl.7-1, G.38	1,176%
Bl.7, Trastero 39	0,038%
Bl.8-4, G.44	1,057%
Bl.8-6, G.41, Trastero 47	1,159%
Bl.8, Trastero 46	0,043%

TOTAL VOTOS REPRESENTADO SR. FERNANDO PORTAL 25,3548%

TOTAL COEFICIENTES PRESENTES O REPRESENTADOS……..45,5587%

AGENDA

1. Informe del Presidente
2. Presentación y aprobación de las cuentas del 2006
3. Elección del Presidente y vicepresidente para el ejercicio 2007.
4. Aprobación del Presupuesto para el ejercicio 1 de Enero de 2007 a 31 de Diciembre 2007.
5. Aprobación de la lista de deudores y acciones a tomar contra ellos.
6. Fecha para la próxima Junta General Ordinaria.
7. Ruegos y preguntas.

1. INFORME DEL PRESIDENTE

La Presidenta actual, Sra. Mª Ángeles Mena, da la bienvenida a todos los presentes y las gracias por su asistencia.

Explica que la Comunidad de Los Eucaliptos se constituyó en Julio de 2006, entregándose la primera fase, ella fue elegida como primera Presidenta de la comunidad. La segunda fase fue entregada por parte de la promotora en Diciembre 2006.

Por tanto, presenta su dimisión en el cargo, ofreciendo su ayuda al futuro presidente.

2. PRESENTACIÓN Y APROBACION DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO DEL 2006

Sr. Fernando Portal, empieza la explicación de las cuentas del ejercicio 2006:

Empezaré explicando el criterio que hemos usado en la preparación del primer presupuesto operativo de apertura de la Comunidad para el periodo 1 de Julio a 31 de Diciembre de 2006.

Hemos tomado en consideración los siguientes elementos:

- Que este presupuesto sería el primer presupuesto operativo de apertura.
- Para el periodo del 1 de Julio al 31 de Diciembre de 2006 la Fase I y la Fase II Diciembre.
- Preparar unas estimaciones sin tener un historial real de gastos.
- Que el Promotor entregaría la Comunidad por fases y no como una sola comunidad terminada.
- Que se empezaría a entregar primero desde el bloque 9 al 15, llegando a un total de 90 Apartamentos.
- También, hemos considerado historiales reales de gastos de otras comunidades similares que administramos como una posible referencia.

COMPARATIVO DEL PRESUPUESTO OPERATIVO DE APERTURA CON LOS GASTOS REALES 2006

DESDE: 01 JULIO AL 31 DICIEMBRE 2006

En general. Los gastos reales del presupuesto operativo de apertura se han administrado y gestionado de acuerdo a las estimaciones operativas de apertura dentro del periodo del año 2006.

El resultado operativo real ha sido bueno al día del cierre contable que es el 31 de Diciembre de 2006, en donde se refleja un ahorro para la comunidad de propietarios Los Eucaliptos, con un total de ***9,141.39€***

Así mismo. Hemos tenido unos gastos superiores a las estimaciones en comparación con los gastos reales. Los cuales en mi opinión son rasonables, sobre todo, cuando es la apertura de una Comunidad con las características de Los Eucaliptos.

1. **(1B) Productos y Utensilios de Limpieza:** 907,19€ por la compra de un mínimo stock productos y utensilios para la limpieza de las zonas comunes.

2. **(4B) Materiales Varios:** 1,197.81€ Material básico eléctrico, bombillas de luz, gasolina, accesorios para los baños de las piscinas, cadena y candado para las tumbonas, botiquines de primeros auxilios para las piscinas, material de oficina.

3. **(6B) Agua Potable, Piscina, Jardín:** 1,524.86€ Consumo de agua potable de apartamentos, riego de jardines y piscinas.
4. **(Cc) Garden Tools:** 1,238.07€ Stock inicial de herramientas y maquinaria para el mantenimiento de los jardines.

En resumen, hemos obtenido un ahorro para los propietarios de la Comunidad de Los Eucaliptos de ***9,141.39€***

También hay que tener en cuenta que para obtener este resultado, se han llevado unas gestiones administrativas y un control presupuestario riguroso, por ejemplo:

- Implementando un control interno de compras.
- Se ha negociado descuentos con los proveedores.
- El promotor ha pagado el un mes por limpieza.
- Reparaciones realizadas por el promotor.

Con respecto al superávit obtenido en el 2006 de los ***9,141.39€*** deben ir al fondo de reserva de la Comunidad.

A continuación se procede al turno de preguntas:

Sr. Lofty: Si los ascensores están en garantía, ¿para que se necesita pagar el contrato de mantenimiento de los mismos?

Sr. Portal: La garantía de los ascensores no cubre su mantenimiento, la Ley dice que todas las comunidades con ascensores tienen que mantenerlos con una empresa homologada, así como, la obligación por parte de la comunidad de contratar las líneas telefónicas para los casos de emergencia.

Sr. Andrés Roldán: Creo que el precio por la empresa de mantenimiento es muy elevado para los 15 ascensores.

Sr. Portal: Se ha contratado la empresa de Otis por tratarse de la empresa que instaló los ascensores, y en caso de avería, y otra empresa hubiese llevado el mantenimiento, Otis no se responsabilizaría de su reparación, dentro del período de garantía.
Cuando exceda la garantía, se podrá solicitar otros presupuestos con otras empresas.

Sr. Lofty: Con relación a la administración, el año 2006 (seis meses) se presupuestó 8.285,71€ y se ha presentado un presupuesto para el año 2007 de 29828,47€, ¿a qué se debe ese incremento de subida?. Se que en comunidades mayores los honorarios de administración son menores, o incluso parecidos y con mayor número de apartamentos.

Sr. Portal: El año 2006 fueron tan sólo 6 meses y sólo funcionó una fase de la comunidad, la primera, la segunda fase, empezó en diciembre, por ello sólo sería un mes. Se ha presentado un presupuesto para la comunidad al completo y para el año completo, del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2007.
Con respecto al presupuesto de comunidades parecidas, Taylored Services, S.L. hace el cálculo en función de los apartamentos, pero también en función del mantenimiento, de las zonas comunes, y del tiempo que se invierta en dicha comunidad, por servicios de la gestión que no sólo es el servicio de llevar la Contabilidad, atención al propietario, etc…

Sra. Benavides: Creemos que estamos en un mercado competitivo, por ello, debería de presentarnos una mejor oferta Taylored Services, S.L., o estudiar la posibilidad de contratar a otra empresa.

Sr. Fernando Portal: Los propietarios son libres de decidir la empresa que desean que preste su servicio para la comunidad. Se estudiará la posibilidad por parte de Taylored Services, S.L. de reducir el precio anual de administración para el 2007.

Sra. Benavides: Con respecto a la jardinería, creemos que el precio es también muy elevado, hemos pedido presupuesto a otras empresas y son menores. Por ello propone al administrador, pedir otros presupuestos y reducirlo a la comunidad.

Sr. Portal: Se estudiarán otras ofertas y se tendrán en cuenta un presupuesto menor, pero hay que puntualizar, que en estos momentos están contratados por la comunidad los servicios de jardinería de 3 jardineros durante los meses de Enero, Febrero, Julio y Agosto y el resto del año 2 jardineros, con el fin, de al menos el primer año, que es cuando los jardines empiezan a crecer, el mejor estado de éstos.

Sr. Enrique Prieto: Propone que para no demorar demasiado la Junta, se aprueben las cuentas del 2006 y posteriormente se hagan las puntualizaciones sobre el presupuesto 2007.

Sr. McKenzie: ¿Existe seguridad en la comunidad? Ha habido problemas durante el fin de semana que la alarma que había instalada en la comunidad estuvo sonando y es muy complicado localizar a Taylor Woodrow durante el fin de semana.

Sra. Mª Ángeles Mena: La comunidad no tiene instalada alarma, es de Taylor Woodrow, el teléfono que aparece de aviso para emergencias, de Taylor Woodrow, no estuvo funcionando, pero vuelve a repetir que no es competencia de la administración de la comunidad. Se están haciendo las gestiones por parte de Taylor Woodrow, para el buen funcionamiento.

Sr. Portal: En estos momentos no se ha constituido aún la Entidad Urbanística de Los Aguilares, que se hará cargo del mantenimiento de los viales, (limpieza, alumbrado, jardinería) y seguridad de la urbanización. Tiene que ser aprobada por el Ayuntamiento de Benahavis. Mientras tanto Taylor Woodrow se está haciendo cargo de su mantenimiento.

Sr. Peco: Con respecto a los gastos que aparecen en la partida de electricidad, considero que son muy elevados, teniendo en cuenta que no ha habido luz durante un tiempo.

Sr. Portal: Los gastos de electricidad son reales, comprobándose el consumo de las facturas recibidas. Sí es verdad que por unos problemas en la instalación eléctrico, se han consumido muchas bombillas, ya que, éstas se fundían con facilidad por dicha avería, así como, idas y venidas del suministro eléctrico. Se reparó por la promotora y funcionó correctamente después de eso.

Sr. Lofty: ¿Por qué no se puede seguir funcionando como dos comunidades independientes?

Sr. Portal: Es sólo una comunidad de propietarios, se podría segregar pero el coste sería muy elevado así como, el tiempo que tardaría en concederse.

Sra. Vieira: ¿durante un tiempo he estado sin ascensor en mi bloque? ¿los costes que se han facturado es por todo el ejercicio? Si es así, ¿se puede solicitar devolución a la compañía, ya que empezó a funcionar más tarde?

Sr. Portal: En la fase II, empezaron a funcionar los ascensores en el mes de Enero, porque antes había que contratar el suministro eléctrico. El coste de los ascensores durante el 2006 fue sólo de la fase I, pero aún así, se comprobará cuando se firmó el contrato con la empresa y cuando ésta empezó a facturar.

Se les ruega a los asistentes dejar cualquier asunto no relacionado con las cuentas del ejercicio anterior para el punto de ruegos y preguntas y vamos a proceder a la votación.

Tras la votación, son aprobadas las cuentas del 2006.

Antes del siguiente punto del orden del día, Sra. Eva Benavides, propone que también se elija el administrador para este año, o que Taylored Services, S.L. presente un presupuesto más competitivo.

Sr. Lofty propone que se presenten de todos los gastos 2 ó 3 presupuestos para poder comparar.

Sra. Vieira, comenta que tendría que ser un mejor precio el administrador y que se tuvieran buenas referencias de él.

Sra. Benavides le gustaría ver las facturas.

Sr. Portal le responde que en la oficina del administrador está a disposición de todos los propietarios las facturas, así como, contratos de suministro y mantenimiento, etc…

3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE PARA EL EJERCICIO 2007.

Se presentan como candidatos los siguientes propietarios:

Sra. Nicola Vieira
Sr. William Thomas Rees
Sr. Daniel Bóveda

Tras la votación quedan elegidos los siguientes cargos:

Sr. William Thomas Rees como Presidente
Sra. Nicola Vieira y Sr. Daniel Bóveda como Vicepresidentes

4. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2007.

En los puntos anteriores se ha discutido sobre el presupuesto elevado para el 2007. Se decide por parte de los asistentes presentar un nuevo presupuesto.

Manifiestan asimismo los asistentes un descontento generalizado con el elevado precio de todos los servicios de limpieza, jardinería y administración.

El presupuesto presentado por la administración fue denegado por su elevado coste. Se aprueba que el Presidente y los Vice Presidentes elaboraran con el administrador elaborarán un nuevo presupuesto y decidirán sobre la contratación de todos los servicios para el 2007, se revisarán también los honorarios del administrador.

Dicho presupuesto será enviado a los propietarios por correo junto con la copia del Acta con el fin de evitar tener que convocar una Junta Extraordinaria para tal fin.

5. LISTA DE DEUDORES Y ACCIONES A TOMAR CONTRA ELLOS.

Todos los propietarios presentes en esta junta recibieron una serie de documentos entre los que constaba la "**Lista de deudores**" de la comunidad Los Eucaliptos hasta el 31 de Diciembre de 2006, siendo el importe total en la lista de deudores **5.138,29€.** A la fecha de la Junta, la lista de morosos se había reducido a la cantidad de **1.383,34 €**

Se aprueba aumentar un **15% de interés** sobre la lista de morosos, tal como figura en los estatutos de la comunidad, en el artículo 13.2 que dice lo siguiente:

"La demora en el cumplimiento de esta obligación, producirá, sin necesidad de intimación ni requerimiento alguno, en recargo de **10% anual** sobre la citada cuota a partir del último día en que debió verificarse el pago, más **el interés legal señalado por el Banco de España**, aumentando **en dos puntos**……"

Se aprueba unánimemente la Lista de deudores por importe de **1.383,34€** a 31 de diciembre de 2006 y se le autoriza al Presidente y al abogado el otorgamiento de poderes notarios para las reclamaciones legales de las deudas.

6. FECHA PARA LA PRÓXIMA JUNTA GENERAL

Sr. José León, propone se celebre una Junta Extraordinaria en este año.

Se decide por los asistentes que se celebrará una Junta Extraordinaria en seis meses.

Se fija la próxima Junta General Anual de propietarios para el sábado día 8 de marzo de 2008, a las 11 horas.

Aprobado por unanimidad.

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

Sra. Benavides explica que habría que ponerse entre todos los propietarios de acuerdo para que exista un solo color y modelo de toldo, así como, de rejas.

Sr. Portal responde que el proveedor es Toldos Tapia, ellos tienen el color y modelo de los toldos para la C.P. Los Eucaliptos que decidió el promotor, si lo desean en la oficina del administrador se les puede facilitar el teléfono.

Sin más asuntos a tratar, se da por concluida la Junta a las 12,30 horas.

Sra Mª Ángeles Mena	Sr. Thomas Rees	Sr. Fernando Portal
Presidenta saliente	Presidente entrante	Administrador